



Република Србија
ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА

Општинска управа

Одељење за урбанизам,

еколошке и имовинско-правне послове

Број предмета: ROP-CAJ-13995-LOC-1/2025

Заводни број: 353-250/2025-03

Датум: 17. септембар 2025. године

Чајетина

Општинска управа Чајетина - Одељење за урбанизам и имовинско правне послове, поступајући по захтеву NIC Pharmaceutical doo Beograd-Rakovica, из Београда (Раковица) Осме црногорске бригаде 3, који је поднет од стране пуномоћника Марије Гардић Лазић [REDACTED] [REDACTED] за издавање локацијских услова за изградњу пратећег објекта за туристичко рекреативне сврхе – базен са спа садржајима на катастарској парцели број 293/14 К.О. Мешник, 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 пратећег објекта за туристичко-рекреативне сврхе – базен са спа садржајима на катастарској парцели број 293/14 К.О. Мешник

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 је Урбанистички пројекат који је израђен од стране SZR, „BABIĆ“ Ужице, Арсенија Чарнојевића 70, где је одговорни урбаниста Мирјана Бабић дипл.инж.арх. са лиценцом број 200 0061 03. Одговорни пројектант Идејног решења планиране

изградње је Марија Гардић Лазић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 Е438 07. Урбанистички пројекат је разматрала Комисија за планове општине Чајетина о чему је достављен извештај број 06-65/2025-03 од 02.09.2025. године

А. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА

1. Катастарска парцела испуњава услове за грађевинску парцелу и формира се у оквиру постојеће катастарске парцеле број 293/14 К.О. Мешник, површине 1656 m² која се налази на потесу Језерина.

2. На парцели нема изграђених објеката.

3. **Намена грађевинске парцеле** је шумско земљиште – шуме у приватном власништву

Зона изградње – сеоска зона

4. Индекс изграђености: максималан 0,3

Индекс изграђености: ≈ 0,02

- на основу потврђеног Урбанистичког пројекта

Укупна БРГП објекта:

40,00 m²

- на основу потврђеног Урбанистичког пројекта

8. **Максимална бруто површина под објектом:** 414,00 m²

Бруто површина под објектима: 320, 00 m²

- на основу потврђеног Урбанистичког пројекта

9. **Највиша дозвољена кота пода приземља** је 1,20 m од нулте коте објекта. *(Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта).*

10. **Протокол о нивелацији и регулацији** урадити у складу са овом локацијском дозволом; објекат поставити у оквиру зоне дозвољене градње.

11. **Обраду фасаде** урадити у складу са архитектуром поднебља – планински стил, инспирисан традиционалним градитељством подручја са природним материјалима и волуменима који су примерени структури амбијента.

12. **Кров** са нагибом који одговара климатским условима; висина надзидка стамбене поткровне етаже износи највише 1,60 m.

13. **Сеизмички услови:** према прописима из предметне области.

14. **Термичка заштита:** према прописима из предметне области.

V. 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** обезбедити у оквиру сопствене парцеле, изван површине јавног пута, по нормативу једно паркинг место на један стан; прописана величина паркинг места је 2,50 m x 5,00 m.

Укупан број паркинг места: 2 пм

- на основу потврђеног Урбанистичког пројекта

2. **Обрада подлога стаза и паркиралишта** може бити макадамске, асфалтне, разне врсте поплочања (камен, бехатон плоче, бетон-трава плоче итд.) у складу са наменом простора где се граде.
3. **Одводњавање површинских вода** са грађевинске парцеле вршити контролисано слободним падом према улици са најмањим падом од 1,5% не усмеравајући површинске воде према другој парцели.
4. **Ограђивање:** Грађевинске парцеле могу да се ограђују зиданом оградом до висине од 0,9 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,4 m.

Г. УСЛОВИ ПРИКЉУЧКА НА САОБРАЋАЈНУ И КОМУНАЛНУ

ИНФРАСТРУКТУРУ

1. **Прикључење на јавну саобраћајницу:** Колски и пешачки приступ индиректно са постојећег пута на катастарској парцели број 292 К.О. Мешник, преко интерне саобраћајнице са правом службености пролаза преко катастарске парцеле број 293/5 К.О. Мешник.

- на основу потврђеног Урбанистичког пројекта

2. Прикључење објекта на водовод и канализацију: На основу добијених техничких услова број 132, који су објављени 29.05.2025. године који су издати од стране ЈКП „Водовод Златибор-Чајетина“.

3. Прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије: На основу добијених услова за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број: 2561200-09.15.-217504/2-25, који су објављени 06.06.2025. године и уговора који су издати од стране „ЕПС Дистрибуција“ доо Београд, ОДС-Огранак Ужице, Ужице.

5. Одлагање комуналног отпада: На основу добијених техничких услова број 1824, објављени дана 26.05.2025. године а који су издати од стране КЈП „Златибор“, Чајетина.

6. Путеви Србије: На основу услова број ДБ 82/25 од 30.05.2025. године а који су издати од стране Јавног предузећа „Путеви Србије“ Београд, Булевар краља Александра 282.

Д. ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

1. Услови заштите на раду: Према Закону о безбедности и здрављу на раду („Сл. гласник РС“, број 101/2005, 91/2015 и 113/2017).

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.

4. Мере енергетске ефикасности:

Сви нови објекти морају да задовољавају услове за разврставање у енергетски разред према енергетској скали датај у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Сл. гласник РС“ број 69/12).

Б. 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 објекта (Сл. гласник РС“, број 73/2019) 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 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 Закона 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 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016 и 60/2016). Износ од **1.400,00 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-усклађени 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-усклађени дин. изн.).

Обрадила

Ивана Јовановић, маст.инж.урб.

Начелник Одељења

НАЧЕЛНИК

Општинске управе

Марина Лазих, маст.инж.арх.

Велько Радуловић