

Република Србија  
ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА  
Општинска управа  
Одсек за урбанизам и просторно планирање  
353-146/2015-03  
15.4.2016. године  
Чајетина, Александра Карађорђевића број 28

Општинска управа Чајетина - Одсек за урбанизам и просторно планирање, поступајући по захтеву Миланка Божовића из [REDACTED], број 353-146/2015-03 од 22.10.2015. године за издавање локацијских услова за реконструкцију и доградњу стамбеног објекта на катастарској парцели број 4577/586 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 („Сл. гласник РС“, број 22/2015 и 89/2015; - у даљем тексту Правилник) издаје

## **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

### **за реконструкцију и доградњу стамбеног објекта на катастарској парцели број 4577/586 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; - у даљем тексту План), и Идејним решењем (Идентификациона ознака 2/2016) које је израђено од стране ГП „МЕГАТРОН“ д.о.о. Бајина Башта, Кнеза Милана Обреновића број 35/1, где је одговорно лице пројектанта Драго Милосављевић а главни пројектант Новак Милосављевић, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 310 1351 03.

#### **А. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА**

1. Грађевинска парцела се формира у оквиру постојеће катастарске парцеле број 4577/586 у КО Чајетина, површине 528 m<sup>2</sup>, која се налази у насељеном месту Златибор.

2. На парцели постоји изграђен објекат, породична стамбена зграда за коју је дана 18.2.2008. године издато решење о одобрењу за изградњу и употребна дозвола број 351-833/2003-03.

3. Целина: I – Краљева Вода  
Функционална зона: Урбано подручје – зона шири центар  
Функционални квартал: 3.1  
Функционални блок: 3.1.1

#### **4. Намена грађевинске парцеле:**

- претежна намена: становање (насељско, традиционално, профитабилно, специфично, резиденцијално),  
- пратећа намена: туризам (угоститељско-смештајни капацитети, здравствени, пословни, рурални),  
- допунска намена: спорт и рекреација (Зелене површине, спортске површине, рекреативне површине).

5. Индекс изграђености: максималан 0,65

## **Б. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

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

**2. Тип објекта је:** **двојни објекат**

**3. Категорија објекта:** **Б**  
**Класификациона ознака** **112 221**

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

**4. Максимална спратност објеката:** **П+3;**

**Спратност постојећег објекта:** **Сут+П+Пк**

**Спратност дограђеног дела:** **П+1 према Идејном решењу**

- Спратност је дефинисана највећим дозвољеним бројем етажа и преко тог броја није дозвољено градити већи број етажа.
- Сутерен је простор који може имати карактеристике стамбене и пословне намене и бити укопан до 1,0 m, а налази се испод нивоа приземља. Односно, то је простор који је укопан до 50% свог волумена у попречном и подужном профилу у зависности од нагиба терена.
- Подрум је укопани део грађевине (укопан више од 1,0 m) чији се простор налази испод нивоа приземља, односно сутерена.

**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.
- Тавански простор који се користи за становање, туризам, пословање, услуге и сл. сматра се корисним простором и као такав рачуна се као етажа у оквиру дозвољене спратности. Уколико тавански простор није предвиђен као користан простор онда исти не улази у спратност и не може се накнадно променити његова намена у користан простор у функцији становања, туризма, пословања и сл.
- Просечна спратна висина износи 3,0 метра.
- Градња изнад допуштене спратности је забрањена, док је нижа спратност дозвољена.
- За одређене објекте, поготово у приземним етажама које нису намењене становању, могуће је одредити и већу спратну висину уз услов да се тиме не омогућава увећавање прописаног броја дозвољених етажа за одређену зону и намену.

**6. Зона дозвољене градње:**

Регулација грађевине према јавном простору:

(Под јавним простором подразумевају се улица, јавна стаза, јавни приступ, трг).

- Дата грађевина може бити постављена са повлачењем од 3,0 m у односу на уличну регулациону линију, при чему је могуће образовати мању предбашту са ниским растињем. Испусти (балкони, терасе, еркери и сл.) на спратовима грађевина могу се препустити до 1m у односу на дату грађевинску линију.
- Дата грађевина може бити постављена са повлачењем од 6,0 m у односу на уличну регулациону линију, при чему је могуће образовати предње паркиралиште управно на осу улице или већу предбашту са великим растињем

(дрвеће). Испусти (балкони, терасе, еркери и сл.) на спратовима грађевина могу се препустити до 1,0 m у односу на дату грађевинску линију;

- У свим претходним случајевима постављања грађевине на уличну грађевинску линију не постоје ограничења за постављање отвора (прозора, француских балкона и врата).

#### Регулација грађевине према суседној парцели:

- У случају изградње објеката у низу и двојних објеката дата грађевина може бити постављена својим најистуренијим делом до заједничке границе парцеле, без могућности градње било каквих испуста (балкони, терасе, еркери и сл.) или отварања отвора (прозори, врата, француски балкон, отвори за ветрење и климатизацију), тј. образује се калкан према бочном суседу; дозвољена је изградња двојних објеката који су грађевински дилетирани а наслоњени са једне стране један на другог; правило парцелације које предвиђа минималну парцелу од 3 ара за двојни објекат подразумева да се двојни објекат налази на две парцеле (мин. Две парцеле од 3 ара), а да се заједнички зид, односно дилатација поклапа са заједничком границом парцела; за све остале прописане величине парцела постоји могућност изградње двојног објекта на једној парцели, а у свему према осталим правилима уређења и грађења овог планског акта.
- Дата грађевина може бити постављена са минималним повлачењем од 2,0-3,0 m у односу на бочну регулациону линију, при чему је могуће ка датој страни отворити мале прозоре на најмањој могућој висини парапета од 1,8 m. Забрањено је образовање испуста.
- Дата грађевина може бити постављена са повлачењем од 3,0 m у односу на бочну регулациону линију, при чему је могуће ка датој страни отворити нормалне прозоре са уобичајеном висином парапета (0,9-1,1 m), односно отворити француски балкон. Забрањено је образовање испуста и отварање улазних врата;
- Дата грађевина може бити постављена са повлачењем више од 3,0 m у односу на бочну регулациону линију, при чему је могуће ка датој страни отворити све врсте отвора (прозори, француски балкон, врата, улазна врата) и испуста (балкони, терасе, еркери и сл.), при чему испусти морају бити постављени до најмање 3,0 m удаљености од бочне регулационе линије.

**7. Габарит објекта** мора бити у оквиру зоне дозвољене градње и степена изграђености утврђених овим локацијским условима.

- 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. Када нису одређене унутрашње грађевинске линије, грађевине треба поставити у складу са правилима грађења на парцелама и дозвољеним урбанистичким параметрима.

<b>8. Максимална бруто површина објеката на парцели:</b>	<b>343,20 m<sup>2</sup></b>
<b>- ПОВРШИНА ДОГРАДЊЕ ПРЕМА ИДЕЈНОМ РЕШЕЊУ:</b>	<b>99,16 m<sup>2</sup></b>
<b>- УКУПНА БРГП НАДЗЕМНО ПРЕМА ИДЕЈНОМ РЕШЕЊУ:</b>	<b>305,65 m<sup>2</sup></b>

- 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.

- Плански дефинисана бруто развијена грађевинска површина (БРГП) је највећа дозвољена, обавезујућа је и преко ње се не може градити.
- Исказана БРГП подразумева искључиво површину надземних етажа грађевина. 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 0,3 m изнад тла из разлога спречавања неповољних последица од задржавања снега и других падавина на тлу.

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

- Архитектуром објеката треба тежити стварању јединственог, савременог архитектонског и ликовног израза препознатљивог кроз облике које проистичу из архитектонског наслеђа подручја, уз примену природних и традиционалних материјала. Обликовање планираних објеката мора бити усклађено са контекстом у коме објекат настаје, предвиђеном наменом и основним принципима развоја.
- Природни материјали: У складу са климатским условима и традицијом овог подручја, за грађевине је обавезна примена природних материјала, пре свега камена, дрвета, коси кров и покривач од шиндре, чиме ће се очувати амбијенталне вредности подручја и формирати јединствени карактер простора, односно „дух места“.

#### **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.
- У случају косог крова кровне баце могу заузимати највише 50% кровне равни у фронталној пројекцији како се не би изгубио смисао косог крова.

#### **12. Није дозвољена изградња:**

- у зони између грађевинске и регулационе линије, осим у случају изградње партерних објеката попут паркинг места и сл.,
- на земљишту намењеном за јавне колске и пешачке површине, на јавном зеленилу и парковским површинама;
- на простору где би могла да се угрози животна средина (рељеф, визуре, геомеханичка својства тла, водотоци и сл.), наруше основни услови живљења суседа или сигурност суседних грађевина.

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

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

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

#### **15. Неопходан степен комуналне опремљености за зону 3 је:**

- директан приступ јавној површини - улици,
- прикључак на водоводну инфраструктурну мрежу,
- прикључак на канализациону инфраструктурну мрежу и
- прикључак на електроенергетску инфраструктурну мрежу.

## **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:**

- Обавеза сваког корисника и инвеститора је да у оквиру своје урбанистичке (или катастарске) парцеле стационира возила према стандардима који су прописани уз отворене могућности да то разреши на различите начине:
  - на слободној површини парцеле,
  - подрумска гаража (у једном или више нивоа, а у складу са геотехничким условима),
  - сутеренска гаража,
  - паркирање на плочама изнад сутерена и/или подрума,
  - изградња спратних гаража, ако за то постоје неопходни услови и програмски захтеви.
- Приликом решавања питања паркирања неопходно је испоштовати обавезан минималан проценат озелењености парцеле.
- Паркирање на парцели организовати на начин да се сваком паркинг месту може адекватно приступити.
- Основни стандарди за будуће стање код доградње и нове стамбене и друге изградње, на једно паркинг место по делатностима износе:
  - породични стамбени објекти ..... 100-150 м<sup>2</sup> бруто површине,
  - вишепородични стамбени објекти..... 1 стан и
  - стамбени објекти..... 1 стан.
- За појединачне објекте паркинг простор се решава у оквиру припадајуће грађевинске парцеле према прописаним стандардима.

### **2. Озелењеност парцеле:**

На парцелама предвиђеним за изградњу обавезно је испоштовати следеће:

- Минимални проценат озелењености парцеле намењене изградњи објекта за становање је 20%.
- Минимални проценат озелењавања може бити испуњен и вештачким озелењавањем парцеле у виду вештачког покривача са растињем изнад подземних гаража, озелењених кровова, озелењене терасе и сл.
- Дати проценат озелењености мора бити постигнут у случају изградње подземне етаже. Уколико се у случају изградње подземних етажа користи индекс заузетости од максимално дозвољеног за надземне етаже до индекса 1,0 (100%) неопходно је да најмање 50% слободне површине проходне терасе буде озелењено.
  - Приликом озелењавања и уређења парцеле треба да се задржи затечено вредно зеленило, уз коришћење аутохтоних врста и уређење са угледом на природне вредности предела Златибора.
  - При ограђивању парцеле дозвољена је ограда од зеленила.

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

**1. Директно прикључење на јавну саобраћајницу на** на катастарској парцели број 4577/1 у КО Чајетина.

**2. Прикључење објекта на водовод и канализацију:** На основу техничких услова број 36 од 12.4.2016. године 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.-88348/1 од 30.3.2016. који су издати од стране „ЕПС Дистрибуција“ доо Београд – Регионални центар Електосрбија 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) а износ од **2 479,00** 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 основу члана 13. став 1. Правилника на издате локацијске услове може се изјавити 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**

*Марија Милошевић, дипл.инж.арх.*

---

**Руководилац Одсека**

*Ана Станојчић, дипл.инж.арх.*

---

**НАЧЕЛНИК**

**Општинске управе**

*Вељко Радуловић*

---