

Република Србија  
ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА  
Општинска управа  
Одсек за урбанизам и просторно планирање  
Број: РОР-САЈ-28406-ЛОС-4/2017  
Заводни број: 353-9/2017-03  
13.04.2017. године  
31310 Чајетина, улица: Александра Карађорђевића, број: 34.

Општинска управа Чајетина, Одсек за урбанизам и просторно планирање, поступајући по захтеву „Zlatiborskih konaka“ d.o.o., из [REDACTED] заводни број: 353-9/2017-03, од 16. јануара 2017. године, за издавање локацијских услова за изградњу стамбене зграде, са двадесет четири стана, на катастарској парцели број 4586/613, 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 члана 12 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 изградњу стамбене зграде, са двадесет четири стана,**  
**на катастарској парцели број 4586/613, у КО Чајетина**

потребне за израду пројекта за грађевинску дозволу у складу са планским основом, који чини „План генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор- I фаза“ („Службени лист Општине Чајетина“, број 2/2012, 4/2016 и 2/2017;- у даљем тексту План).

*Саставни део ових локацијских услова је потврђени урбанистички пројекат, који је доставио подносилац захтева, а који је израђен од стране стручног обрађивача МАРИЈА РАДИШИЋ ПР АРХИТЕКТОНСКА РАДИОНИЦА STRICH БЕОГРАД, из Београда, улица: Теразије, број: 14/1/1, 11000 Београд, где је одговорни урбаниста: Радишић Д. Марија, дипл. инж. арх., са лиценцом број 200 1439 14. Саставни део урбанистичког пројекта је Идејно решење (број техничке документације: 25/16), које је израдио Пешовић М. Бошко, дипл. инж. арх., са лиценцом број 300 G966 08.*

**А. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА**

**1.** Грађевинска парцела формира се у оквиру постојеће катастарске парцеле број 4586/613, у КО Чајетина, површине 1320 m<sup>2</sup>, која се налази на потесу/улици Златибор.

**2.** На парцели се налази део објекта са катастарске парцеле број 4586/379, у КО Чајетина. Површина заузећа катастарске парцеле број 4586/613, у КО Чајетина, објектом изграђеним на катастарској парцели број 4586/379, у КО Чајетина: P<sub>z4586/379</sub>≈35 m<sup>2</sup>- **на основу потврђеног урбанистичког пројекта.**

**3. Целина:** 3.- Златибор периферија  
**Подцелина:** 3.1- Зова

**4. Планирана претежна намена земљишта:** СТ4- становање и туризам средњих густина на ободу компактног насеља

**Намена грађевинске парцеле:**

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

**за парцеле преко 600,00 m<sup>2</sup> могућа је изградња објекта или дела објекта:**

- компатибилне намене: угоститељских објеката за смештај, исхрану и пиће (хотел, гарни хотел, апарт хотел, мотел- пансион, туристичко одмаралиште, туристичко насеље, ресторан и слично); објеката трговине; објеката пословања; спортских игралишта и дворана.

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

**5. Индекс изграђености:** максималан/за становање/: 0,80.  
**Индекс изграђености:** ≈0,79- на основу потврђеног урбанистичког пројекта.

**Могуће је грађење објекта до максималног индекса изграђености грађевинске парцеле. У обрачун индекса изграђености улазе сви објекти на грађевинској парцели.**

У складу са затеченим стањем на терену, део објекта изграђеног на катастарској парцели број 4586/379, у КО Чајетина, који се налази на катастарској парцели број 4586/613, у КО Чајетина, јесте део објекта који припада сутеренској етажи и који као такав (као део подземне етаже) не улази у укупан обрачун дозвољене бруто развијене грађевинске површине (БРГП) и индекса изграђености, за обухват грађевинске парцеле број 4586/613, у КО Чајетина, на којој се планира изградња новог стамбеног објекта- на основу потврђеног урбанистичког пројекта.

## **Б. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

**1. Намена објекта је:** **стамбена зграда, са двадесет четири стана.**

**2. Типологија објекта је:** **слободностојећи.**

**3. Категорија објекта:** **Б**  
**Класификациони број:** **112221**

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

**4. Спратност објекта:** максимална/за становање/: П+3,  
**на основу потврђеног урбанистичког пројекта:** **Сут+П+3.**

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

Максимална дозвољена спратност објеката дефинисана је за сваку посебну намену у делу Посебна правила грађења.

Етажа је функционални ниво у згради са максималним одступањем у висини пода од 1.50 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 за становање, боравак и рад људи, чија се површина рачуна у бруто развијену грађевинску површину. Површина под галеријом може бити максимално 50% бруто површине приземне односно последње етаже. Максимална светла висина приземне и последње етаже са галеријом износи 5.40 m, с тим да минимална светла висина простора галерије износи 2.20 m.

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

Подрум је део објекта чији се простор налази испод нивоа приземља, односно сутерена, који је укопан више од 50% свог волумена у коначно уређени и заравнати терен. Етажа подрума не може се користити као користан 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 испод косог, односно заобљеног крова који је могуће користити као користан простор за становање, боравак и рад људи.

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

Могуће је грађење објеката до максималне дозвољене спратности објекта, а према стандардима, нормативима и правилницима за сваку посебну намену.

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

Могућа је изградња поткровља са надзитком висине до 1.60 m, са кровним прозорима, излазима на кровну терасу или лођу, и кровним бацама (максимална висина од коте пода етаже поткровља, до преломне линије баце је 3.00 m).

Могућа је изградња подрумске или сутеренске етаже, уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

## **5. Зона дозвољене градње:**

### Хоризонтална регулација

Положај објекта на парцели дефинисан је:

- предњом грађевинском линијом у односу на регулациону линију:
  - минимум 3.00 m уколико нема паркирања, а
  - минимум 6.00 m уколико има паркирања.
- минималним одстојањем објеката од граница суседне грађевинске парцеле:
  - са прозорским парапетом нижим од 1.60 m 3.00 m;
  - са прозорским парапетом вишим од 1.60 m 1.00 m.

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

**Потврђеним урбанистичким пројектом испоштована су правила хоризонталне регулације у односу на објекат узграђен на катастарској парцели број 4586/379, у КО Чајетина, према Закључку комисије за планове, заводни број: 06-40/2016-03, од 03. септембра 2016. године.**

## **6. Максимална бруто развијена грађевинска површина (БРГП) објеката на парцели:**

**1.056,00 m<sup>2</sup>,**

**укупна бруто развијена грађевинска површина (БРГП)- на основу потврђеног урбанистичког пројекта: ≈1.050,00m<sup>2</sup>.**

У складу са затеченим стањем на терену, део објекта изграђеног на катастарској парцели број 4586/379, у КО Чајетина, који се налази на катастарској парцели број 4586/613, у КО Чајетина, јесте део објекта који припада сутеренској етажи и који као такав (као део подземне етаже) не улази у укупан обрачун дозвољене бруто развијене грађевинске површине (БРГП) и индекса изграђености, за обухват грађевинске парцеле број 4586/613, у КО Чајетина, на којој се планира изградња новог стамбеног објекта- **на основу потврђеног урбанистичког пројекта.**

- 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 развијену 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 5.00 cm, а код хомогених зидова, дебљина зида већа од 30.00 cm, уз постизање правилником прописаних услова енергетске ефикасности зграда.

## **7. Кота приземља грађевине:**

Кота пода приземља објекта може да буде максимално 1.20 m а минимално 0.30 m, виша од пресека 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 контекста природног амбијента и претежног архитектонског стила.

Препорука је да се приликом пројектовања избегава примена архитектуре „радикалног еклектицизма“, „псеудо- постмодернизма“ и „нападног фолклоризма“ и слично.

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 3.00 m.

Испади на објекту (еркери, балкони, лође, надстрешнице без стубова и слично) могу прелазити:  
- грађевинску линију до 1.50 m, уколико је грађевинска линија повучена од регулационе линије, минимум 3.00 m, односно до 0.60 m уколико је грађевинска линија удаљена мање од 3.00 m;  
- регулациону линију до 1.00 m, уколико је минимална 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 минимум 3.00 m, могуће је грађење надстрешница са и без стубова, максимално 1.50 m, испред грађевинске линије објекта.

## **9. Кровна конструкција:**

Могуће је формирање двоводних и вишеводних класичних косих кровова, 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 1.00 m.

Венац крова (препуст крова, стреха) не сме прелазити границу суседне парцеле.

**Нагиб крова је 45°- на основу потврђеног урбанистичког пројекта.**

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

- Због климатских прилика, пожељно је обезбедити да грађевине имају велике наткривене тремове.

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

## **12. Минимални степен комуналне опремљености подразумева:**

**Обавезно:** приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада.

*Препорука:* прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак.

## **В. 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“, број 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.

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: 26 паркинг места, са обезбеђеним 1 паркинг местом за особе са инвалидитетом, у оквиру граница предметне грађевинске парцеле- на основу потврђеног урбанистичког пројекта.**

## **2. Озелењеност парцеле:**

Обавезно је обезбеђивање минималне уређене површине под зеленилом у оквиру парцеле-минимум 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, бетонирани и поплочане површине, бехатон и бетонске растер подлоге, засрте површине песком, шљунком, туцаником, дробљени камен и други тампони, гумене и друге подлоге на којима није могућ раст и развој биљака.

**Зелене површине:  $\approx 266 \text{ m}^2$  ( $\approx 20,2\%$ )- на основу потврђеног урбанистичког пројекта.**

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

Уколико геотехнички услови локације дозвољавају, могућа је минимална интервенција ради изградње објекта у природном терену (насип или усек):

- за нагиб до 10% до 1.00 m у тлу, у односу на постојеће стање;
- за нагиб од 10- 20% до 1.50 m у тлу, у односу на постојеће стање;
- за нагиб преко 20% до 2.00 m 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 прикупљање воде према сабирном окну атмосферске канализације, најмањим падом од 1.50%.

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

## **5. Ограђивање:**

Могуће је ограђивање грађевинске парцеле тако да елементи ограде (стубови, жица, 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 отворити ван регулационе линије.

Могућа врста и висина ограде дефинисана је за сваку претежну намену земљишта посебно.

Приликом ограђивања, врата и капије на уличној огради не могу се отворити ван регулационе линије.

Могуће је ограђивање дворишта зеленилом, зеленим, жичаним и дрвеним оградама висине до 1.20 m.

Није могуће ограђивање комплекса, стакленим, или бетонским оградама.

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

**1. Прикључење на јавну саобраћајницу:** колско и пешачко прикључење преко приступа:  
**на основу потврђеног урбанистичког пројекта:**

**П1-** са претежно северне стране обухвата предметне грађевинске парцеле, преко катастарских парцела број: 4586/18 и 4586/294, у КО Чајетина, на којима се налази траса јавне саобраћајнице, **улице Црвеног глога** и

**П2-** са претежно јужне стране обухвата предметне грађевинске парцеле, преко катастарске парцеле број 4586/362, у КО Чајетина, која је у **приватној својини** (цело право, удела: 1/1), подносиоца захтева- „Zlatiborskih konaka“ d.o.o., из [REDACTED] на којој се налази траса интерног постојећег прилазног пута.

**2. Прикључење објекта на водоводну и канализациону мрежу:** На основу техничких услова број 6 од 02.02.2017. године, издатих од стране ЈКП „Водовод Златибор“, Чајетина.

**3. Прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије:** На основу услова и техничког извештаја број D.09.15.-16166/1-17, од 02.02.2017. године, издатих од стране „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд- Регионални центар Електросрбија Краљево, ОДС- Огранак Ужице, Ужице.

**4. Прикључење објекта на телекомуникациони систем:** На основу услова и техничког извештаја број 171-24269/2-2017, од 25.01.2017. године, издатих од стране „Телеком Србија“ предузеће за телекомуникације а.д. Дирекција за технику Извршна јединица Ужице/Пријепоље.

Ако је захтевом за издавање грађевинске дозволе 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 грађевинске дозволе 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 грађевинска дозвола, изграде инфраструктуру потребну за прикључење тог објекта на комуналну или другу инфраструктуру.

#### **Д. 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.

#### **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 („Службени гласник РС“, број 69/12).

#### **5. Санитарни услови:**

Обавезно је прибављање санитарних услова и примена прописаних мера које морају да испуне објекти, просторије, постројења, уређаји и опрема која подлежу санитарном надзору, са циљем заштите здравља становништва према Закону о санитарном надзору („Службени гласник РС“, број 125/2004).

#### **6. Услови за објекте за обављање одређене делатности:**

Приликом грађења објеката за обављање одређене делатности обавезно је поштовање важећих правилника о минималним техничким условима за обављање одређене врсте делатности која ће се обављати у објектима.

## **Б. 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 објекта („Службени гласник Републике Србије“, број 23/2015, 77/2015, 58/2016 и 96/2016) 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 („Службени гласник РС“, број 70/11), као и накнада за вођење централне евиденције за издавање локацијских услова у износу од 1.000,00 динара, а износ од **26.250,00** динара подносилац захтева (странка) је обавезан да плати на име локалне административне таксе на жиро рачун број 840-742251843-73, прималац Буџет Општине Чајетина, модел 97, позив на број 90-035 (Тарифни број 2 Одлуке о локалним административним таксама („Службени лист општине Чајетина“, број 7/16)).

**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*