

Република Србија

ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА

Општинска управа

Одељење за урбанизам и

имовинско-правне послове

Број предмета: РОР-САЈ-30212-ЛОС-1/2023

Заводни број: 353-513/2023-03

30.01.2023. године

Чајетина, Александра Карађорђевића број 34

Општинска управа Чајетина – Одељење за урбанизам и имовинско-правне послове поступајући по захтеву захтеву Лидије Лекић, [REDACTED] који поднет од стране пуномоћника Николе Секулић, [REDACTED] издавање локацијских услова за реконструкцију и доградњу постојећег стамбеног објекта на катастарској парцели број 4546/15 КО Чајетина, на основу чланова 53а, 55, 56 и 57 Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/08, 81/09 – испр., 64/10, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2017, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 83/2019 и и 9/2020, 52/2021 и 62/2023- у даљем тексту Закон) 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 реконструкцију и доградњу стамбеног објекта на  
катастарској парцели број 4546/15 КО 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“*

*бр.*

2/2012,4/2016,2/2017,4/2017,8/2017,14/2018,18/2019,3/2020,4/2020,6/2021 и 2/2022 - даљем тексту План)

Саставни део ових локацијских услова јесте Идејно решење (Бр тех.документације 1142/23) које је подносилац захтева приложио уз захтев а које израђено од стране НИКОЛА СЕКУЛИЋ ПР АРХИТЕКТОНСКА ДЕЛАТНОС УЖИЦЕ где је одговорно лице пројектанта Никола Секулић, а главни пројекат такође Никола Секулић, дип.инж.арх. са лиценцом бр. 300 J661 11

## **А. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА**

1. Грађевинска парцела формира се у оквиру постојеће катастарске парцеле бр 4546/15 КО Чајетина. Површина парцеле је 400 м<sup>2</sup>. На парцели се налази објекат кс је уписан по основу закона о озакоњењу.

### **2. Целина 2, подцелина 2.2-Стари Палисад**

**СТ 4 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ средњих густина на ободу компактн насеља**

#### **Претежна намена:**

Зона становања и туризма СТ4 обухвата просторе који се користе за становање и туризам на ободу компактног насеља Златибор, средњих густина - до 200 становника/ha.

У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је је грађење објеката следеће намене:

- стамбени објекти са максимално три стана;
- стамбени објекти са више од три стана;

Могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене:

- угоститељски објекти за смештај, исхрану и пиће (хотел, гарни хотел, апарт хотел, туристичко насеље, ресторан и сл.);
- објекти трговине;
- објекти пословања;

спортских игралишта и дворана;

*Процентуални однос претежне и компатибилне намене може бити максимално односу 50:50; Изузетно могуће је да компатибилна намена буде заступљена са више од 50% површине, уз обавезну израду урбанистичког пројекта.*

**5. Максималан индекс изграђености:** 1,30 (за стамбене објекте)

0,57 *на основу Идејног решења*

Могуће је грађење објекта до максималног индекса изграђености грађевинске парцеле.

## **Б. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

**1. Намена објекта је:** **стамбени објекти**

**2. Типологија објекта је:** **слободностојећи**

**3. Категорија објекта:** **A**

**Класификациона ознака:** **111011 (издвојена кућа становање,**

**породична кућа)**

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

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

*Спратност објекта:* *Пр+Пот* *- на основу Идејног решења*

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

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, боравак и рад људи, осим код објеката хотела. Подрумска етажа може се користити као пословни простор искључиво у функцији базена (техничка и машинска постројења, опрема и инсталације)“.

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

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

Број спратова зграде чији су поједини делови различите спратности исказан је број спратова највишег дела зграде

### **Положај објекта (хоризонтална регулација):**

#### **Положај објекта у односу на границу суседне парцеле:**

Положај објекта на парцели дефинисан је:

- предњом грађевинским линијом у односу на регулациону линију ,уколико су грађевинска и регулациона линија дефинисане планом за постојећу парцелу.
- минималним одстојањем од граница грађевинске парцеле

*Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле:*

- са прозорским парпетом нижим од 1,6 m 3,0 m;

- са прозорским парпетом вишим 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 фундаирања објекта, обезбеде постојеће темељи суседних објеката и да укупан степен заузетости парцеле подземном етажом не буде већи од 80% површине парцеле;

<b>6. Максимална БРГП површина објеката на парцели:</b>	<b>520,00</b>
<b><u>Укупна БРГП на грађевинској парцели:</u></b>	<b><u>224,00 m<sup>2</sup></u></b>

**- на основу Идејног решења**

- Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) јесте збир површина свих надземних етажа зграде, мерених 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 5 cm, а код хомогених зидова дебљина зида већа од 30 cm 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 m више од пресека највише коте терена, после интервенције, са вертикалном фасадном равном 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 3,0m, могуће је грађење надстрешница са и без стубова, максимално 1,5m испред грађевинске линије објекта;

## **9. Кровна конструкција:**

Обавезно је формирање косог крова, осим код објеката хотела код којих је могуће, у завршној етажи, формирање равних кровова са повученом седмом етажом. Код косих кровова, могуће су варијанте двоводних и вишеводних, уз поштовање одговарајућих правилника и стандарда; Минимални нагиб кровних равни је 30°

Могуће је формирање венца крова (препуста крова, стрехе) у оквиру сопствене парцеле, односно венац крова (препуст крова, стреха) не сме прелазити грани 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, прикључ на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, реше 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 техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, број 22/2015).

**1. Паркирање возила:**

Број обавезних паркинг места је одређен на основу намене и врсте делатности, и 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 другој парцели у оквиру јавног паркинга ван површине јав саобраћајнице.

**Укупан број паркинг места:** 1 пм - на основу Идејног решења

**2. Озелењеност парцеле:** ≈ 43 % - на основу Идејног решења

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

- Мин 20% површине грађевинске парцеле;

Зелене површине су они простори у оквиру грађевинске парцеле који се обавез уређују вегетацијом у директном контакту са тлом, (минимални слој земље за раст развој биљака дебљине 0,80 m);

У зелене површине не рачунају се асфалтиране, бетониране и поплочане површи бехатон и бетонске растер подлоге, засрте површине песком, шљунком, туцаник дробљени камен и други тампони, гумене и друге подлоге на којима није могућ ра и развој биљака;

### **3. Интервенције у природном терену**

Уколико геотехнички услови локације дозвољавају, могућа је минимал интервенција ради 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 киш канализације обавезно је поштовање услова прикључења према услови овлашћених комуналних предузећа и организација;

## **5. Ограђивање**

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

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

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

Није могуће ограђивање комплекса, стакленим, или бетонским оградама;

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

- 1. Прикључење на јавну саобраћајницу:** Директно на постојећу саобраћајницу.
- 2. Прикључење објекта на водовод и канализацију:** На основу техничких услова број 316, који су објављени 22.11.2023. године који су издати од стране ЈП „Водовод Златибор“, Чајетина.
- 3. Прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије:** На основу услова за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број РОР-САЈ-30212-ЛОС-1/2023, који су објављени 29.01.2024. године и уговора који издати од стране „ЕПС Дистрибуција“ доо Београд, ОДС-Огранак Ужице, Ужице.
- 4. Одлагање комуналног отпада:** На основу техничких услова број 3747, објављена дана 09.11.2023. 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 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 потреб 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 разр према енергетској скали датој у Правилнику о условима, садржини и начи издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Сл. гласник РС“ бр 69/12).

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

**На основу ових локацијских услова не може се приступити изградњи објекта в се мора поднети захтев за издавање грађевинске дозволе на основу члана 13 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 72/2018) 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 **320,00 динара** наплаћена је на основу тарифног броја 1 Закона административним таксама („Сл.гласник РС“, број 43/2003, 51/2003, 61/2004, 101/2005, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011, 55/2012, 93/2012, 47/2013, 65/2013, 57/2014, 45/2015, 83/2015, 112/2015, 50/2016, 61/2017 и 113/2017), а накнада вођење централне евиденције за издавање локацијских услова у износу од **1000, динара** плаћена је на основу члана 27а Одлуке о накнадама за послове регистрацијских и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре ("Сл. гласник РС", бр 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016 и 60/2016). Износ од **8784,00 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 90-035 - Тарифни број 2. Одлуке о измени одлуке 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 да достављања локацијских услова. Приговор се предаје овом органу непосредно и препоручено поштом, уз плаћање административне таксе од 480,00 динара, на жиро рачун број 840-742251843-73, у корист буџета Општине Чајетина, модел 97, позив број 90-035 - Тарифни број 4. Одлуке о локалним административним таксама број 02-75/2016-01 („Сл. лист општине Чајетина“ број 7/16).

### **Обрађивач**

*Славица Јерemiћ Урошевић, дипл.инж.арх.*

**Руководилац Одељења**

**НАЧЕЛНИК**

*Жељко Павловић, маст. инж. арх.*

**ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ**

*Милица Стаматовић*