

Република Србија  
ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА  
Општинска управа  
Одељење за урбанизам и имовинско правне послове  
Број предмета: ROP-CAJ-40126-LOC-1/2023  
Заводни број: 353-668/2023-03  
12.01.2024. године  
Чајетина, ул. Александра Карађорђевића бр. 34

Општинска управа Чајетина - Одељење за урбанизам и имовинско правне послове, поступајући по захтеву Милице Бошковић [REDACTED], који је поднет од стране пуномоћника Добривоја Стевановића, за издавање локацијских услова за изградњу три стамбена објекта на катастарској парцели број 1435/54 у КО Јабланица, 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, 83/2019, 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 68/2019; - у даљем тексту Правилник) издаје

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

### за изградњу три стамбена објекта на катастарској парцели број 1435/54 у КО Јабланица

потребне за израду пројекта за грађевинску дозволу у складу са планским основом, који чини „Планирани регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор - II фаза“ („Службени лист Општине Чајетина“ број 12/2013 и 7/2019- испр; - у даљем тексту План)

Саставни део ових локацијских услова јесте Идејно решење (Број техничке документације 23/2023-IDR) које је подносилац захтева приложио уз захтев а које је израђено од стране Самостална грађевинска радња „Art Projekt“ из Пожеге, ул. Мајке Јевросиме бр. 10, где одговорно лице пројектанта и главни пројектант Добривоје Стевановић, дипл.инж.грађ. лиценцом број 310 L601 12.

#### **А. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА**

1. Грађевинска парцела формира се у оквиру постојеће катастарске парцеле број 1435/54 у КО Јабланица, површине 1650 m<sup>2</sup>, у потесу Рибница.

2. На парцели не постоји изграђен објекат.

3. Целина: 8 – Кобиља глава

4. Планирана претежна намена земљишта: Ц2 – локални центар

Намена грађевинске парцеле:

- претежна намена: објекти трговине; пословни и административни објекти; угоститељски објекти за смештај, исхрану и пиће; објекти спорта и рекреације; спортски терени, игралишта и двора  
стамбени објекти са максимално три стана и стамбени објекти са више од три стана;

- компатибилна намена: објекти јавне намене; пољопривредни објекти мањих и капацитета ( $600m^2$ ); складишта; индустријске здрage

*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:** 1,00 (за стамбене објекте)

**Индекс изграђености** 0,32

*- на основу Идејног реше*

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 објекта је:** стамбени објекат

**2. Типологија објекта је:** слободностојећи

**3. Категорија објекта:** А

**Класификациони ознака: 111011 (стамбена зграда са једним станом)**

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

**4. Максимална спратност објекта:** П+3

**Спратност објекта:** Пр+Пк

*- на основу Идејног реше*

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 објекта дефинисана је за сваку посебну намену у делу Посеј 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 етаже који се користи станововање, 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 етаже. Максимална светла висина приземне и последње етаже 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% са волумена у коначно уређени и заравнати терен. Етажа сутерена може се користити као корисни простор за становање, боравак и рад људи уколико се задовоље сва правила о безбедноти 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 може 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 надзига, који се не користи - нема намену;

Могуће је грађење објекта до максималне дозвољене спратности објекта, а према стандардним нормативима и правилницима за сваку јавну намену;

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

Могућа је изградња поткровља са надзитком висине до 1,6 m, са кровним прозорима, излазима на кровну терасу или лођу, и кровним бацама (мах.висина од коте пода етаже поткровља, до преломне линије баце је 3,0 m);

Могућа је изградња подрумске или сутеренске етаже уколико не постоји сметње геотехничке и 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 објекта од границе суседне парцеле:
    - са прозорским парапетом низким од 1,6 m      3,0 m;
    - са прозорским парапетом вишним од 1,6 m      1,0 m;

Подземна грађевинска линија објекта може да одступа од грађевинске линије објекта, под условом да се избором начина и коте фундирања објекта, обезбеде постојећи темељи суседних објеката;

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

**6. Максимална БРГП површина објекта на парцели:** **1.650,00 m<sup>2</sup>**

**Укупна БРГП на грађевинској парцели:** **534,60 m<sup>2</sup>**

**- на основу Идејног решења**

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

## **7. Кота приземља грађевине:**

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

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

Обрада објекта 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 заузима више од 50% површине фасадног платна објекта и да се налазе се на делу објекта вишем од 3,0 м

Испади на објекту (еркери, балкони, лође, надстрешнице без стубова и сл) могу прелазити:

- грађевинску линију до 1,50 м, уколико је грађевинска линија повучена од регулационе линије минимум 3,0 м, односно до 0,6 м уколико је грађевинска линија удаљена мање од 3,0 м;

- регулациону линију до 1,00 м, уколико је минимална ширина тротоара 1,50 м и то само на делу објекта вишем од 4,00 м;

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

Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе линије минимум 3,0 м, могуће је грађење надстрешница са и без стубова, максимално 1,5 м 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 1,0 м;

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;

## **В. УСЛОВИ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА**

При планирању и изградњи простора неопходно је примењивати важећи Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, бр. 22/2015).

### **1. Паркирање возила:**

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 другим парцели у оквиру јавног паркинга ван површине јавне саобраћајнице.

Укупан број паркинг места: 3 ПМ

- на основу Идејног решења

**2. Озелењеност парцеле:** ≈ 64 %

- на основу Идејног решења

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, бехатоң бетонске растере 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 при изградњи 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**

Није дозвољено ограђивање грађевинске парцеле дрвеним, жичаним, стакленим или бетонским оградама.

Могуће је уређење грађевинске парцеле зеленилом висине до 0,80м на начин да не ремесло постојеће пешачке токове.

### **Г. УСЛОВИ ПРИКЉУЧКА НА САОБРАЋАЈНУ И КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ**

**1. Прикључење на јавну саобраћајницу:** директно на Планом одређену саобраћајницу

**2. Прикључење објекта на водовод и канализацију:** На основу техничких услова број 347, 18.12.2023. године који су издати од стране ЈКП „Водовод Златибор“, Чајетина.

**3. Прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије:** Није предвиђено прикључење на електро мрежу. Предвиђа се снадбевање електричном енергијом преко соларних панела са батеријом.

**4. Одлагање комуналног отпада:** На основу техничких услова број 4165, од 08.12.2023. год. 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 101/2005, 91/2015 и 113/2017).

**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. Защита од пожара:** Защита 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 обавезнотим 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 69/12).

## **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 објекта (Сл. гласник РС“, број 23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016 и 67/2017) 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, ..., 57/2014, 45/2015, 83/2015, 112/2015, 50/2016, 61/2017, 113/2018, 50-2018, 95/2018, 38/2019, 86/2019, 90/2019, 98/2020, 144/2020, 62/2021, 138/2022 и 54/2022 а накнада за вођење централне евиденције за издавање локацијских услова у износу од **1.000 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, 32/2016 и 60/2016). Износ од **18.711,00 динара** подносилац захтева (странка) је обавезан да плати на име локалне административне таксе на жиро рачун број 840-742251843-73, у корист Општине Чајетина, модел 97, позив на број 90-035 - Тарифни број 2. Одлуке о изменама одлуке о локалним административним таксама број 02-116/2017-01 („Сл. лист општине Чајетина“ број 12/17).

**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 плаћену административну таксу од 560,00 динара, на жиро рачун број 840-742251843-73, у корист Општине Чајетина, модел 97, позив на број 90-035 - Тарифни број 4. Одлуке о локалним административним таксама број 02-75/2016-01 („Сл. лист општине Чајетина“ број 7/16).

## **Обрађивач**

*Јована Голубовић, маст.инж.арх.*

**Руководилац Одељења**

*Желько Павловић, маст.инж.арх.*

**НАЧЕЛНИК**

**ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ**

*Милица Стаматовић*