

Република Србија  
ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА  
Општинска управа  
Одсек за урбанизам и просторно планирање  
Број: РОР-САЈ-2951-ЛОС-1/2017  
Заводни број: 353-30/2017-03  
28.02.2017. године  
31310 Чајетина, улица: Александра Карађорђевића, број: 34.

Општинска управа Чајетина, Одсек за урбанизам и просторно планирање, поступајући по захтеву Општинске управе општине Чајетина, из [REDACTED] заводни број: 353-30/2017-03, од 10. фебруара 2017. године, за издавање локацијских услова за реконструкцију Тржног центра Златибор, на катастарској парцели број: 4615/2, 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- исправљен, 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 чланова 6., 7., 11., 12. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 113/2015 и 96/2016;- у даљем тексту Правилник) издаје

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**  
**за реконструкцију Тржног центра Златибор,**  
**на катастарској парцели број: 4615/2, у КО Чајетина**

потребне за израду пројектне документације за потребе издавања решења на основу члана 145. Закона у складу са планским основом, који „План детаљне регулације за Тржни центар Златибор“ („Службени лист Општине Чајетина“, број 2/2012, 12/2013, 5/2015 и 2/2017;- у даљем тексту План).

*Саставни део ових локацијских услова је Идејно решење (број техничке документације 472-1-2), које је доставио подносилац захтева, а које је израђено од стране DRUŠTVA SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU „FCC ЕКО“ БЕОГРАД, из Београда, улица: Мокролушка нова, број: 5., 11010 Београд, где је одговорно лице пројектанта Идејног решења планиране реконструкције Илић С. Ивана, дипл. инж. арх., са лиценцом број 300 N259 14.*

**А. КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА**

1. Предметна реконструкција се налази у оквиру обухвата који чини постојећа катастарска парцела број: 4615/2, у КО Чајетина.

Катастарска парцела број 4615/2, у КО Чајетина, се налази на потесу/улици: Златибор.

**2. Планирана претежна намена земљишта:**

- за катастарску парцелу број 4615/2, у КО Чајетина: грађевинско земљиште јавних намена/**јавне саобраћајне површине** и грађевинско земљиште јавних намена/**јавне зелене површине**.

**Б. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

1. Намена објекта: саобраћајна инфраструктура/остали путеви и улице/улице и путеви унутар градова и осталих насеља, сеоски и шумски путеви и путеви на којима се одвија саобраћај моторних возила, бицикала и запрежних возила, укључујући раскрснице, обилазнице и кружне токове, отворена паркиралишта, пешачке стазе и зоне, тргови, бицикличке и јахачке стазе.

2. Тип објекта: шеталиште.

### **3. Категорија објекта: Г Класификациони број: 211201**

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

#### **Правила грађења за јавне просторе:**

Јавни градски простор одређен је регулационим линијама блокова који га окружују и чине га отворени простор и елементи физичких структура блокова непосредно уз простор (објекти на парцелама уз регулациону линију). Јавни централни простори јесу: тргови, паркови, скверови, платои, пешачке улице, улична раскршћа, саобраћајнице и паркинг простори. **На површинама тргова, скверова и зелених површина забрањена је изградња нових објеката** (о чему је посебно потребно водити рачуна у целинама Е1, Ж1 и Ж2). Ове површине се уређују постављањем елемената урбаног мобилијара и изградњом фонтана, јавних чесми, постављањем споменика и слично.

#### **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 и
  - 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 и
- коришћење природних локалних материјала.

### **Правила изградње саобраћајних површина:**

Трасе новопроектованих саобраћајница у ситуационом и нивелационом плану прилагодити терену и котам изведених саобраћајница са одговарајућим падовима.

Одређивање мера коловозних површина извести у складу са очекиваним саобраћајним оптерећењем по важећим прописима.

Нивелацију нових колских и пешачких површина ускладити са околним простором и са потребом задовољавања делотворног одводњавања атмосферских вода.

Одводњавање атмосферских вода извршити путем сливника и цевовода до канализације, а избор сливника ускладити са обрадом површине на којој се налази (коловоз или тротоар).

Коловозне засторе свих планираних и постојећих- задржаних саобраћајница радити са асфалтним материјалима.

Површине за мирујући саобраћај на отвореним паркиралиштима радити са застором од асфалт- бетона или од префабрикованих бетонских или бетон- трава елемената у зависности од концепције партерне обраде.

Површинску обраду тротоара и пешачких улица извести са завршном обрадом од асфалтног бетона или поплочањем префабрикованим бетонским елементима.

Оивичење коловоза, пешачких површина и паркиралишта извести уградњом бетонских префабрикованих ивичњака; водити рачуна о приступу за особе са посебним потребама- прилагодити делове уклањањем ивичњака и постављањем рампи.

Хоризонталну и вертикалну саобраћајну сигнализацију, на свим саобраћајницама и саобраћајним површинама, испројектовати и извести у складу са одредбама Закона обезбедности саобраћаја на путевима („Службени гласник РС“, број 41/2009 и 53/2010).

Са становишта безбедности саобраћаја обавезно извести квалитетну и адекватну расвету свих саобраћајница и саобраћајних површина.

### **Правила трасирања интерних улица (локалних саобраћајница и пешачких улица):**

Интерну улицу везати за најдоступнију саобраћајницу вишег ранга из окружења (најближу, усклађену са морфологијом терена).

Интерну улицу трасирати тако да повеже више целина.

Трасу водити по ивицама парцела или кроз општинско земљиште.

Профили саобраћајнице да буду ширине минимум 3,5 m.

Све нове приступне саобраћајнице као и реконструкција постојећих решавају се кроз израду техничке документације за потребе изградње путних објеката и неопходно је придржавати се законских прописа и норматива, који се односе и на утицаје објеката на окружење.

### **Правила уређења и грађења за отворене просторе:**

Отворени простори се односе на површине јавне намене. Јавни градски простор одређен је регулационим линијамаблокова који га окружују и чине га отворени простор и елементи физичких структура блокова непосредно уз простор (објекти на парцелама уз регулациону линију). Јавни централни простори јесу: тргови, паркови, скверови, платои, пешачке улице, улична раскршћа, саобраћајнице и паркинг простори.

### **Правила уређења и грађења за јавне зелене површине:**

У обухвату плана дефинисане су мање зелене површине које треба задржати и уредити. Код планирања и уређења скверова и зелених површина водити рачуна о правцима пешачког кретања, уклонити привремене објекте и сачувати скверове у постојећим границама. Зеленило треба да буде репрезентативно, а могуће је и планирање учешћа цветних површина од 2-4%. Избор биљних врста за озелењавање треба да буде заснован на еколошким карактеристикама подручја и категорији будуће репрезентативне зелене површине, односно да укаже на висок ранг овог функционалног и естетски веома значајног простора. Могуће је планирати водене површине- фонтане, каскаде и слично.

Вртне архитектонске елементе и мобилијар прилагодити типу отвореног простора- трга, сквера, платоа. Изградњу зелених површина условити претходним инфраструктурним опремањем (прикључак на водоводну и канализациону мрежу) и ускладити са трасама подземних и надземних инсталација. Применом биљних врста мањих по димензијама, оформљених у виду група уз одређене објекте ствара се утисак повезаности и ширине композиције истовремено истичући карактер објеката. Пожељно је примењивати цветне бордуре од вишегодишњег цвећа и вертикално озелењавање- пузавице. Такође треба избегавати геометријске форме и геометријски поредак сађених биљних врста и одредити се за пејзажни стил, уклапајући га истовремено у шири простор. Треба избегавати примену биљних врста које су инвазивне и алергене.

Предмет Идејног решења је уређење пешачке зоне, у централној зони Златибора, у непосредној близини Краљевог трга.

Предметно подручје је у оквиру *Тржног центра Златибор*.

Планирана интервенција обухвата: поплочавање простора уз минималне интервенције у погледу нивелације и регулације, јавну расвету, водовод и канализацију, подно грејање, мобилијар и озелењавање.

Концепт реконструкције постојећих површина заснован је, у обликовном смислу, на принципу свеобухватног уређења и ревитализације, уз највећи степен поштовања постојећих амбијенталних, архитектонских и функционалних вредности.

Идејно решење планиране реконструкције је урађено на основу усвојеног Пројектног задатка, достављених катастарско топографских подлога, теренских снимања и процене просторних могућности и потенцијала савременог функционисања јавних површина ове намене.

### *Шеталиште- Тржни центар Златибор*

#### *Постојеће стање- у свему према Идејном решењу*

Пешачке стазе између продајних објеката су бетонске, асфалтиране, у појединим деловима обложене каменом. Доминантан утисак је да нису уређене као јединствена целина, а у појединим деловима су запуштене и оронуте.

**Укупна површина пешачких стаза је око  $P = 5000 \text{ m}^2$ .**

#### *Концепт архитектонског решења- у свему према Идејном решењу*

Планирана интервенција обухвата комплетно уређење пешачке зоне у оквиру Тржног центра, уз задржавање постојећих габарита свих стаза и минимум интервенција у погледу нивелације.

Предвиђено је задржавање постојећег слоја асфалта као подлоге за нове слојеве: туцаник, термоизолација, цеви за подно грејање у речном песку, те поплочавање. Предложено је постављање плоча од вибропресованог бетона. У средишњем делу су позиционирани канали за одводњавање, тако да су падови у попречном профилу планирани од спољних ивица ка решетки у средини.

Плоче од вибропресованог бетона су у свим улицама сиве боје, уз предлог диференцијације појединих улица убацивањем плоча у другој боји, тако да се у оквиру Тржног центра јасно разазнају: *црвена, зелена и жута улица*.

Опремање мобилијаром обухвата постављање путоказа, канти за отпатке и подних светиљки са благим дифузним светлом. Предвиђени су хидраулички стубићи за регулисање уласка доставних возила у Тржни центар. На деловима који својим габаритима дозвољавају формирање нових садржаја, предвиђена је садња дрвећа са постављањем клупа за краћи боравак.

## Табеларни преглед површина

Намена	Постојећа површина $P_{\text{постојеће}} [\text{m}^2]$	Пројектована површина $P_{\text{пројектовано}} [\text{m}^2]$	Површина реконструкције $P_{\text{реконструкције}} [\text{m}^2]$
<i>шестилиште- Тржни центар Златибор</i>	5000,00 m <sup>2</sup>	5000,00 m <sup>2</sup>	5000,00 m <sup>2</sup>
<i>сумарни преглед површина</i>	5000,00 m <sup>2</sup>	5000,00 m <sup>2</sup>	5000,00 m <sup>2</sup>

### **В. УСЛОВИ ПРИКЉУЧКА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ**

**1. Прикључење објеката на дистрибутивни систем електричне енергије:** На основу услова и техничког извештаја број D.09.15.-38741/1-17, од 28.02.2017. године, издатих од стране „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд- Регионални центар Електросрбија Краљево, ОДС- Огранак Ужице, Ужице.

**2. Прикључење објеката на водоводну и канализациону мрежу:** На основу одговора на захтев за издавање техничких услова за пројектовање и изградњу број 11 од 14.02.2017. године, издатих од стране ЈКП „Водовод Златибор“, Чајетина.

**3. Пројектовање и изградња објеката у појасу телекомуникационе инфраструктурне мреже:** На основу услова и техничког извештаја број 171-60727/2-2017, од 21.02.2017. године, издатих од стране „Телеком Србија“ предузеће за телекомуникације а.д. Дирекција за технику Извршна јединица Ужице/Пријепоље.

**4. Пројектовање и изградња објеката у појасу гасоводне инфраструктурне мреже:** На основу техничких услова број 234-02/2017-02, од 21.02.2017. године, издатих од стране „Златибор- гас“ д.о.о. Златибор.

Ако је захтевом за издавање решења на основу члана 145. Закона предвиђено прикључење објекта на комуналну или другу инфраструктуру, која у тренутку издавања локацијских услова није изведена, што је утврђено локацијским условима, уз захтев за издавање решења на основу члана 145. Закона, се подноси уговор између инвеститора и одговарајућег имаоца јавних овлашћења којим се утврђују обавезе уговорних страна да, најкасније до истека рока за завршетак радова на објекту за који се тражи решење на основу члана 145. Закона, изграде инфраструктуру потребну за прикључење тог објекта на комуналну или другу инфраструктуру.

### **Г. ПОСЕБНИ УСЛОВИ**

**1. Услови заштите на раду:** Према Закону о безбедности и здрављу на раду („Службени 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 („Службени 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.

## **Д. ИЗРАДА ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗДАВАЊА РЕШЕЊА НА ОСНОВУ ЧЛАНА 145. ЗАКОНА**

**На основу ових локацијских услова не може се приступити изградњи објеката већ се мора поднети захтев за издавање решења на основу члана 145. Закона.**

1. Инвеститор је дужан да, уз захтев за издавање решења на основу члана 145. Закона, поднесе техничку документацију урађену у складу са чланом 118 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 („Службени 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.

## **Ђ. ОВИ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ ВАЖЕ 12 МЕСЕЦИ ОД ДАНА ИЗДАВАЊА.**

**Е.** Подносилац захтева је ослобођен од плаћања Републичке административне таксе на поднети захтев за издавање локацијских услова у износу од 600,00 динара, на основу члана 18., став 2., Закона о Републичким административним таксама („Службени гласник РС“, број 43/2003, 51/2003- исправљен, 61/2005, 101/2005- други закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011- усклађени динарски износ, 55/2012- усклађени динарски износ, 93/2012, 47/2013- усклађени динарски износ, 65/2013- други закон, 57/2014- усклађени динарски износ, 45/2015- усклађени динарски износ, 83/2015, 112/2015 и 50/2016- усклађени динарски износ), док је уплатио накнаду за вођење централне евиденције за издавање локацијских услова у износу од 2.000,00 динара.

**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 840-742251843-73, прималац Буџет Општине Чајетина, модел 97, позив на број 90-035 (Тарифни број 4 Одлуке о локалним административним таксама („Службени лист општине Чајетина“, број 7/16)).

### **Обрадила:**

*Драгана Топаловић, мастер инж. грађ.*

**НАЧЕЛНИК  
ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ  
Вељко Радуловић**