

Република Србија  
ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА  
Општинска управа  
Одсек за урбанизам и просторно планирање  
353-76/2017  
10.5.2017. године  
Чајетина, Александра Карађорђевића број 28

Општинска управа Чајетина - Одсек за урбанизам и просторно планирање, поступајући по захтеву Златомира Лучића [REDACTED], а преко пуномоћника Милице Гобелић [REDACTED], број 353-76/2015-03 од 24.3.2017. године, за издавање локацијских услова за изградњу пословно - стабеног објекта на катастарској парцели број 4615/17 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) издаје

## **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

### **за изградњу пословно-стамбеног објекта на катастарској парцели број 4615/17 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 23032017) које је израђено од стране „ГИТЕР ИНЖЕЊЕРИНГ“, Чајетина, Светосавска улица број 8, Чајетина где је одговорно лице пројектанта Зоран Павловић и главни пројектант Милица Д. Гобелић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 М665 13.*

#### **А. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА**

1. Грађевинска парцела се формира у оквиру постојеће катастарске парцеле број 4615/17 у КО Чајетина, површине 133 m<sup>2</sup>, која се налази у насељеном месту Златибор.

2. На парцели постоји објекат у изградњи, а на основу грађевинске дозволе број РОП-ЦАЈ-7430-ЦПН-1/2016 издате 11.05.2016. године.

3. Урбанистичка зона: И  
Урбанистичка целина: И.4.

4. Намена грађевинске парцеле:

- Претежна: **центри** (комерцијални, услужни, културни)
- Пратећа: **туризам** (угоститељско – смештајни, пословни, забавни)
- Допунска: **становање** (специфично, профитабилно, резиденцијално)

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

**Индекс заузетости за предметну катастарску парцелу је 97%**

*- према Урбанистичко пројекту.*

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

## **Б. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

**1. Намена објекта је:** пословно-стамбени објекат

**2. Тип објекта је:** слободностојећи

**3. Категорија објекта:**

**Класификациона ознака:** 112112 (учешће у укупној површини објекта - 30%)  
122012 (учешће у укупној површини објекта - 70%)

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

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

**Усвојена спратност објекта:** Под + П + 2

*- 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 објекта неопходно је урадити пројекат заштите темељног ископа као и заштиту суседних објеката.
- Допуштена је и изградња објекта 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.

#### Регулација грађевине према суседној парцели:

*Под датом парцелом подразумева се свака парцела на којој постоји високоградња или је иста планирана.*

- у случају изградње објеката у низу и двојних објеката дата грађевина може бити постављена својим најистуренијим делом до регулационе линије ка суседној парцели
- за нову изградњу или доградњу за парцеле претходно дефинисане као „случај Б“ и „случај В1“ и "случај В2" (уграђене парцеле) постоје два случаја дефинисања грађевинске линије:

*1. грађевинска линија се поклапа са границом парцеле према суседу*

*2. минимално удаљење грађевинске линије од границе суседних парцела износи:*

*- 0,9 m у случају да постојећи објекти на суседним парцелама имају прозорске отворе на тој страни, а који су изграђени према одобрењу за изградњу*

*- 1,20 m у случају да постојећи објекти на суседним парцелама имају врата на тој страни, а који су изграђени према одобрењу за изградњу,*

*осим у случајевима ако се прибави обострана писана сагласност оверена у суду грађевинска линија се поклапа са границом парцеле према суседу.*

**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 388,50 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 укровљавања под стрмим углом (30-60°), што је везано за климатске прилике планинских подручја.

Кровне баце могу заузимасти 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.

## **В. 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:

- пословање и центри.....65 m<sup>2</sup> БРГП / 1 паркинг место

### **2. Услови ограђивања парцеле:**

Није дозвољено ограђивање парцела.

## **Г. 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 40 од 6.4.2017. 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.09.15.-82614/1 од 11.4.2017. године који су издати од стране „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд – Регионални центар Електросрбија Краљево, ОДС – Огранак Ужице, Ужице.

#### **Д. 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:**

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 111/09 и 20/2015) 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 69/12).

#### **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 **9700,00** 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*

---