

Република Србија

ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА

Општинска управа

Одељење за урбанизам и имовинско правне послове

Број предмета: ROP-CAJ-2616-LOC-3/2024

Заводни број: 353-265/2024-03

18.04.2024. године

Чајетина, Александра Карађорђевића број 34

Општинска управа Чајетина - Одељење за урбанизам и имовинско правне послове, поступајући по захтеву Општине Чајетина, за издавање локацијских услова за изградњу објекта мешовите намене који се састоји из фискултурне сале, трпезарије са кухињом и котларнице за потребе ОШ „Саво Јовановић Сирогојно“ у Сирогојну, на катастарским парцелама број 2202, 2203 и 2204 све у КО Сирогојно, 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) 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 објекта мешовите намене који се састоји из фискултурне сале, трпезарије са кухињом и котларнице за потребе ОШ „Саво Јовановић Сирогојно“ у Сирогојну, на катастарским парцелама број 2202, 2203 и 2204 све у КО Сирогојно**

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) и потврђени Урб.пројекат ( број потврде 353-265/2024-03 од 18.04.2024. године).

*Саставни део ових локацијских услова је потврђени Урбанистички пројекат са предлогом препарцелације за изградњу мултифункционалног објекта: фискултурна сале, кухиња са трпезаријом и котларница, за потребе ОШ „Саво Јовановић Сирогојно“ Сирогојно, који је израђен од стране групе понуђача коју чине Домекстра д.о.о. Ужице, Политбиро д.о.о. Ужице и Отрел д.о.о. Чачак где је одговорни урбаниста Јанковић Миленка, дипл. инж. арх., са лиценцом број 200 0246 03. Саставни део пројекта је идејно решење планиране изградње где је одговорни пројектант Лазић Урош, дипл. инж. арх., са лиценцом број 300 Е437 07.*

## **A. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА**

1. Грађевинска парцела, се формира у оквиру постојећих катастарских парцела број 2202, 2203 и 2204 све у КО Сирогојно, укупне површине 9 647 m<sup>2</sup>, а у свему према предлогу препарцелације који је саставни део потврђеног Урбанистичког пројекта **Инвеститор је у обавези да изврши формирање парцеле у складу са наведеним предлогом и то пре подношења захтева за издавање употребне дозволе.**

2. На катастарској парцели број 2202 у КО Сирогојно налази се зграда основног образовања - школа која је изграђена пре доношења прописа о изградњи објекта. Објекат се задржава. Такође, на наведеној катастарској парцели налазе се три објекта за које није издато одобрење за употребу а који се уклањају: зграда школске кухиње и два помоћна објекта.

На катастарској парцели број 2204 у КО Сирогојно се налазе три стамбена објекта који су изграђени пре доношења прописа о изградњи објекта. Објекти се 2 задржавају. Такође, на наведеној катастарској парцели налази се помоћни објекат

за који није издато одобрење за употребу а који се уклања.

3. Намена грађевинске парцеле је грађевинско земљиште у обухвату уређајних основа сеоског насеља ( Сирогојно)

- Општа правила уређења и грађења, урбанистички параметри као и нормативи везани за реализацију објеката и комплекса, дефинисати у складу са Правилником о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности основне школе („Службени гласник РС – Просветни гласник“, бр. 05/19 и 16/20).

- Нормативи и стандарди на основу којих се врши доградња (проширење) постојећих капацитета, износе:

- учионачки простор ..... 2,0 m<sup>2</sup>/ученику,

- школски простор ..... 8,0 m<sup>2</sup>/ученику и

- школско двориште ..... 20-25 m<sup>2</sup>/ученику;

- Школски комплекс оградајује се транспарентном оградом са капијом (контролисани улаз);

- Паркирање решавати ван ограде комплекса;

**Индекс изграђености: \_\_\_\_\_ 0,38**

**на основу потврђеног Урб.пројекта**

Индекс заузетости: \_\_\_\_\_ 30,46 %

на основу потврђеног Урб.пројекта

## **Б. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

**1. Намена објекта је:** мултифункционални објекат - физкултурна сала,  
трпезарија са кухињом и котларница

**2. Тип објекта је:** слободностојећи

**3. Категорија објекта: В**

- **Класификациона ознака:**

**126500 (87,5%)** - зграде за спортове који

се одржавају у затвореном простору (кошаркашка и тениска игралишта, пливалишта, гимнастичке дворане, хокеј итд.) и које имају просторе за гледаоце (трибине, подесте, терасе итд.) као и за учеснике (тушеве, гардеробе итд.)

**121113 (12,5%)** - засебне зграде ресторана, барова, кантина до 400m<sup>2</sup> и П+2

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

**4. Спратност предметног објекта:** Сут2+Сут1+П – на основу потврђеног Урбанистичког пројекта

**5. БРГП на грађевинској парцели:**

- *постојећи* 2830,00 m<sup>2</sup>
- *новопројектовано* 866,57 m<sup>2</sup>

**Укупна БРГП на грађевинској парцели:** \_\_\_\_\_

**3696,57 m<sup>2</sup>**

•

на основу потврђеног Урб.пројекта

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 дебелина термоизолације преко 5 ст, а код хомогених зидова дебелина зида већа од 30 ст уз постизање правилником прописаних услова енергетске ефикасности зграда.

**8. Бруто површина под новопроектованим делом објекта: 870,29 m<sup>2</sup>**

**- на основу потврђеног Урб.пројекта**

## **V. УСЛОВИ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА**

Посебна правила за јавне службе и објекте јавних намена

<p>предшколске установе и основне школе</p>	<p>Предшколске установе</p> <p>Објекти и површине намењени предшколском васпитању и образовању су они у којима се обезбеђује организовани боравак, васпитање и образовање деце предшколског узраста (0-6 година);</p> <p>Могућа је изградња нових капацитета према потреби у оквиру постојеће локације, или у оквиру компатибилних намена према важећим нормативима и стандардима;</p> <p>Изградња нових капацитета дечијих вртића у сеоским насељима вршиће се у складу са важећим Правилником о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављања делатности предшколске установе („Службени гласник РС – Просветни гласник“, бр. 01/19, 16/22 и 06/23) и то:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) при формирању нових комплекса тежити правоугаоном облику грађевинске парцеле, грађевинска парцела мора имати директан прилаз са јавне површине;</li> <li>2) потребну величину нових комплекса и објеката одредити применом следећих норматива:             <ol style="list-style-type: none"> <li>а) потребна површина земљишта 15 m<sup>2</sup> по кориснику,</li> <li>б) потребна површина објекта 6,5 до 7,5 m<sup>2</sup> по кориснику,</li> <li>в) потребна површина припадајућих отворених простора ван објекта мин 10 m<sup>2</sup> по кориснику (од чега најмање 3 m<sup>2</sup> по кориснику травнате површине);</li> </ol> </li> <li>3) максимална дозвољена спратност је П, изузетно П+1 (када услови терена то налажу);</li> <li>4) комплекс дечијег вртића ограђује се транспарентном оградом са капијом (контролисани улаз); паркинг решавати ван ограде комплекса.</li> </ol> <p>Основне школе</p>
---	--

	<p>У наслеђеним структурама центара заједница села односно месних заједница, на локацијама где већ постоје изграђени школски објекти са свим садржајима за једносменски рад и где није могуће извршити проширење, задржава се постојећа величина парцеле, као и постојећи објекат са могућношћу реконструкције и доградње, при чему објекат треба да буде економичан, обликовно функционалан са флексибилном структуром школских просторија, према намени и функцији, поштујући повољну оријентацију југо-исток са правилном инсолацијом, поштујући стандарде из области енергетске ефикасности изградње и експлоатације објеката у складу са важећим Правилником;</p> <p>Непотпуни школски комплекси допуњују се (према потреби) недостајућим садржајима: спортским теренима, уређеним школским вртом, уређеним школским двориштем, веће школе – салама за физичко васпитање, паркингом за запослене и друго;</p> <p>Општа правила уређења и грађења, урбанистички параметри као и нормативи везани за реализацију објеката и комплекса, дефинисати у складу са Правилником о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности основне школе („Службени гласник РС – Просветни гласник“, бр. 05/19 и 16/20).</p> <p>Нормативи и стандарди на основу којих се врши доградња (проширење) постојећих капацитета, износе:</p> <p>учионички простор ..... 2,0 m<sup>2</sup>/ученику,</p> <p>школски простор ..... 8,0 m<sup>2</sup>/ученику и</p> <p>школско двориште ..... 20-25 m<sup>2</sup>/ученику;</p> <p>Школски комплекс ограда се транспарентном оградом са капијом (контролисани улаз);</p> <p>Паркирање решавати ван ограде комплекса;</p>
установе културе	<p>Дозвољена је реконструкција и доградња постојећих домова културе, као и изградња нових објеката културне намене;</p> <p>Ови садржаји су планирани у централном делу насеља и могу се градити на земљишту јавне намене, као и на осталом грађевинском земљишту;</p> <p>Потребно је додатно уредити, осавременити, опремити и проширити капацитете за домове културе који постоје у сеоским насељима;</p> <p>На домовима културе је потребно интервенисати у грађевинском смислу у смислу обезбеђивања несметаног кретања за лица са инвалидитетом, деце и старих лица, у складу са стандардима приступачности;</p> <p>Објекти намењени за културу треба да буду флексибилни у погледу услова за реализацију различитих садржаја, уз могућност увођења различитих културних садржаја, односно вишенаменско коришћење објекта;</p>
здравствене установе	Објекти здравствене заштите могу бити у оквиру јавног или приватног

	<p>власништва;</p> <p>Објекти примарне здравствене заштите смештени су у центрима насеља;</p> <p>Амбуланте и апотеке, као основни вид заштите, планирани су у центрима сеоских насеља;</p> <p>Реконструкција или доградња постојећих и/или изградња нових капацитета примарне здравствене заштите вршиће се у складу са важећим Правилницима;</p>
<p>спортске површине и објекти</p>	<p>Објекти и површине за намене спорта и рекреације остале намене подразумевају оне, које се користе за активности и делатности у оквиру професионалног спорта, комерцијалних, туристичких и приватних садржаја;</p> <p>Спортске површине је могуће градити као пратеће садржаје у оквиру парцела друге јавне намене (на пример основних школа у циљу задовољења потребних урбанистичких параметара / пратеће зелене површине).</p> <p>Постојеће спортске објекте је потребно сачувати и ревитализовати извођењем неопходних радова на њиховој реконструкцији;</p> <p>Реконструкција постојећих отворених спортских терена и школских игралишта односи се на поправку постојеће подлоге и замену опреме спортског терена, као и на могућност наткривања терена формирањем тако званих спортских балона. Постојеће спортско – рекреативне објекте и комплексе могуће је допунити изградњом пратећих садржаја (свлачионице, тушеви, трибине, помоћне просторије и друго), као и мањим капацитетима угоститељских и комерцијалних садржаја који морају бити у функцији спортске намене објекта;</p> <p>Нови отворени спортски терени и школска игралишта су планирани као полифункционалне површине;</p> <p>Ради обезбеђивања услова за бављење дворанским спортовима, нове школске физкултурне сале су планиране са димензијама минимално 27×45 m, уколико потребе и просторни услови омогућавају;</p> <p>За планиране спортско-рекреативне комплексе примењују се следећи нормативи: 4 m<sup>2</sup> комплекса/становнику или 1,5 m<sup>2</sup> бруто површине објекта/становнику;</p> <p>Планирани спортско-рекреативни комплекси могу садржати различите спортске садржаје у функцији рекреативних активности и врхунског спорта (спортски терени, спортске хале, аква паркови и базени...);</p>

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

**1. Прикључење на јавну саобраћајницу:** Колски и пешачки прилаз предметној катастарској парцели директно са постојећег пута на катастарским парцелама број 2662/1 и 2035/3 обе у КО Сирогојно.

**2. Прикључење објекта на водовод и канализацију:** На основу техничких услова

број 106 од 12.7.2018. год. и 2474 од 30.07.2019.године који су издати од стране ЈКП „Водовод Златибор“, Чајетина.

**3. Прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије** на основу услова за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 2540400- D.09.15.-79305-24 од 27.2. 2024. године и уговора који су издати од стране „ ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице, Ужице.

**4. Одлагање комуналног отпада:** На основу техничких услова број 685, од 19.02.2023. год. а који издати од стране КЈП „Златибор“, Чајетина.

**На катастарско – топографском плану је евидентиран електроенергетски вод.**

**Урбанистичким пројектом је планирано измештање 1 стуба иза школе и замена**

**те трасе 2 поља ваздушног вода подземним кабловским водом, до стуба испред школе.**

#### **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:**

На основу услова и техничког извештаја 07.31 број 217-28-224/24 од 20.02.2024. године, издатих од стране Министарства унутрашњих послова Републике Србије, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације, 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 69/12).

## **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.

## **Е. ОВИ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ ВАЖЕ 2 ГОДИНЕ ОД ДАНА ИЗДАВАЊА.**

**Ж.** Републичка административна такса на поднети захтев за издавање локацијских услова у износу од **2000,00 динара** наплаћена је на основу тарифног броја 1 и 9 Закона о административним таксама („Сл.гласник РС“, број 43/2003, 51/2003, 61/2005, 101/2005, 5/2009, 54741/18009, 50/2011, 70/2011, 55/2012, 93/2012, 47/2013, 65/2013, 57/2014, 45/2015, 83/2015, 112/2015 и 50/2016), а накнада за вођење централне евиденције за издавање локацијских услова у износу од **1000,00 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).

**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 480,00 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 локалним административним таксама број 02-75/2016-01 („Сл. лист општине Чајетина“ број 7/16).

**Обрадила**

*Марина Лазивић, маст.инж.арх.*

**Руководилац Одељења**

*Жељко Павловић. маг.инж.арх.*

**НАЧЕЛНИК**

**Општинске управе**

*Милица Стаматовић*