

Република Србија  
ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА  
Општинска управа  
Одсек за урбанизам и просторно планирање  
Број:ROP-CAJ-8541-LOCA-2/2017  
Заводни број:353-88/2017  
05.10.2017. године  
Чајетина, Александра Карађорђевића број 28

Општинска управа Чајетина - Одсек за урбанизам и просторно планирање, поступајући по захтеву Бранка Смуђа [REDACTED], а преко пуномоћника Николе Секулић [REDACTED], број 353-88/2015-03 од 03.10.2017. године, за издавање локацијских услова за изградњу гарни хотела на катастарској парцели број 4615/20 у 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 и 145/2014; - у даљем тексту Закон) и члана 12 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 113/2015 и 96/2016) издаје

## **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ** **за изградњу гарни хотела** **на катастарској парцели број 4615/20 КО Чајетина**

потребне за израду пројекта за грађевинску дозволу у складу са планским основом, који чини План детаљне регулације за Тржни центар Златибор ("Службени лист општине Чајетине" број 2/12, 12/13, 5/2015 и 2/2017 – у даљем тексту План)

*Саставни део ових локацијских услова је Идејно решење које је подносилац захтева приложио уз захтев (Број техничке документације 454/17) које је израђено од стране „АРХИМИС“ доо Друге пролетерске 4, Ужице, где је одговорно лице пројектанта и главни пројектант Идејног решења планиране изградње Никола М. Секулић, дипл. инж. арх., са лиценцом број 300 Ј661 11.*

### **А. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА**

**1.** Грађевинска парцела се формира у оквиру постојеће катастарске парцеле број 4615/20 у КО Чајетина, површине 109 m<sup>2</sup>, која се налази у насељеном месту Златибор.

**2.** На парцели постоји објекат који је предвиђен за рушење а који има употребну дозволу број 351-391/03 и 351-342/91.

**3.** Урбанистичка зона: И  
Урбанистичка целина: И.7.

**4.** Намена грађевинске парцеле:

- Претежна: **центри** (комерцијални, услужни, културни)
- Пратећа: **пословање** (услуге, занати, агенције, апотеке, банке, мењачнице, салони), **отворени простори** (тргови, стазе, улице, зеленило, дрворед) и **туризам** (угоститељско – смештајни, пословни, забавни)
- Допунска: **становање** (специфично, профитабилно, резиденцијално)

**Планирана је фазна изградња:** **1. фаза** – изградња подрума и приземља са галеријом  
**2. фаза** – изградња прве и друге етаже  
**3. фаза** – изградња треће етаже и кровне терасе

**5.** Дозвољени индекс заузетости за целину И.4. износи максимално 100%.

- Индекс заузетости је максимално дозвољен. Од њега се може одступити само на мање вредности (тј. мање капацитете).

## **Б. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

**1. Намена објекта је:** угоститељски објекат

**2. Тип објекта је:** слободностојећи

**3. Категорија објекта:** В

**Класификациона ознака:** 121112

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

**4. Максимална спратност објекта:** П + 3,

**Усвојена спратност објекта:** Под + П + 3+Тр(кровна тераса)

**- према Урбанистичком пројекту.**

- Спратност је дефинисана највећим дозвољеним бројем етажа и преко тог броја није дозвољено градити већи број етажа.

**5. Висинска регулација је одређена означеном спратношћу:**

- Висинска регулација се одређује на основу максималне спратности. Под дозвољеном спратношћу се сматра спратност при којој највиши („последњи“) спрат јесте највиши потпуни спрат укључујући и спратове са косим равнима (тј. спратове са елементима поткровља при чему простор који има одлике таванског не улази у спратност).
- Уколико објекат има поткровље онда је поткровна етажа последња надземна етажа.
- Градња изнад допуштене спратности је забрањена, док је нижа спратност дозвољена.
- Просечна спратна висина надземних и подземних етажа може износити 3,5 метара. Уколико је реч о помоћним просторијама – оставама, магацинима и сл. минималну спратну висину ускладити са наменом простора и противпожарним условима.
- Како је реч о пословним, комерцијалним и угоститељским објектима различитих садржаја у приземној етажи је могуће и формирање галеријског простора. Галерија је ниво у оквиру приземне етаже, који се не може сматрати нити претворити у етажу али се њена површина урачунава у максималну дозвољену бруто развијену грађевинску површину. Површина под галеријом може бити максимално 50% бруто површине приземне етаже. Максимална светла висина приземне етаже са галеријом износи 5,4 метара, с тим да минимална светла висина галерије износи 2,2 метра.
- Приликом пројектовања укопаних делова објеката неопходно је урадити пројекат заштите темељног ископа као и заштиту суседних објеката.
- Допуштена је и изградња објеката са равним проходним терасама, при чему површина равне проходне терасе према ЈУС-у У.Ц2.100 из 2002. године улази у обрачун нето површине. Забрањено је накнадно наткривање и претварање у затворени простор ових тераса.

**6. Зона дозвољене градње:**

**Регулација грађевине према јавном простору:**

- Регулациона линија јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.
- Грађевинска линија јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта. Грађевине затечене испред грађевинске линије у тренутку израде Плана не могу се обнављати нити надзиђивати већ се могу само инвестиционо одржавати.
- Габарити планираних грађевина одређиваће се на основу задатих урбанистичких параметара, који се исказују за планиране целине (индекси заузетости), уз обавезно поштовање грађевинске и регулационе линије парцела и грађевина приказаних кроз графички прилог.
- Подземна грађевинска линија не сме да пређе грађевинску линију према улици. Подземне етаже је неопходно формирати у границама грађевинске парцеле.
- Дата грађевина може бити постављена са повлачењем у односу на уличну регулациону линију али се по правилу грађевинска и регулациона линија поклапају.
- У свим случајевима постављања грађевине на уличну грађевинску линију не постоје ограничења за постављање отвора (прозора, француских балкона и врата).
- Испусти (балкони, терасе, еркери и сл.) на спратовима појединих грађевина могу се препустити у односу на дату грађевинску линију на нивоу приземне према графичком прилогу - Регулационо решење - синтезна карта.

**7. Габарит објекта** мора бити у оквиру зоне дозвољене градње и степена изграђености утврђених овом локацијском дозволом.

Позицију објекта прилагодити границама катастарске парцеле

**8. Максимална бруто развијена грађевинска површина (БРГП) износи 641,90 m<sup>2</sup>**  
**- према Урбанистичком пројекту.**

Бруто развијена грађевинска површина 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;

- Исказана БРГП подразумева искључиво површину надземних етажа грађевина а сутерен, подрум и сви видови подрумских (подземних) етажа не улазе у бруто развијену грађевинску површину.

**9. Кота приземља грађевине** не може бити виша од 1,2 m од највише коте нивелете јавне површине испред улаза у грађевину. Приземље грађевине и сви улази у грађевину требало би да буду издигнути најмање 0,2 m изнад тла из разлога спречавања неповољних последица од задржавања снега и других падавина на тлу. Како је реч о објектима претежно комерцијалне и услужне делатности приликом пројектовања реконструкције постојећих и изградње нових објеката неопходно је прилагодити све улазе у приземној етажи особама са посебним потребама у складу са важећим законима и правилницима.

**10. Општа правила за примену архитектонских облика и организације простора:**

У процесу архитектонског обликовања простора треба проћи кроз слојевит приступ и то:

- Образовање складне, али препознатљиве силуете на микро- и макро-нивоу
- Усклађивање делова у целину
- Компоновање архитектонских детаља и целине

Идентитет и контекстуалност - Један од примарних праваца деловања свакако би се огледао у јачању планинског карактера града. Препознавање традиционалних образаца градње и применом у садашњем окружењу свакако би се могло утицати на уједначавање опште слике подручја. Овде се при том не мисли на пуко копирање прошлости, већ на рационално и тактичко препознавање основних законитости традиционалних објеката, њихових пропорција, волумена и међуодноса.

Однос према окружењу - Савремена светска архитектонска пракса увелико познаје и користи начела одрживости (нарочито еколошке, а посредно и економске одрживости). Ове тенденције морају се не само препознати, већ и усвојити као једине могуће.

Принципи обликовања - Архитектуром објеката треба тежити стварању савременог архитектонског и ликовног израза карактеристичног за подручје Златибора. Обликовање планираних објеката мора бити усклађено са контекстом у коме објекат настаје, предвиђеном наменом и основним принципима развоја. Нека од полазишта која се у процесу изградње неизоставно морају применити свакако јесу и :

- амбијентално уклапање у урбано окружење
- поштовање и заштита постојећих ликовних и урбаних вредности микроамбијената
- препознавање важности улоге објекта у градском ткиву у зависности од намене и позиције
- рационално планирање изграђених простора кроз однос изграђено-неизграђено
- поштовање изворног архитектонског стила у случајевима извођења накнадних радова на објектима, а уколико се ради о објектима изразитих архитектонских вредности - коришћење архитектонски атрактивних и упечатљивих форми и облика за објекте који својом позицијом и наменом представљају потенцијално нове симболе у окружењу
- коришћење квалитетних и трајних материјала
- коришћење природних локалних материјала.

Могуће је надзиђивање, доградња и реконструкција постојећих објеката до максимално дозвољених параметара датих за одређену зону, уз претходан увид у геомеханичку и статичку документацију и пројекат изведеног стања у циљу провере носивости и слегања, као и провере механичко-конструктивних елемената склопа објеката.

## 11. Кровна конструкција:

Све грађевине треба по правилу градити са поткровљем или таванским простором, односно косим кровом; овај услов проистиче из препоручених услова кровљавања под стрмим углом (30-60°), што је везано за климатске прилике планинских подручја.

Кровне баце могу заузимати највише 50% кровне равни у фронталној пројекцији како се не би изгубио смисао косог крова.

Одводњавање атмосферске воде са кровова не сме угрожавати суседну парцелу.

У пешачким пролазима (односно изнад уских пешачких стаза чији су коридори оивичени постојећим и планираним габаритима објеката) који су ширине 2,5 метра и мање могуће је формирати заједничку кровну конструкцију изнад приземне етаже за објекте који се налазе са једне и друге стране пролаза како би се спречили негативни утицаји падавина, посебно у зимском периоду (снег, лед, ...).

Допуштена је изградња објеката са равним проходним кровним терасама са угоститељском наменом - "летње баште", при чему површина равне проходне кровне терасе према ЈУС-у У.Ц2.100 из 2002. године улази у обрачун нето површине објекта. Забрањено је накнадно наткривање и претварање у затворени простор ових тераса.

## 12. Није дозвољена изградња:

- у зони између грађевинске и регулационе линије
- на земљишту намењеном за јавне колске и пешачке површине, на јавном зеленилу
- на простору где би могла да се угрози животна средина и наруше основни услови живљења суседа или сигурност суседних грађевина.

**13. Сеизмички услови:** Објекат предвидети за VIII (осми) степен сеизмичности.

**14. Термичка заштита:** Термичку заштиту предвидети за II (другу) климатску зону.

**15. Посебни услови:** Планирани објекти свих категорија са туристичким и комерцијално-услужним садржајима морају имати посебне просторије за привремено одлагање смећа (комуналног отпада). Величина просторије одређује се према броју корисника. Поменуте просторије потребно је сместити у оквиру објекта, као засебне просторије, без прозора, са електричним осветљењем, са тачећим местом са славином, холендером и Гајгер сливником са решетком. Приступ овом простору мора бити везан на приступну саобраћајну површину.

## **V. УСЛОВИ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА**

### **1. Паркирање возила:**

Потребно је обезбедити минимално прописани број паркинг места према нормативима за одређену намену објекта изградњом паркинг места у оквиру објекта или у границама грађевинске парцеле. Уколико није могуће обезбедити прописани број паркинг места у оквиру сопствене парцеле, предвиђено је учествовати у изградњи јавних гаража и паркинг простора у складу са општинском одлуком која регулише ову област. До доношења ове одлуке, паркирање решавати коришћењем паркинг простора у ободним улицама које окружују зону плана.

Нормативи за паркирање за доградњу постојећих и изградњу нових објеката:

- гарни хотел.....4 кревета / 1 паркинг место

### **2. Услови ограђивања парцеле:**

Није дозвољено ограђивање парцела.

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

**1. Директно прикључење на јавну саобраћајну површину на** на катастарској парцели број 4615/2 у КО Чајетина.

**2. Прикључење објекта на водовод и канализацију:** На основу техничких услова број 51 од 12.4.2017. год. 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 D.09.23.-110271/1 од 09.05.2017. године који су издати од стране „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд – Регионални центар Електросрбија Краљево, ОДС – Огранак Ужице, Ужице.

## **D. ПОСЕБНИ УСЛОВИ:**

**1. Услови заштите на раду:** Према Закону о безбедности и здрављу на раду („Сл. Гласник РС“, број 101/2005).

**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 09/32 број 217-7801/17, од 13.06.2017. 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 објеката (Сл. гласник РС“, број 23/2015 и 77/2015) 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 12 МЕСЕЦИ ОД ДАНА ИЗДАВАЊА.**

**Ж.** Републичка административна такса на поднети захтев за издавање локацијских услова у износу од 600,00 динара наплаћена је на основу тарифног броја 1 и 9 Закона о административним таксама („Сл.гласник РС“, број70/11), као и накнада за вођење централне евиденције за издавање локацијских услова у износу од 1000,00 динара а износ од **16048,00** динара подносилац захтева (странка) је обавезан да плати на име локалне административне таксе на основу тарифног броја 2 Одлуке о локалним административним таксама („Службени лист општине Чајетина“, број 3/08, 10/09 и 10/13).

**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 440,00 динара, на жиро рачун број 840-742221843-57, прималац Буџет РС, позив на број 97 90-035 (Тарифни број 2 Закона о републичким административним таксама („Сл.гласник РС“број 43/03, 42/05 и 43/06).

### **Обрадила**

*Марина Лазих, дипл.инж.арх.*

---

**НАЧЕЛНИК**  
**Општинске управе**  
*Вељко Радуловић*

---