

Република Србија

ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА

Општинска управа

Одсек за урбанизам

Број предмета: РОР-САЈ-26055-ЛОС-1/2023

Заводни број: 353-473/2023-03

15.12.2023. године

Чајетина, Александра Карађорђевића број 34

Општинска управа Чајетина – Одељење за урбанизам и имовинско-прав послове, поступајући по захтеву Жељка Рњаковића, [REDACTED], који поднет од стране пуномоћника Ђорђа Павловића, [REDACTED] издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта на катастарској парце број 7001/20 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, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 83/2020 и 9/2020, 52/2021 - у даљем тексту Закон) и члана 12 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/2019; - у даљем тексту Правилник) издаје

## **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**за изградњу стамбеног објекта на**

**катастарској парцели број 7001/20 КО Чајетина**

*потребне за израду пројекта за грађевинску дозволу у складу са планским основама који чини „План генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор - II фаза“ („Службени лист Општина Чајетина“ број 12/2013 и 7/2019- испр., 6/2021 и 2/2022 - у даљем тексту План)*

*Саставни део ових локацијских услова јесте Идејно решење (Број дела пројекта 65/2023-IDR) које је подносилац захтева приложио уз захтев а које је израђено стране бироа WORKROOM, Пожега, где је одговорно лице пројектанта Ђорђе*

Павловић, а главни пројектант такође Ђорђе Павловић, маст. инж. арх. са лиценц  
бр. 300 А00876 19

## **А. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА**

1. Грађевинска парцела формира као део постојеће катастарске парцеле број 7001/  
КО Чајетина. Површина парцеле је 550 m<sup>2</sup>.

2. Парцела се налази у оквиру целине 3-Гајеви

3. **Намена парцеле: СТ 4 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ средњих густина  
ободу насеља**

- претежна намена: 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

- компатибилна намена: За парцеле преко 600 m<sup>2</sup> 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;
- пољопривредни објекти;
- 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 ви  
од 50% површине, уз обавезну израду урбанистичког пројекта.*

4. **Максималан индекс изграђености:** 0,80 (за стамбене објекте)

**0,17 на основу Идејног решења**

Могуће је грађење објекта до максималног индекса изграђености грађевинс  
парцеле.

## **Б. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

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

**2. Типологија објеката је:** **слободностојећи**

**3. Категорија објеката:** **A**

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

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

**4. Максимална спратност објеката:** **II+3**

**Спратност објеката:** **II+IIк** - на основу **Идејног решења**

Етажа је функционални ниво у згради са максималним одступањем у висини пода 1,5 m;

Галерија је додатни корисни ниво у оквиру приземне или последње етажне који користи за становање, боравак и рад људи, чија се површина рачуна у бру развијену грађевинску површину. Површина под галеријом може бити максимал 50% бруто површине приземне односно последње етажне. Максимална светла виси приземне и последње етажне са галеријом износи 5,4 m, с тим да минимална свет висина простора галерије износи 2,2 m;

Сутерен је део објекта чији се простор налази испод пода приземља, обавезно укуп 30 - 50% свог волумена у коначно уређени и заравнати терен. Етажа сутерена мо се користити као корисан простор за становање, боравак и рад људи уколико задовоље сва правила о безбедном коришћењу по питању архитектонске физике;

Подрум је део објекта чији се простор налази испод нивоа приземља, однос сутерена, који је укопан више од 50% свог волумена у коначно уређени и заравна терен; Етажа подрума не може се користити као корисан простор за становање боравак и рад људи;

Поткровље је део објекта чији се простор налази изнад последњег спрата, непосредно испод косог, односно заобљеног крова који је могуће користити к користан простор за становање, боравак и рад људи;

Таван је приступачни део објекта који се налази непосредно испод косог, однос заобљеног крова без надзида, који се не користи - нема намену;

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

Број спратова зграде чији су поједини делови различите спратности исказан је број спратова највишег дела зграде. Број спратова у згради на нагнутом терену исказан

према оном делу зграде који има највећи број спратова;

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

Могућа је изградња подрумске или сутеренске етаже уколико не постоје смете геотехничке и хидротехничке природе;

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

Положај објекта на парцели дефинисан је:

- положајем грађевинске линије у односу на регулациону линију
- минималним одстојањем од граница грађевинске парцеле

За грађевинске парцеле које имају индиректну везу са јавном саобраћајном површином преко приступног пута, грађевинска линија се утврђује кроз локацијске услове, према правилима за планирану претежну намену;

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

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

*Минимално одстојање објекта 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 фундирања објекта, обезбеде постоје темељи суседних објеката;

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

<b>6. Максимална БРГП површина објекта на парцели:</b>	<b>440,00</b>
<b><u>Укупна БРГП на грађевинској парцели:</u></b>	<b><u>96,00 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 виша од пресека највише коте терена пре изградње и вертикалне фасадне 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 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 се на делу објекта вишем од 3,0 m;

Исподи 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 и то само на делу објекта вишем од 4,00 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 3,0 m, могуће је грађење надстрешница са и без стубова, максимално 1,5 m испред грађевинске линије објекта;

## 9. Кровна конструкција:

Могуће је формирање двоводних и вишеводних класичних косих кровови мансардних кровова уз поштовање одговарајућих правилника и стандарда Минимални нагиб кровних равни је 30°.

Могуће је формирање венца крова (препуста крова, стрехе) у ширини до 1,0m;

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, 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

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:** ≈ 78 % - 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 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 пре парцели суседа.

Атмосферске воде се одводе са парцеле слободним падом, риголама и каналима прикупљање воде према сабирном окну атмосферске канализације, најмањим пад 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, жи 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 отвара ван регулационе линије;

Приликом ограђивања, врата и капије на уличној огради не могу се отварати в регулационе линије;

Могуће је ограђивање дворишта зеленилом, жичаним и дрвеним оградама висине 1,50м на начин да не ремети постојеће пешачке токове у просторима јавн

карактера;

Могуће је ограђивање комплекса комбинованом оградом, делом нетранспарентном (зиданом или бетонском) до висине 1,20 m, и делом транспарентном (зеленом и жичаном) до висине 1,50 m;

## **Г. УСЛОВИ ОД ИМАЛАЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА**

**1. Прикључење на јавну саобраћајницу:** Директно, на планом предвиђе саобраћајницу.

**2. Прикључење објекта на водовод и канализацију:** На основу техничких услова број 258, који су објављени 20.09.2023. 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 2540400-D-09.23.-397394-23, који су објављени 13.09.2023. године и уговора који издати од стране „ЕПС Дистрибуција“ доо Београд, ОДС-Огранак Ужице, Ужице.

**4. Одлагање комуналног отпада:** На основу техничких услова број 3064, објављене дана 05.09.2023. 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 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 разр према енергетској скали датој у Правилнику о условима, садржини и начи издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Сл. гласник РС“ бр 69/12).

## **Б. 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 1: 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 Закон административним таксама („Сл.гласник РС“, број 43/2003, 51/2003, 61/2003, 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 регистраци 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 **3456,00 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 општинске администрације 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 жи рачун број 840-742251843-73, у корист буџета Општине Чајетина, модел 97, позив број 90-035 - Тарифни број 4. Одлуке о локалним административним таксама бр 02-75/2016-01 („Сл. лист општине Чајетина“ број 7/16).

**Обрађивач**

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

**Руководилац Одељења**

*Жељко Павловић, маст.инж.арх.*

**НАЧЕЛНИК**

**ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ**

*Милица Стаматовић*