

Република Србија
ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА
Општинска управа
Одељење за урбанизам и имовинско правне послове
Одсек за урбанизам и просторно планирање
ROP-CAJ-34105-LOC-13/2024
Заводни број: 353-540/2024-03
Датум: 24.10.2024. године
Чајетина, Александра Карађорђевића бр. 34

Општинска управа Чајетина - Одељење за урбанизам и имовинско правне послове, Одсек за урбанизам и просторно планирање, поступајући по захтеву Матеје Ђедовића [REDACTED], број 353-540/2024-03 од 02.09.2024, за издавање локацијских услова за изградњу шест стамбених објеката на катастарској парцели бр. 1257/11 у К.О. Гостиље (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 шест стамбених објеката на катастарској парцели број 1257/11 у КО Гостиље - предвиђа се 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 јесте Идејно решење (Број техничке документације 23_10) које је подносилац захтева приложио уз захтев а које је израђено од стране Архитектонског студиа „ARHI AVANT“ ПР Матеја Ђедовић из Златибора, ул. Потоци бр. 86, где је одговорно лице пројектанта Матеја Ђедовић, дипл.инж.арх. а главни пројектант Ивана Ђировић, дипл.инж.арх., са лиценцом број 300 7803 04.

А. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА

- Грађевинска парцела се формира у оквиру постојеће катастарске парцеле број 1257/11 у КО Гостиље, површине 3.632 m² која се налази у улици Вучајица.
- На грађевинској парцели постоји издато Решење о грађевинској дозволи број ROP-CAJ-34105-CPI-4/2020, заводни број 351-78/2020-03 од 23.03.2020. године.

Планирана је фазна изградња:

- Фаза 1- Објекат 1;
- Фаза 2- Објекат 2;
- Фаза 3- Објекат 3;
- Фаза 4- Објекат 4;
- Фаза 5- Објекат 5;
- Фаза 6- Објекат 6.

- Намена грађевинске парцеле: грађевинско земљиште у обухвату уређајних основа сеоских насеља - становање са компатибилним наменама

Врста и намена објеката који се могу градити:

- Објекти намењени становању (препоручују се типови објеката доминантни у постојећој физичкој структури непосредног окружења - углавном слободностојећи породични стамбени објекти), економски, помоћни и/или пратећи објекти;
- Дозвољена је и изградња помоћних или пратећих објеката у функцији стамбених или економских објеката, као и у функцији садржаја компатибилних зони становања, који не угрожавају основну намену и немају негативних утицаја на животну средину;

Компатибилне намене и садржаји на парцели:

- Појединачни комерцијални и привредни садржаји;

-У оквиру намене могу се развити појединачни комерцијални, пословни и привредни садржаји чији је просторни развој условљен потребама околних корисника, као што су: продавнице, пословни простори, ресторани, и тако даље и – мање производне јединице – мали производни погони: мале фирме, пекарска производња, радионице, и тако даље које не угрожавају основну намену – становање, као и животну средину;

-Компатибилне намене на парцелама породичног становања могу бити заступљене максимално 30% од укупне остварене БРГП основне намене парцеле;

-Компатибилни садржаји у оквиру основног (стамбеног) објекта морају бити у приземљу.

- Индекс заузетости: максимални индекс заузетости на парцели је 40%

Индекс заузетости (сви објекти): 13,72%

5. Индекс изграђености (сви објекти): 0,16

Б. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. Намена објеката је: **стамбени објекти**
2. Типологија објеката је: **слободностојећи**
3. Категорија објекта: **А**
- Класификациони број: **објекти 1,3,4,5,6 - 112111** (стамбене зграде са два стана)
објекат 2 - 111011 (стамбене зграде са једним станом)

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

4. **Положај објекта на парцели:**

- Минимално растојање између грађевинске линије објекта (без обзира да ли се ради о изградњи, доградњи или реконструкцији) и регулационе линије је 3,0 m; Од овог правила је могуће одступити само у циљу очувања амбијенталне вредности насеља;
- У зони у којој постоје изграђени објекти, претходно растојање се утврђује на основу позиције већине изграђених објеката;
- Грађевинска линија 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, а економско двориште иза стамбеног дворишта на нижој коти;
- Подземна грађевинска линија не сме да прелази границе парцеле;
- Подземна грађевинска линија може да износи максимално 85% површине парцеле;
- Изузетак чине парцеле које се налазе уз државне путеве, где је удаљеност грађевинске линије од регулационе дефинисана категоријом пута у складу са Законом о путевима („Службени гласник РС“ бр. 41/18, 95/18-др. закон и 92/23-др. закон);

5. **Број објеката на парцели:**

- У оквиру сваке грађевинске парцеле, а у оквиру параметара дозвољених овим Планом, дозвољава се изградња других објеката, као и пратећих и помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле;
- Помоћни објекти се не урачунавају у корисну 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 економске и помоћне објекте минимално удаљење од границе суседне парцеле на делу бочног дворишта, износи 1,5 m;
- За постојеће економске 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 међусобна удаљеност стамбених објеката на истој грађевинској парцели, износи

- пола висине вишег објекта, али не мање од 4,0 m;
- Минимална међусобна удаљеност економских и помоћних објеката на истој грађевинској парцели износи 2,5 m;
- - Међусобно растојање ђубришта и пољског клозета од стамбеног објекта, бунара, односно живог извора воде је најмање 20,0 m;
- - Минимално удаљење септичке јаме од стамбеног објекта је 6,0 m;

8. Индекс заузетости:

- Максимални индекс заузетости на парцели је 40%;
- Примена урбанистичких параметара на грађевинској парцели, узима у обзир све објекте на парцели;

9. Остварена БРГП (брuto развијена грађевинска површина) објеката на парцели:

<i>Објекат 1- фаза</i>	<i>74,85 m²</i>
<i>1:</i>	<i>221,00 m²</i>
<i>Објекат 2- фаза 2:</i>	<i>74,85 m²</i>
<i>Објекат 3- фаза 3:</i>	<i>74,85 m²</i>
<i>Објекат 4- фаза 4:</i>	<i>74,85 m²</i>
<i>Објекат 5- фаза 5:</i>	<i>74,85 m²</i>
<i>Објекат 6- фаза 6:</i>	<i>74,85 m²</i>
	<u><i>595,25 m²</i></u>

Укупна БРГП на грађевинској парцели:

- на основу Идејног решења

10. Висина и спратност објекта:

- Максимална спратност објеката стамбене намене је П+2+Пк (Пс);
- Максимална светла висина надзидка је 1,6 m;
- На постојећим парцелама мањим од минималне величине парцеле дефинисане овим Планом, максимална спратност објекта је П+1;
- Могућа је изградња подрумских или сутеренских просторија, уколико не постоје сметње геомеханичке и хидрогеолошке природе;
- Економски и помоћни објекти на парцели су објекти спратности П+0.

Остварена спратност/висина објеката: Објекат 1,3,4,5,6 Су+Пр/ 5,50 m

Објекат 2 Пр+Пк/ 7,73 m

- на основу Идејног решења

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;
- За објекте који у приземљу имају нестамбену намену кота приземља може бити максимално 0,3 m виша од коте терена;

12. Архитектонско обликовање:

- Архитектонску обраду стамбених, економских, помоћних и пратећих објеката прилагодити традиционалној архитектури народног градитељства и традиционалном начину организације и уређења парцеле, али и потребама корисника и савременом квалитету живљења;
- Изградњу објеката и уређење парцела у процесу ревитализације централних делова сеоских насеља и изграђених насељских целина, прилагодити предеоном лику брдско - планинског подручја;
- 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 обликовну целину са суседним објектима и простором, посебно у оквиру простора изражених амбијенталних вредности, који је планиран у стилу традиционалног наслеђа, уз обнову историјски вредних објеката;
- Спољни изглед објекта у урбанистичкој целини која има посебну историјску и културну вредност, усклађује се према добијеним конзерваторским условима од надлежне службе заштите;
- У складу са традицијом и климатским условима поднебља, 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;

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. 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 за сопствене потребе, возила везаних за обављање делатности компатибилних са основном наменом парцеле, власници објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавне намене;
- Број потребних паркинг места се одређује у зависности од врсте објекта и то према нормативу ИПМ на једну стамбену јединицу, односно 1,5ИПМ на једну стамбену јединицу уколико на парцели постоје компатибилне намене;
- прописана величина паркинг места је 2,50 m x 5,00 m

Број паркинг места:

Потребно: 11 паркинг места

Остварено: 11 паркинг места

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;

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 ограда постављају се према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде;

Г. УСЛОВИ ПРИКЉУЧКА НА САОБРАЋАЈНУ И КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

1. Прикључење на јавну саобраћајницу: Колски и пешачки прилаз предметној катастарској парцели преко парцеле пута број 1257/8 у КО Гостиље.
2. Прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије на основу услова за пројектовање и прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 2540400-D-09.15.261385-24 од 11.06.2024. године, 2540400-D-09.15.261385.2-24 од 12.06.2024. године, 2540400-D-09.15.261385.3-24 од 12.06.2024. године, 2540400-D-09.15.261385.4-24 од 12.06.2024. године, 2540400-

D-09.15.261385.5-24 од 12.06.2024. године и 2540400-D-09.15.261385.6-24 од 12.06.2024. године и уговора који су издати од стране „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице, Ужице.

3. **Прикључење објекта на водовод и канализацију:** На основу техничких услова број 312 од

20.11.2023. год. који су издати од стране ЈКП „Водовод Златибор“, Чајетина.

4. **Одлагање комуналног отпада:** На основу техничких услова број 2065, објављени дана 05.06.2024. године а који су издати од стране ЈКП „Златибор“, Чајетина.

5. **Услови за пројектовање и прикључење на телекомуникациону мрежу:** На основу Техничких услова број 245360/2-2024 ДР од 03.06.2024. који су издати од стране „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 бр.1.

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.

3. **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 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 **2.740,00 динара** наплаћена је на основу тарифног броја 1 Закона о административним таксама („Сл.гласник РС“, број 43/2003, ...138/2022, 54/2023-УС, 92/2023, 59/2024-УС и 63/2024 – измена и допуна усклађених дин.изн.), а накнада за вођење централне евиденције за издавање локацијских услова у износу од **1.000,00 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). Износ од **20.833,75 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 90-035 - Тарифни број 2. Одлуке о измени одлуке о локалним административним таксама („Сл. лист општине Чајетина“ број 7/2016 и 12/2017).

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 90-035 - Тарифни број 4. Одлуке о локалним административним таксама („Сл. лист општине Чајетина“ број 7/2016 и 12/2017).

Обрађивач

Сара Новаковић, дипл.инж.арх.

Шеф Одсека

Марина Лазих, маст.инж.арх.