

Република Србија  
ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА  
Општинска управа  
Одељење за урбанизам и имовинско правне послове  
Одсек за урбанизам и просторно планирање  
Број предмета: РОР-САЈ-5042-ЛОС-13/2024  
Заводни број: 353-569/2024-03  
Датум: 02.12.2024. године  
Чајетина, ул. Александра Карађорђевића бр. 34

Општинска управа Чајетина - Одељење за урбанизам и имовинско правне послове, Одсек урбанизам и просторно планирање, поступајући по захтеву „ESENTICO BOKI“ ДОО из Чајети ул. Љубише Мићића Ждила бб, који је поднет од стране пуномоћника Николе Секулића [REDACTED], за издавање локацијских услова за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели број 7494 у К.О. Чајетина, на основу чланова 53а, 54, 55, 56 и Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09 – испр., 64/10-Љ 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/20 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 електронск путем („Сл. гласник РС", број 96/2023; - у даљем тексту Правилник) издаје

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели број 7494 у  
К.О. Чајетина  
(измена дозволе у току градње)

*потребне за израду пројекта за грађевинску дозволу у складу са планским основом, који чини „Пл. генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним мест Златибор - II фаза“ („Службени лист Општине Чајетина“ број 12/2013 и 7/2019- испр; - у даљ тексту План)*

*Саставни део ових локацијских услова је Урбанистички пројекат који је израђен од стране „АРХИМИС“ ДОО из Ужица, где је одговорни урбаниста Никола Секулић, дипл. инж. арх., лиценцом Инжењерске коморе Србије, број 200 1583 17. Одговорно лице пројектанта и гла пројектант Идејног решења планиране изградње је Никола Секулић, дипл. инж. арх. са лиценци број 300 Ј661 11.*

### **А. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА**

1. Грађевинска парцела формира се у оквиру постојеће катастарске парцеле број 7494 у К Чајетина, површине 5.634 m<sup>2</sup>, која се налази у насељеном месту Чајетина.
2. На грађевинској парцели која ће бити формирана од катастарске парцеле број 7494 у К. Чајетина постоје следећи изграђени објекти:

**Објекат 1 - стамбени објекат изграђен без одобрења за градњу, а који је планиран уклањање.**

**Објекат 2 – стамбено-пословни објекат, за који је издато Решење о грађевинској дозволи бј ROP-CAJ-5042-CPI-2/2022, заводни број 351-262/2022-03 од 14.06.2022, а који је предмет ов локацијских услова.**

**3. Целина:** 1 – Чајетина

**4. Планирана претежна намена земљишта: СТ1с – становање и туризам високих густин**

**Намена грађевинске парцеле:**

- претежна намена: стамбени објекти са максимално три стана и стамбени објекти са више од 1 стана;

- компатибилна намена: угоститељски објекти за смештај, исхрану и пиће (хотел, гарни хот апарт хотел, ресторан и сл.); објекти трговине; објекти пословања;

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

**5. Максималан индекс изграђености:**

(за стамбене објекте): 1,50

(за објекте пословања): 2,05

**Индекс изграђености:** 0,55

**- на основу потврђеног Урбанистичког пројек**

Могуће је грађење објекта до максималног индекса изграђености грађевинске парцеле.

У обрачун индекса изграђености улазе сви објекти на грађевинској парцели.

## **Б. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

**1. Намена објекта је:** стамбено-пословни објекат

**2. Типологија објекта је:** слободностојећи

**3. Категорија објекта:** В

Б

**Класификациона ознака:** 93,87%- 112222 (стамбене зграде са три или више станова)

6,13%- 122011 (остале грађевине за спорт и рекреацију)

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

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

## Спратност објекта:

*Су2+Су1+Пр+4*

*- на основу потврђеног Урбанистичког пројек*

Максимална дозвољена спратност објекта изражена је у укупном броју надземних етажа призем и спратова укључујући и поткровље коју је могуће остварити уколико се задовоље сви дру урбанистички параметри.

Максимална дозвољена спратност објекта дефинисана је за сваку посебну намену у делу Посеб правила грађења;

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 становање, боравак и рад људи, чија се површина рачуна у бруто развијену грађевинску површи. Површина под галеријом може бити максимално 50% бруто површине приземне односно послед етаже. Максимална светла висина приземне и последње етаже са галеријом износи 5,4 m, с тим минимална светла висина простора галерије износи 2,2 m;

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

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

Спрат је део објекта чији се простор налази између два пода, изнад приземља;

Поткровље је део објекта чији се простор налази изнад последњег спрата, а непосредно исп косог, односно заобљеног крова који је могуће користити као користан простор за станова боравак и рад људи;

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

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

Број спратова зграде чији су поједини делови различите спратности исказан је бројем спрат највишег дела зграде. Број спратова у згради на нагнутом терену исказан је према оном делу згра који има највећи број спратова;

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

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

## **5. Зона дозвољене градње:**

Хоризонтална регулација

Положај објекта на парцели дефинисан је:

- предњом грађевинском линијом у односу на регулациону линију:
  - минимум 3,0м уколико нема паркирања, а
  - минимум 6,0м уколико има паркирања.
- минималним одстојањем од граница грађевинске парцеле
  - Минимално одстојање објекта 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, под услов да се избором начина и коте фундирања објекта, обезбеде постојећи темељи суседних објеката;

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

**6. Максимална БРГП површина објекта на парцели: 8.451,00 m<sup>2</sup>**

**БРГП објекта на парцели:**

*по дозволи: 3.341,97 m<sup>2</sup>*

*новопројектовано: 3.123,83 m<sup>2</sup>*

*- на основу потврђеног Урбанистичког пројек*

Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) јесте збир површина свих надземних етажа згра мерених у нивоу подова свих делова објекта - спољне мере ободних зидова (са облога паркетима и оградама). У бруто грађевинску површину не рачунају се површине у оквиру систе двоструких фасада, стакленика, површине које чине термички омотач зграде у бруто развијено грађевинску површину не обрачунава се код хетерогених зидова дебљина термоизолације прек ст, а код хомогених зидова дебљина зида већа од 30 см уз постизање правилником прописанг услова енергетске ефикасности зграда.

**7. Кота приземља грађевине:**

Кота пода приземља објекта може да буде максимално 1,20 а минимално 0,30 m, виша од прес највише коте терена пре изградње и вертикалне фасадне равни објекта са те стране;

**8. Архитектонско обликовање, материјализација, завршна обрада и колорит:**

Фасада објекта (грађевинска обрада и елементи) треба да испуњава услов поштовања контек природног амбијента и претежног архитектонског стила;

Препорука је да се приликом пројектовања избегава примена архитектуре "радикалн еклетицизма", "псеудо-постмодернизма" и "нападног фолклоризма" и сл.

Обрада објекта треба да буде високог квалитета, савременим материјалима у складу са начели унапређења енергетске ефикасности која се односе на смањење потрошње свих врста енерги уштеду енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера и стандарда;

Могуће је грађење еркера, надстрешница без стубова, балкона, лођа, под условом да не заузим више од 50% површине фасадног платна објекта и да се налазе се 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 и то само на делу објекта вишем од 4,00 m;

За задњу и бочне фасаде објекта обавезно је задовољење правила минималне удаљености се грађевинских елемената објекта од границе суседне парцеле;

Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе линије мин 3,0m, могуће је грађе надстрешница са и без стубова, максимално 1,5m испред грађевинске линије објекта;

## **9. Кровна конструкција:**

Могуће је формирање двоводних и вишеводних класичних косих кровова, мансардних кровова 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, прикључак на фекал канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено 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 се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, бр. 22/2015).

### **1. Паркирање возила:**

Обавезно је обезбеђивање довољног паркинг простора у оквиру парцеле објекта или у оквиру јавног паркинга ван површине јавне саобраћајнице.

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.

**Број паркинг места:**

**Потребно: 73 паркинг места**

## Остварено: 73 паркинг места

- на основу потврђеног Урбанистичког пројек

**2. Озелењеност парцеле:** ≈ 56,05 %

- на основу потврђеног Урбанистичког пројек

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 површине, бехатог бетонске растер подлоге, засрте површине песком, шљунком, туцаником, дробљени камен и дру тампони, гумене и друге подлоге на којима није могућ раст и развој биљака;

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

Уколико геотехнички услови локације дозвољавају, могућа је минимална интервенција ра 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 прикупља воде према сабирном окну атмосферске канализације, најмањим падом од 1,5%;

Уколико постоје услови за прикључење на систем комуналне инфраструктуре кишне канализације обавезно је поштовање услова прикључења према условима овлашћених комуналних предузећа; организација;

### **5. Ограђивање**

Није дозвољено ограђивање грађевинске парцеле, односно грађевинског комплекса зеленилом, жичаним, дрвеним, стакленим или бетонским оградама;

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

**1. Прикључење на јавну саобраћајницу:** Директно прикључење на Планом предвиђену саобраћајницу са северозападне и источне стране и на некатегорисан пут са западне стране који налази на катастарској парцели број 22 у К.О. Чајетина.

**2. Прикључење објекта на водовод и канализацију:** На основу техничких услова број 349, 11.10.2024. године који су издати од стране ЈКП „Водовод Златибор“, Чајетина.

**3. Прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије:** На основу услова прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 2540400-D.09.15.-456569-24, 14.10.2024. године и уговора који су издати од стране „ЕПС Дистрибуција“ доо Београд, ОД Огранак Ужице, Ужице.

**4. Одлагање комуналног отпада:** На основу раније добијених техничких услова број 475, 02.03.2022. 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 35/2023).

**2. Услови заштите суседних објеката:** Приликом извођења радова водити рачуна да се угрожавају суседни објекти. Радити у складу са важећим законским прописима и нормативима.

**3. Заштита од пожара:** На основу добијених услова заштите од пожара 07.31 број 217-28-1617/24 од 07.10.2024. године који су издати од стране Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације у Ужицу, Одсек за превентивну заштиту, Ужице.

#### **4. Мере енергетске ефикасности:**

Сви нови објекти морају да задовољавају услове за разврставање у енергетски разред пре енергетској скали датој у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата 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 мо 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.
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 **5.090,00 динара** наплаћена је на основу тарифног броја 1 Закона о административним таксама („Сл.гласник РС“, број 43/2003,...,54/2023 и 92/2023), а накнада за вођење централне евиденције за издавање локацијских услова у износу од **2.000,00 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 131/2022). Износ од **4.000,00 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 о локалним административним таксама („Сл. лист општине Чајетина“ број 7/2016 и 12/2017).

**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 плаћа административне таксе од 590,00 динара, на жиро рачун број 840-742251843-73, у корист буџета Општине Чајетина, модел 97, позив на број 90-035 - Тарифни број 4. Одлуке о локалним административним таксама („Сл. лист општине Чајетина“ број 7/2016 и 12/2017)

#### **Обрађивач**

*Сара Новаковић, дипл.инж.арх.*

#### **Шеф Одсека**

*Марина Лазих, маст.инж.арх.*