

Република Србија  
ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА  
Општинска управа  
Одељење за урбанизам и имовинско - правне послове  
Одсек за урбанизам и просторно планирање  
Број предмета: РОР-САЈ-24078-ЛОС-1/2024  
Заводни број: 353-487/2024-03  
30.09.2024. године  
Чајетина, Александра Карађорђевића број 34

Општинска управа Чајетина - Одељење за урбанизам и имовинско правне послове, Одсек урбанизам и просторно планирање, поступајући по захтеву Станише Миливојевића [REDACTED], који је поднет од стране пуномоћника Славице Дидановић [REDACTED], за издавање локацијских услова за изградњу три стамбена објекта катастарској парцели број 7181/6 у КО Чајетина, на основу чланова 53а, 54, 55, 56 и 57 Закон планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09 – испр., 64/10, 24/11, 121/42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 83/2019, 9/2052/2021 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 електронск путем („Сл. гласник РС“, број 96/2023; - у даљем тексту Правилник) издаје

## **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

### **за изградњу три стамбена објекта**

### **на катастарској парцели број 7181/6 у КО 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 мест Златибор - II фаза“ („Службени лист Општине Чајетина“ број 12/2013 и 7/2019- испр; - у даљ тексту План)*

*Саставни део ових локацијских услова јесте Идејно решење (Број техничке документације: 07/024) које је подносилац захтева приложио уз захтев а које је израђено од стране Бироа пројектовање „NEW PROJECT DESIGN“ из Златибора, где је одговорно лице пројектанта главни пројектант Бојана Живановић Недовић, дипл.инж.арх., са лиценцом број 300 N315 14.*

#### **А. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА**

1. Грађевинска парцела формира се у оквиру постојеће катастарске парцеле број 7181/6 у 1 Чајетина, површине 1293 m<sup>2</sup>.

2. На предметној парцели нема изграђених објеката.

3. Целина: 2 - Рудине

4. Планирана претежна намена земљишта: СТ6– становање и туризам ниских густина

Намена грађевинске парцеле:

- претежна намена: стамбени објекти са максимално три стана ;
- компатибилна намена: угоститељски објекти за смештај, исхрану и пиће (хотел, гарни хот апарт хотел, туристичко насеље, ресторан и сл.); објекти трговине; објекти послован пољопривредни објекти; 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, обавезну израду Урбанистичког пројекта.*

**5. Максималан индекс изграђености:** 0,45 (за стамбене објекте)

**Индекс изграђености (сви објекти)** 0,16

***- на основу Идејног решења и  
решења Министарства заштите животне средине  
бр. : 002416009 2024 14850 004 005 501 100 од 16.09.2024. године.***

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:** 111011-100% (издвојене куће за становање или повремене боравак)

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

**4. Максимална спратност објеката:** П+2

**Спратност објеката:** Пр+Пк

***- на основу Идејног решења и  
решења Министарства заштите животне средине  
бр. : 002416009 2024 14850 004 005 501 100 од 16.09.2024. године.***

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

Максимална дозвољена спратност објеката дефинисана је за сваку посебну намену у делу Посећ правила грађења;

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 етажe који се користи становање, боравак и рад људи, чија се површина рачуна у бруто развијену грађевинску површи. Површина под галеријом може бити максимално 50% бруто површине приземне односно послед етажe. Максимална светла висина приземне и последње етажe са галеријом износи 5,4 m, с тим минимална светла висина простора галерије износи 2,2 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 корис простор за становање, боравак и рад људи уколико се задовоље сва правила о безбедн коришћењу по питању архитектонске физике;

Подрум је део објекта чији се простор налази испод нивоа приземља, односно сутерена, који укопан више од 50% свог волумена у коначно уређени и заравнати терен; Етажа подрума не мо 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 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 без надзида, који се не користи - нема намену;

Могуће је грађење објеката 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 спратна 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 етажe поткровља, до прелом линије баце је 3,0 m);

Могућа је изградња подрумске или сутеренске етажe 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 услов да се избором начина и коте фундирања објекта, обезбеде постојећи темељи суседних објеката;

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

<b>6. Максимална БРГП површина објекта на парцели:</b>	<b>581,85 m<sup>2</sup></b>
<i>Објекат бр.1</i>	<i>70,70 m<sup>2</sup></i>
<i>Објекат бр.2</i>	<i>70,70 m<sup>2</sup></i>
<i>Објекат бр.2</i>	<i>70,70 m<sup>2</sup></i>
<b><u>Укупна БРГП на грађевинској парцели:</u></b>	<b><u>212,10 m<sup>2</sup></u></b>

**- на основу Идејног решења и  
решења Министарства заштите животне средине  
бр. : 002416009 2024 14850 004 005 501 100 од 16.09.2024. године.**

-Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) јесте збир површина свих надземних етажа згра мерених у нивоу подова свих делова објекта - спољне мере ободних зидова (са облога парапетима и оградама). У бруто грађевинску површину не рачунају се површине у оквиру систе двоструких фасада, стакленика, површине које чине термички омотач зграде у бруто развије грађевинску површину не обрачунава се код хетерогених зидова дебљина термоизолације прек ст, а код хомогених зидова дебљина зида већа од 30 см уз постизање правилником прописанг услова енергетске ефикасности зграда.

#### **7. Кота приземља грађевине:**

Кота пода приземља објекта може да буде максимално 1,20 а минимално 0,30 m, виша од преск 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 контек природног амбијента и претежног архитектонског стила;

Препорука је да се приликом пројектовања избегава примена архитектуре "радикалн еклектицизма", "псеудо-постмодернизма" и "нападног фолклоризма" и сл.

Обрада објекта треба да буде високог квалитета, савременим материјалима у складу са начели унапређења енергетске ефикасности која се односе на смањење потрошње свих врста енерги уштеду енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера и стандарда;

Могуће је грађење еркера, надстрешница без стубова, балкона, лођа, под условом да не заузим 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 лини мин 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 објект 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 крета и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, бр 22/2015).

### **1. Паркирање возила:**

Обавезно је обезбеђивање довољног паркинг простора у оквиру парцеле објекта или у окви јавног 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 и

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

**Укупан број паркинг места:            3 пм                                    - на основу Идејног решења и решења Министарства заштите животне средине бр. : 002416009 2024 14850 004 005 501 100 од 16.09.2024. године.**

**2. Озелењеност парцеле:                                    ≈ 61,33 %                                    - на основу Идејног решења и решења Министарства заштите животне средине бр. : 002416009 2024 14850 004 005 501 100 од 16.09.2024. године.**

Обавезно је обезбеђивање минималне уређене површине под зеленилом у оквиру парцеле:

- Мин 20% површине грађевинске парцеле;

Зелене површине су они простори у оквиру грађевинске парцеле који се обавезно уређују вегетацијом 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, бехатонске бетонске растер подлоге, засрте површине песком, шљунком, туцаником, дробљени камен и друге 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 ра изградње 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 воде 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**

Могуће је ограђивање грађевинске парцеле тако да елементи ограде (стубови, жица, панеле, зеленило, темељни зид ограде, парапет и капије) буду у оквиру грађевинске парцеле која ограђује и да се врата и капије на уличној огради не могу отворити ван регулационе линије;

Приликом ограђивања, врата и капије на уличној огради не могу се отворити ван регулационе линије;

Могуће је ограђивање дворишта зеленилом, жичаним и дрвеним оградама висине до 1,20m начин 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:** на Планом одређену саобраћајницу, преко кат. парцелних број 7181/11, 7163, 7181/3 и 7180/2 све у КО Чајетина, за које постоји службеност пролаза.

**2. Прикључење објекта на водовод и канализацију:** На основу техничких услова број 295, који су објављени 20.08.2024. године који су издати од стране ЈКП „Водовод Златибор“, Чајетина.

**3. Прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије:** На основу услова прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије број 2541200-D.09.15.-384458/2-24, који су објављени 23.08.2024. године и уговора који су издати од стране „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, ОДС-Огранак Ужице, Ужице.

**4. Одлагање комуналног отпада:** На основу техничких услова број 2883, објављени 16.08.2024. год. а који су издати од стране ЈКП „Златибор“, Чајетина.

#### **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 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 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).

**5. Услови заштите природе:** На основу одговора јавног предузећа „Србијашуме“ број 12994 29.08.2024. године и решења Министарства заштите животне средине број 002416009 20 14850 004 005 501 100 од 16.09.2024. године.

#### **Ђ. ИЗРАДА ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ**

**На основу ових локацијских услова не може се приступити изградњи објекта већ се могу 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 2 ГОДИНЕ ОД ДАНА ИЗДАВАЊА.**

**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 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 **7.423,50 динара** подносилац захтева (странка) је обавезан платити на име локалне административне таксе на жиро рачун број 840-742251843-73, у корисну Буџета општине Чајетина, модел 97, позив на број 90-035 - Тарифни број 2. Одлуке о изменама 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 изменама одлуке о локалним административним таксама („Сл. лист општине Чајетина“ број 7/2016 и 12/2017).

#### **Обрађивач**

*Сара Новаковић, дипл.инж.арх.*

#### **Шеф Одсека**

*Марина Лазивић, магист.инж.арх.*