



Република Србија
ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА

Општинска управа
Одељење за урбанизам,
еколошке и имовинско-правне послове
Број предмета: ROP-CAJ-8046-LOC-1/2025
Заводни број: 353-154/2025-03
Датум: 03. јун 2025. године
Чајетина

Општинска управа Чајетина - Одељење за урбанизам, еколошке и имовинско-правне послове, поступајући по захтеву Љубодрага Кнежевића из Златибора ул. Војвођанска бр. 81, који је поднет од стране пуномоћника Бранислава Весовића из Чајетине ул. Димитрија Туцовића бр. 27, за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта у функцији сеоског туризма на катастарској парцели број 998/4 у К.О. Чајетина, на основу чланова 53а, 54, 55, 56 и 57 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010- УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-УС, 50/2013-УС, 98/2013-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019- др. закон, 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 стамбеног објекта у функцији сеоског туризма на катастарској парцели број 998/4 у К.О. Чајетина

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 потврђени Урбанистички пројекат (број потврде 353-154/2025-03 од 03.06.2025. године) који је израђен од стране Архитектонског студија „RK arhitekti“ из Шљивовице, где је одговорни урбаниста Радиша Констадиновић, маст.инж.арх., са лиценцом број 221 A029 25. Саставни део пројекта је идејно решење планиране изградње израђено од стране Бирао за пројектовање „VESING PRO“ из Чајетине, ул. Димитрија Туцовића бр. 27, где је одговорни пројектант Бранислав Весовић, маст.инж.грађ., са лиценцом број 410I 096 20. Урбанистички пројекат је разматрала Комисија за планове општине Чајетина о чему је достављен извештај број 06-41/2025-03 од 19.05.2025. године.

А. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА

1. Катастарска парцела испуњава услове за грађевинску парцелу и формира се у оквиру постојеће катастарске парцеле број 998/4 у К.О. Чајетина, укупне површине 401 m².
2. **На предметној парцели нема изграђених објеката.**
3. **Намена грађевинске парцеле:** пољопривредно земљиште - ливаде и пашњаци;

Зона изградње – сеоска зона

Категорија III: Компатибилни садржаји у функцији сеоског туризма подразумевају изградњу објеката за смештај, продавнице, уметничке радионице, угоститељске објекте, и слично, на парцели или у оквиру комплекса на којима се налази стамбени објекат. За изградњу објеката из ове категорије обавезна је разрада израдом Урбанистичког пројекта.

4. Максималан индекс заузетости:

-за парцеле испод 0,5 ha: 35%

Остварен индекс заузетости: **16,52%**

- на основу потврђеног Урбанистичког пројекта

Б. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. **Намена објекта:** **стамбени објекат**

2. **Тип објекта:** **слободностојећи**

3. **Категорија објекта:** **A**

Класификациони број: **111011 – 100% - стамбене зграде са једним станом**

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

4. Положај објекта на парцели:

- Минимално удаљење објекта од регулационе линије (према парцели јавне саобраћајнице или друге јавне намене) износи 5,0 m;
- Минимално удаљење од бочних граница парцеле и од задње границе парцеле износи 3,0 m;
- Уколико објекат са јавном саобраћајницом има индиректну везу, преко приступног пута, одстојање од приступног пута износи 5,0 m од ивице пута;
- Објекте за узгој животиња позиционирати на минималном удаљењу од 10,0 m од свих граница парцеле;
- Минимална удаљеност објекта за боравак људи од објекта намењених узгоју и/или бораваку животиња мора да износи 15,0 m, од ђубришта 20,0 m, а од пољског клозета 10,0 m;
- Међусобно удаљење објекта треба да износи минимално половину висине вишег објекта, али не мање од 3,5 m;

- Објекте позиционирати тако да не представљају сметњу по безбедност и/или функционисање других објеката на парцели и/или домаћинства у целини;
- Приступно степениште или рампа до објекта не рачунају се као део габарита објекта уколико не савлађују висину већу од 1,2 m;

5. Број објеката на парцели:

- Дозвољено је постављање више објеката на парцели;
- Број објеката одређује се у складу са прописаном максималном заузетошћу парцеле;
- На парцели може да постоји само 1 стамбени објекат пољопривредног домаћинства;
- На парцели може да постоји више објеката компатибилних садржаја у функцији сеоског туризма;

6. Максимална БРГП (брuto развијена грађевинска површина): 400 m²

- Проценат удела компатибилних садржаја у функцији сеоског туризма у оквиру пољопривредног домаћинства може износити до 100%;
- Објекат категорије III – компатибилни садржаји у функцији сеоског туризма сме имати максимално 6 засебних јединице за смештај корисника, без обзира на величину парцеле;

БРГП објекта на парцели:

110,05 m²

- на основу потврђеног Урбанистичког пројекта

7. Спратност и висина објекта:

- За објекте категорије III: максимална спратност објекта износи
II+I+ПК;

Остварена спратност објекта:

II+ПК

- на основу потврђеног Урбанистичког пројекта

- За објекте категорије III: максимална висина објекта износи 16,0 m од коте испред објекта, на позицији главног улаза у објекат, до највише тачке објекта (слеме);

8. Кота приземља:

- Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, уколико се објекат налази или планира уз јавни или приступ пут, или према нултој коти објекта, дефинисаној Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу, уколико се објекат не налази или планира уз јавни или приступни пут
- Ниво приземља за објекте категорије I и категорије III је минимално 0,2 m, а максимално 1,2 m од терена;

9. Материјализација и обликовање:

- Код објеката категорије I и III обавезна је примена природних грађевинских материјала у духу традиционалне планинске архитектуре Златибора (дрво, камен, цреп, опека, и слично), са

применом косих кровова (двоводних, четвороводних или сложених) одговарајућег нагиба, у складу са климатским условима локације;

10. Комунална опремљеност и остала правила:

- За изградњу објеката категорије I и III, минимална комунална опремљеност парцеле подразумева: приватни пролаз или директну везу са јавном саобраћајницом, санитарну воду, електроенергетски прикључак и канализацију, везану на септичку јаму или јавну канализациону мрежу;
- За објекте III категорије је обавезна провера капацитета за мреже и објекте инфраструктуре и провера предложених решења у оквиру УП, по питању реализације инфраструктурне опремљености;
- Правила која су дефинисана за објекте III категорије представљају стечене обавезе за израду УП.

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:

- о Све потребе за паркинг простором, без обзира да ли се ради о путничким или теретним возилима, односно механизацији, морају да буду задовољене интерно, у оквиру парцеле, унутар објеката или на отвореном;

Нормативи за потребан број паркинг места за категорију III:

за смештајне објекте - 1 ПМ на 40 m² БРГП,

за угоститељске објекте - 1 ПМ на 8 столица;

за остале објекте без смештајних капацитета: 1 ПМ на 80 m² БРГП;

Потребно: 3 паркинг места

Остварено: 3 паркинг места

- на основу потврђеног Урбанистичког пројекта

2. Минималан проценат пољопривредних површина које нису под објектима: 60%

Остварено на парцели:

69,53%

- на основу потврђеног Урбанистичког пројекта

3. Ограђивање:

Дозвољено је постављање ограда уз обавезно поштовање следећих услова:

- ограда целим својим габаритом и волуменом мора бити у оквиру парцеле којој припада и ниједним својим делом не сме прећи вертикалну раван границе парцеле према суседу
- ограда може да буде прозирна или делимично прозирна (са непрозирним парапетом од чврстог материјала, максималне висине до 1,2 m)
- максимална висина оградe износи 2,1 m

Г. УСЛОВИ ПРИКЉУЧКА НА САОБРАЋАЈНУ И КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

1. **Прикључење на јавну саобраћајницу:** Директно прикључење на некатегорисани пут који се налази на катастарској парцели број 7319/2 у К.О. Чајетина.
2. **Прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије** на основу раније добијених услова за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 2561200-D.09.15.-146537-25 од 15.04.2025. године и уговора који су издати од стране „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице, Ужице.
3. **Прикључење објекта на водовод и канализацију:** На основу раније добијених техничких услова број 73 од 08.04.2025. год. који су издати од стране ЈКП „Водовод Златибор“, Чајетина.
4. **Одлагање комуналног отпада:** На основу техничких услова број 1345 објављен 08.04.2025. године, а који су издати од стране ЈКП „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:** 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 датој у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Сл. гласник РС“ број 69/2012, 44/2018 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 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 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 ДВЕ ГОДИНЕ ОД ДАНА ИЗДАЦАЊА

Ж. Републичка административна такса на поднети захтев за издавање локацијских услова у износу од **2.740,00 динара** наплаћена је на основу тарифног броја 1 Закона о административним таксама („Сл.гласник РС“, број 43/2003,... 59/2024- усклађени дин. изн., 63/2024- измена и допуна усклађених дин. изн. и 94/2024), а накнада за вођење централне евиденције за издавање локацијских услова у износу од **1.040,00 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", бр. 131/2022 и 107/2024- усклађени дин. износи). Износ од **3.851,75 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 Закона о административним таксама („Сл.гласник РС“, број 43/2003,... 59/2024- усклађени дин. изн., 63/2024- измена и допуна усклађених дин. изн. и 94/2024).

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 590,00 динара, на жиро рачун број 840- 742251843-73, у корист Буџета општине Чајетина, модел 97, позив на број 64-035-04880 Закона о административним таксама („Сл.гласник РС“, број 43/2003,... 59/2024- усклађени дин. изн., 63/2024- измена и допуна усклађених дин. изн. и 94/2024).

Обрађивач

Сара Новаковић, дипл.инж.арх.

Начелник Одељења

Марина Лазич, магист.инж.арх.

НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ

Велько Радуловић