

Република Србија

ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА

Општинска управа

Одељење за урбанизам и

имовинско-правне послове

Број предмета: ROP-CAJ-9651-LOC-1/2023

Заводни број: 353-187/2023-03

05.07.2023. године

Чајетина, Александра Карађорђевића број 34

Општинска управа Чајетина – Одељење за урбанизам и имовинско-правне послове поступајући по захтеву захтеву Мирјане Ђорђевић, [REDACTED] [REDACTED] који је поднет од стране пуномоћника Марије Милошевић, [REDACTED] за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта на катастарској парцели број 1339/5 КО Чајетина, 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, 50/14-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 83/2019 и и 9/2020 и 52/2020 - 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 стамбеног објекта на**

**катастарској парцели број 1339/5 КО Чајетина**

*потребне за израду пројекта за грађевинску дозволу у складу са планским основом, кочици „План генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) насељеним местом Златибор - I фаза“ („Службени лист Општина Чајетина“ број 2/2012, 4/2016, 2/2017, 4/2017, 8/2017, 14/2018, 18/2019, 3/2020, 4/2020, 6/2021, 2/2022 - у даљем тексту План)*

*Саставни део ових локацијских услова јесте Идејно решење (Број тех.документац 1/2023) које је подносилац захтева приложио уз захтев а које је израђено од стране Студио "ПЛАН ИНГ" Златибор, где је одговорно лице пројектанта Небоји Милошевић, дип.инж.грађ. а одговорни пројектант такође Небојша Милошев дип.инж.арх. са лиценцом бр. 300 7859 04*

## **A. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА**

1. Грађевинска парцела се формира као део постојеће кат.парцеле бр.1339/5 К Чајетина.Површина парцеле је 528м<sup>2</sup>.На парцели се налази породична стамбена згра која је уписана по основу закона о озакоњењу.Објекат је предвиђен за рушење.

### **2. Целина 3-Златибор периферија**

#### **СТ 4 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ средњих густина на ободу компактног 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, апартамент хотел, туристичко насеље, ресторан и сл.);
- објекти трговине;
- објекти пословања;

спортских игралишта и дворана;

*Процентуални однос претежне и компатибилне намене може бити максимално у односу 50:50; Изузетно могуће је да компатибилна намена буде заступљена са више од 5% површине, уз обавезну израду урбанистичког пројекта.*

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

**0,14** *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:** **А**
- Класификациона ознака:** **111011 (издвојена кућа за 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 објекта 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 парапетом нижим од 1,6 m 3,0 m;

- са прозорским парапетом вишим од 1,6 m 1,0 m;

Подземна грађевинска линија објекта може да одступа од грађевинске линије објекта, п условом да се избором начина и коте фундирања објекта, обезбеде постојећи темељ суседних објеката и да укупан степен заузетости парцеле подземном етажом, не буде ве од 80% површине парцеле;

**6. Максимална БРГП површина објеката на парцели:**

**686,00 m<sup>2</sup> Укуп**

**БРГП на грађевинској парцели:**

**74,00m<sup>2</sup>**

**- 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 виша пресека највише коте терена, после интервенције, са вертикалном фасадном рав 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 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 објекта 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 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 фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада;

- препорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонска прикључак;

## **V. УСЛОВИ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА**

При планирању и изградњи простора неопходно је примењивати важећи Правилник 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 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 другој парцели у оквиру јавног паркинга ван површине јавне саобраћајнице.

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

**2. Озелењеност парцеле: ≈ 63 % - 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 површи бехатон и бетонске растер подлоге, засрте површине песком, шљунком, туцаник дробљени камен и други тампони, гумене и друге подлоге на којима није могућ раст развој биљака;

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

Уколико геотехнички услови локације дозвољавају, могућа је минимална 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 условима овлашћен 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 КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРУ

**1. Прикључење на јавну саобраћајницу:** Директно на планом дефиниса саобраћајницу

**2. Прикључење објекта на водовод и канализацију:** На основу техничких услова бр 99, који су објављени 04.05.2023. године који су издати од стране ЈКП „Водов Златибор“, Чајетина.

**3. Прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије:** На осно услова за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 2540400-09.23-285238-23, који су објављени 03.07.2023. године и уговора који су издати од стра „ЕПС Дистрибуција“ доо Београд, ОДС-Огранак Ужице, Ужице.

**4. Одлагање комуналног отпада:** На основу техничких услова број 1527, објавље дана 27.04.2023. год. 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 („С гласник РС“, број 101/2005, 91/2015 и 113/2017).

**2. Услови заштите суседних објеката:** Приликом извођења радова водити рачуна да не угрожавају суседни објекти. Радити у складу са важећим законским прописима 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 начину издава 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 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 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, 61/2005, 101/2005, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011, 55/2012, 93/2012, 47/2013, 65/2013, 57/2014, 45/2014, 83/2015, 112/2015, 50/2016, 61/2017 и 113/2017), 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, 45/2014, 106/2015, 32/2016 и 60/2016). Износ од **2628,00 динара** подносилац захтева (странка) обавезан да плати на име локалне административне таксе на жиро рачун број 84 742251843-73, у корист Буџета општине Чајетина, модел 97, позив на број 90-035 Тарифни број 2. Одлуке о измени одлуке о локалним административним таксама број С 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 препоруче поштом, уз плаћање административне таксе од 480,00 динара, на жиро рачун број 84 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 („С лист општине Чајетина“ број 7/16).

**Обрађивач**

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

**НАЧЕЛНИК  
ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ**

*Милица Стаматовић*