



Република Србија
ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА

Општинска управа

Одељење за урбанизам,

еколошке и имовинско-правне послове

Број предмета: ROP-CAJ-30336-LOC-1/2025

Заводни број: 353-501/2025-03

Датум: 25. септембар 2025. године

Чајетина

Општинска управа Чајетина, Одељење за урбанизам, еколошке и имовинско правне послове, поступајући по захтеву ESENTICO BOKI DOO ČAJETINA из Чајетине, Љубише Мићића Ждила бб, који је поднет од стране пуномоћника Николе Секулића [REDACTED] за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта на катастарској парцели број 4577/748 К.О. Чајетина, 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 („Службени гласник РС“, број 96/2023 ; - у даљем тексту Правилник) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбеног објекта на катастарској парцели

број 4577/748 К.О. Чајетина

потребне за израду пројекта за грађевинску дозволу у складу са планским основом, који чини „План генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – I фаза“ ("Службени лист општине Чајетина", број 2/2012, 4/2016, 2/2017, 4/2017, 8/2017, 14/2018, 18/2019, 3/2020, 4/2020, 6/2021, 2/2022, 14/2022, 8/2023, 13/2023, 1/2024, 3/2024 и 4/2025; - у даљем тексту План).

Саставни део ових локацијских услова јесте Идејно решење (Број техничке документације: А-1257-1) које је подносилац захтева приложио уз захтев а које је израђено од стране „АРХИМИС“ д.о.о. Ужице, где је одговорно лице пројектанта и главни пројектант Никола Секулић дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 Ј661 11.

А. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА

1. Катастарска парцела испуњава услове за грађевинску парцелу и формира се у оквиру постојеће катастарске парцеле број 4577/748 К.О. Чајетина, површине 526 m², која се налази у насељеном месту Златибор.

2. На предметној катастарској парцели постоји издато:

- Решење о грађевинској дозволи број **ROP-CAJ-22861-CPI-1/2019** заводни број **351-450/2019-03** од **09. октобра 2019. године**.

- Решење о измени Решења о грађевинској дозволи услед промене инвеститора број **ROP-CAJ-22861-CPA-2/2021** заводни број **351-450/2019-03** од **02. марта 2022. године**.

3. Целина: 2 – Златибор насеље

Подцелина: 2.10 – Рујно Ђурковац

4. Планирана претежна намена земљишта: **СТ2 – Становање и туризам високих густина у централној зони насеља**

Намена грађевинске парцеле:

– на основу Идејног решења

Максимална дозвољена спратност објекта изражена је у укупном броју надземних етажа уколико се задовоље сви други урбанистички параметри.

Максимална дозвољена спратност објекта дефинисана је за сваку посебну намену;

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 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 корисан 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 се користити као корисан простор за становање.

Спрат је део објекта чији се простор налази између два пода, изнад приземља;

Таван је приступачни део објекта који се налази непосредно испод косог, односно заобљеног крова без надзетка, који се не користи - нема намену. Могућа је реконструкција и адаптација у волумену и габариту таванског простора у поткровље уз задовољење свих осталих прописаних урбанистичких параметара.

Поткровље је обавезни део објекта чији се простор налази изнад последњег спрата, а непосредно испод косог, односно заобљеног крова који је могуће користити за становање, боравак и рад људи;

изузетак су приземни објекти који, изнад приземне етаже имају само кровну конструкцију са таванским простором који није могуће користити за становање, рад и боравак људи; изузетно је могуће формирати додатну повучену етажу са равним кровом;

Могуће је грађење објеката до максималне дозвољене спратности објекта, а према стандардима, нормативима и правилницима за сваку јавну намену **под условом да висина видљиве фасаде не буде већа од 40m.;**

Број спратова зграде чији су поједини делови различите спратности исказан је бројем спратова највишег дела зграде. Број спратова у згради на нагнутом терену исказан је према оном делу зграде који има највећи број спратова;

Поткровља могу да имају надзитке висине до 1,6 m, са кровним прозорима, излазима на кровну терасу или лођу, и кровним бацама;

Могућа је изградња подрумске или сутеренске етаже уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе;

5. Положај објекта (хоризонтална регулација):

Хоризонтална регулација

Положај објекта на парцели дефинисан је:

- **предњом грађевинском линијом у односу на регулациону линију:**
 - минимум 3,0 m уколико нема паркирања, а
 - минимум 6,0 m уколико има паркирања.
- **минималним одстојањем објекта од регулације која раздваја јавне намене од других јавних и осталих намена, односно од граница суседне парцеле:**
 - зид са прозорским парапетом нижим од 1,6 m - 3,0 m;
 - зид са прозорским парапетом вишим од 1,6 m - 1,0 m;
- **у односу на друге објекте на истој или суседним парцелама (према посебним правилима и Правилнику);**

- Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри;
- Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом мањим од 1,6 m Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели (осим објеката у низу) је 5,0 m;
- Уколико један од објеката, на наспрамним странама има отворе са парапетом већим од 1,6 m, минимално одстојање између њих може да буде 4,0 m.
- Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом већим од 1,6 m, минимално одстојање између њих може да буде 3,5 m.

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

Подземна грађевинска линија објекта може да одступа од грађевинске линије објекта, под условом да се избором начина и коте фундарања објекта, обезбеде постојећи темељи суседних објеката и да укупан степен заузетости парцеле подземном етажом, не буде већи од 80% површине парцеле.

6. Максимална бруто површина објеката на парцели:

925,76 m²

Укупна БРГП на грађевинској парцели:

Новопроектовано:

898,40 m²

– на основу Идејног решења

7. Кота приземља грађевине:

Кота пода приземља објекта може да буде максимално 1,20 а минимално 0,30 m, виша од пресека највише коте терена, после интервенције, са вертикалном фасадном 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 објеката треба да буде високог квалитета, савременим материјалима у складу са начелима унапређења енергетске ефикасности која се односе на смањење потрошње свих врста енергије, уштеду енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера и стандарда;

Могуће је грађење еркера, надстрешница без стубова, балкона, лођа, под условом да не заузимају више од 50% површине фасадног платна објекта и да се налазе 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, 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;

За задњу и бочне фасаде објекта обавезно је задовољење правила минималне удаљености свих грађевинских елемената објекта од границе суседне парцеле;

Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе линије мин 3,0 m, могуће је грађење надстрешница са и без стубова, максимално 1,5 m испред грађевинске линије објекта;

9. Кровна конструкција:

Последња етажа се завршава косим кровом (Пк), Изузетно је могуће, уместо Пк, формирање равног крова на додатној повученој етажи уличног фронта. Код косих кровова, могуће су варијанте двоводних и вишеводних, уз поштовање одговарајућих правилника и стандарда;

Могуће је формирање венца крова (препуста крова, стрехе) у оквиру сопствене парцеле, односно 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 фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада, уз обавезу смештаја одређеног броја контејнера на парцели према општим правилима;

Препорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;

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. Паркирање возила:

Обавезно је обезбеђивање довољног паркинг простора у оквиру парцеле објекта или у оквиру 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;
- објекти трговине: 1 ПМ на сваким 100 m².

Број паркинг места:

Потребно: 16 паркинг места

Остварено: 8 паркинг места

ОСАМ (8) недостајућа паркинг места инвеститор ће обезбедити у складу са Одлуком о измени одлуке о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта (Сл. лист општине Чајетина, бр. 4/2017, 8/17, 18/2019, 15/2020 и 16/2020).

– на основу Идејног решења

2. Озелењеност парцеле: ≈ 28,33 %

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, бетониране и поплочане површине, бехатон и бетонске растер подлоге, засрте површине песком, шљунком, туцаником, дробљени камен и други 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 изградње објекта у природном терену (насип или усек):

- за нагиб до 10% до 1,0 м у тлу у односу на постојеће стање;
- за нагиб од 10-20% до 1,5 м у тлу у односу на постојеће стање;
- за нагиб преко 20% до 2,0 м 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 и организација;

5. Ограђивање

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

Могућа врста и висина ограде дефинисана је за сваку претежну намену земљишта посебно;

Приликом оградавања, врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије;

Могуће је оградавање дворишта зеленилом, зеленим, жичаним и оградама висине до 1,20 m;

Није могуће оградавање комплекса стакленим или бетонским оградама;

6. Одлагање комуналног отпада

За сакупљање комуналног отпада (осим опасног) користе се посуде у складу са Правилником о условима за постављање посуда за сакупљање отпада.

Подлога за постављање посуде мора бити тврда и глатка : асфалтирана, бетонрана, поплочана у нивоу прилазног пута возила за одвоз отпада или са навозном рампом нагиба до 15°.

Посуде постављати у зони између регулационе и грађевинске линије.

Планирани објекти свих категорија који имају туристичку и комерцијално-услугну намену, морају имати посебне просторије за привремено одлагање смећа (комуналног отпада). Величина просторије утврђује се према броју корисника. Просторије се налазе у оквиру објекта, као засебне просторије, без прозора, са електричним осветљењем, са тачећим местом са славином, холендером и Гајгер сливником са решетком. Приступ овом простору мора бити везан за приступни пут (преко рампе за приступ комуналног возила).

Апроксимативно, један контејнер се поставља на 800m² корисне површине (1000m² бруто површине за стационарну намену).

Ближе техничке услове за сакупљање комуналног отпада прописује надлежно комунално предузеће у складу са Правилником.

Г. УСЛОВИ ПРИКЉУЧКА НА САОБРАЋАЈНУ И КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

1. Прикључење на јавну саобраћајницу: Колско и пешачко прикључење индиректно до Планом предвиђене јавне саобраћајнице, преко катастарске парцеле број 4577/1 (јавна својина општине Чајетина).

2. Прикључење објекта на водовод и канализацију: На основу добијених техничких услова број 223 од дана 13.08.2025. године а који су издати од стране ЈКП „Водовод Златибор“, Чајетина.

3. Прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије: На основу добијених техничких услова за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 2540400-D.09.15-336569-25 од дана 21.08.2025. године а који су издати од стране „ЕПС Дистрибуција“ доо Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице, Ужице.

4. Одлагање комуналног отпада: На основу добијених техничких услова број 2659 од дана 12.08.2025. године а који су издати од стране КЈП „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 не угрожавају суседни објекти. Радити у складу са важећим законским прописима и нормативима.

3. Заштита од пожара: На основу услова заштите од пожара 07.31 број 217-28-691/25 од дана 06.05.2025. године који су издати од стране Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације у Ужицу, Одсек за превентивну заштиту, Ужице.

4. 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- 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 мора поднети захтев за издавање грађевинске дозволе на основу члана 135. Закона.

1. Инвеститор је дужан да, уз захтев за измену 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 24 МЕСЕЦА ОД ДАНА ИЗДАВАЊА.

Ж. Републичка административна такса на поднети захтев за издавање локацијских услова у износу од **4080,00 динара** наплаћена је на основу тарифног броја 1 и 9 Закон о административним таксама („Сл. гласник РС“, број 43/2003,..., 63/2024-измена и допуна усклађених дин. изн., 94/2024 и 55/2025 усклађених дин. изн.), накнада за вођење централне евиденције за издавање локацијских услова у износу од **1040,00 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 **31.444,00 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 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 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“, број 43/2003,..., 63/2024-измена и допуна усклађених дин. изн., 94/2024 и 55/2025 усклађених дин. изн.).

Обрадила

Ивана Јовановић, маст.инж.урб.

НАЧЕЛНИК

Општинске управе

Вељко Радуловић