

Република Србија  
ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА  
Општинска управа  
Одељење за урбанизам и имовинско правне послове  
Одсек за урбанизам и просторно планирање  
ROP-CAJ-14533-LOC-1/2024  
353-340/2024-03  
15.10.2024. 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 Јанка Мијушковића [REDACTED], који је поднет од стране пуномоћника Добривоја Стевановића, за издавање локацијских услова за изградњу планинарског дома на кат. парцели бр. 2856/17 у КО Шљивовица, 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 планинарског дома на кат. парцели бр. 2856/17 у КО Шљивовица

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 17/2024-IDR) које је подносилац захтева приложио уз захтев а које је израђено од стране Самосталне грађевинске радње „АРМ ПРОЈЕКТ“ из Пожеге, ул. Мајке Јевросиме бр. 10, где је одговорно лице пројектанта и главни пројектант Добривоје Стевановић, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 310 L601 12.

### А. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА

- Грађевинска парцела се формира у оквиру постојеће катастарске парцеле број 2856/17 у КО Шљивовица, површине 683 m<sup>2</sup> која се налази у потесу Градина.
- На парцели не постоји изграђен објекат.

**Напомена:** Промена намене шума и шумског земљишта може да се врши ради изградње економских или стамбених објеката сопственика шума на површини до 10 ари, при чему се примењују правила у складу са пренамењеним земљиштем.

- Намена грађевинске парцеле: становање са компатибилном наменом

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 изграђености на основу Идејног решења: 0,26

### Б. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

- Намена објекта: планинарски дом
- Тип објекта: слободностојећи

**3. Категорија објекта:** Б

**Класификациони број:** 121201 (остале зграде за краткотрајни боравак)

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 и 95/18-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;

*Индекс заузетости на основу Идејног решења: 21,68%*

**9. Максимална БРГП (брuto развијена грађевинска површина):**

**Укупна БРГП објеката на основу Идејног решења:** 175,84 m<sup>2</sup>

#### 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 на основу  
Идејног решења:**

По+Пр/7,17m

#### 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 ПМ на једну стамбену јединицу, односно 1,5ПМ на једну стамбену јединицу

- уколико на парцели постоје компатибилне намене;
- прописана величина паркинг места је 2,50 m x 5,00 m

**Паркинг места на основу Идејног решења:** 2 (два) 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

- Прикључење на јавну саобраћајницу:** Индиректно прикључење на некатегорисани пут, који се налази на кат. парцели 5049 у КО Шљивовица, а преко кат. парцеле 2856/2 у КО Шљивовица, за коју постоји прибављена службеност пролаза.
- Прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије:** Предвиђа се сопствено снабдевање електричном енергијом-сопларни панели са батеријом.
- Прикључење објекта на водовод и канализацију:** На основу техничких услова број 185 од 13.06.2024. год. који су издати од стране ЈКП „Водовод Златибор“, Чајетина.
- Одлагање комуналног отпада:** На основу техничких услова број 2157, објављени дана 11.06.2024. године а који су издати од стране ЈКП „Златибор“, Чајетина.

## Д. ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

- Услови заштите на раду:** Према Закону о безбедности и здрављу на раду („Сл. гласник РС“, број 35/2023).
- Услови заштите суседних објеката:** Приликом извођења радова водити рачуна да се не угрожавају суседни објекти. Радити у складу са важећим законским прописима и нормативима.
- 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.
- 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).
- Промена намене земљишта:** На основу издатог решења број 464-01-90/2023-10 од 18.05.2023. године који је издато од стране Министарства пољопривреде, шумарства и водопривреде, Управе за шуме, Београд.

## 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.

- 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,
- 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 **2.610,00 динара** наплаћена је на основу тарифног броја 1 Закона о административним таксама („Сл.гласник РС“, број 43/2003, ..., 54/2023 и 92/2023), 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 **6.154,40 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 Лазвић, маст.инж.арх.*