

Република Србија

ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА

Општинска управа

Одељење за урбанизам и

имовинско-правне послове

Број предмета: ROP-CAJ-18652-LOCH-2/2023

Заводни број: 353-379/2023-03

09.10.2023. године

Чајетина, Александра Карађорђевића број 34

Општинска управа Чајетина - Одсек за урбанизам, поступајући по захтеву захте ГИТЕРИНГ ПРО доо Чајетина, који је поднет у своје име, за издавање локацијск услова за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели број 5( КО Чајетина, на основу чланова 53а, 54, 55, 56 и 57 Закона о планирању и изградн ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09 – испр., 64/10, 24/11, 121/12, 42/13-У 50/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 83/2019 и 9/2020 и 52/2021- у даљем тексту Закон) и члана 12 Правилника о поступ спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр 68/2019; - у даљем тексту Правилник) издаје

## **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**за изградњу стамбено-пословног објекта на**

**катастарској парцели број 50/2 КО Чајетина**

*потребне за израду пројекта за грађевинску дозволу у складу са планским основс који чини „План генералне регулације насељеног места Чајетина (седиш општине) са насељеним местом Златибор - II фаза“ („Службени лист Општи Чајетина“ број 12/2013 и 7/2019- испр,6/2021 2/2022 - у даљем тексту План)*

*Саставни део ових локацијских услова јесте Идејно решење (Број дела пројект ИДР-20220321-1) које је подносилац захтева приложио уз захтев а које је израђе од стране ГИТЕРИНГ ПРО“ Д.О.О. Чајетина, Ул. Светосвска 14, 31310 Чајетина, г*

је одговорно лице пројектанта и главни пројектант Зоран Павловић, дип.инж.гр. са лиценцом бр. 310 N447 14 а одговорни пројектант Ђорђе Павловић, дип.инж.арх.са лиценцом бр. 300 A00876 19

## **A. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА**

**1.** Грађевинска парцела формира се у оквиру постојеће катастарске парцеле број 5( КО Чајетина, површине 664 m<sup>2</sup>. На парцели се налази објекат који је уписан основу закона о озакоњењу.

**2. Целина: 1-Чајетина**

**3. СТ 2 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ високих густина у централној зони насеља**

Зона становања и туризма СТ2 обухвата просторе који се користе за становање и туризам у централној зони насеља Златибор, високих густина - до 300 становника/ха. Ово су зоне препознатљиве архитектуре објеката високог квалитета;

У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је грађење објеката следеће намене:

- стамбени објекти са максимално три стана;
- стамбени објекти са више од три стана;

*Компатибилна намена:* За парцеле преко 600 m<sup>2</sup> могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене:

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

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

**4. Максималан индекс изграђености:** 1,20 (за стамбене објекте)

**1,19 на основу Идејног решења**

Могуће је грађење објекта до максималног индекса изграђености грађевинске парцеле.

## **Б. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

**1. Намена објеката је:** **стамбени објекти**

**2. Типологија објеката је:** **слободностојећи**

**3. Категорија објеката:** **Б**

**Класификациона ознака:** **112221 (стамбена зграда са три и више станова)**  
**123001- Зграде за трговину на велико и мало (до 400м<sup>2</sup>)**

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

**4. Максимална спратност објеката:** **Пр+4**

**Спратност објеката:** По+Сут+Пр+4 **- на основу Идејних решења**

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.

Етажа је функционални ниво у згради са максималним одступањем у висини пода 1,5 m;

Простор приземља се налази изнад подрума и/или сутерена, а испод пода спрата и крова;

Галерија је додатни корисни ниво у оквиру приземне или последње етаже који 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 5,4 m, с тим да минимална светла висина простора галерије износи 2,2 m;

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



темељи суседних објеката;

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

**6. Максимална БРГП површина објекта на парцели: 796,00**  
**Укупна БРГП на грађевинској парцели: 793,00 m<sup>2</sup>**

**- на основу Идејног решења**

- 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 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.

#### **7. Кота приземља грађевине:**

Кота пода приземља објекта може да буде максимално 1,20 а минимално 0,30 виша од пресека највише коте терена пре изградње и вертикалне фасадне рав 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 сл.

Обрада објекта 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 3,0 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 свих грађевинских елемената објекта од границе суседне парцеле;

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

### **9. Кровна конструкција:**

Могуће је формирање двоводних и вишеводних класичних косих кровов мансардних кровова уз поштовање одговарајућих правилника и стандард 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, прикључ на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, реше одлагање комуналног отпада;

- препорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонс прикључак;

## **В. УСЛОВИ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА**

При планирању и изградњи простора неопходно је примењивати важећи Правилн о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и стар особама („Службени гласник РС“, број 22/2015).

## 1. Паркирање возила:

Број обавезних паркинг места је одређен на основу намене и врсте делатности, и 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 јав саобраћајнице.

**Укупан број паркинг места:** 18 пм - на основу Идејног решења

**2. Озелењеност парцеле:** ≈ 58,76 % - на основу Идејног решења

Обавезно је обезбеђивање минималне уређене површине под зеленилом у окви парцеле:

- Мин 20% површине грађевинске парцеле;

Зелене површине су они простори у оквиру грађевинске парцеле који се обавез уређују вегетацијом у директном контакту са тлом, (минимални слој земље за раст развој биљака дебљине 0,80 m);

У зелене површине не рачунају се асфалтиране, бетониране и поплочане површи бехатон и бетонске растер подлоге, засрте површине песком, шљунком, туцаник дробљени камен и други тампони, гумене и друге подлоге на којима није могућ ра и развој биљака;

## 3. Интервенције у природном терену

Уколико геотехнички услови локације дозвољавају, могућа је минимал интервенција ради 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 пре парцели суседа.

Атмосферске воде се одводе са парцеле слободним падом, риголама и каналима прикупљање воде према сабирном окну атмосферске канализације, најмањим пад од 1,5%;

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

## **5. Ограђивање**

Могуће је ограђивање грађевинске парцеле тако да елементи ограде (стубови, жици 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 отвара ван регулационе линије;

Приликом ограђивања, врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије;

Могуће је ограђивање дворишта зеленилом, жичаним и дрвеним оградама висине 1,50м на начин да не ремети постојеће пешачке токове у просторима јавног карактера;

Могуће је ограђивање комплекса комбинованом оградом, делом нетранспарентном (зиданом или бетонском) до висине 1,20 m, и делом транспарентном (зеленом и жичаном) до висине 1,50 m;

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

**1. Прикључење на јавну саобраћајницу:** Директно на постојећу саобраћајницу.

**2. Прикључење објекта на водовод и канализацију:** На основу техничких услова број 256, који су објављени 25.8.2020. 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 2540400-D.09.15.-418708-23, који су објављени 26.09.2023. године и уговора који издати од стране „ЕПС Дистрибуција“ доо Београд, ОДС-Огранак Ужице, Ужице.

**4. Одлагање комуналног отпада:** На основу техничких услова број 3003, објављена дана 14.09.2023. год. а који су издати од стране ЈКП „Златибор“, Чајетина.

## **Д. ПОСЕБНИ УСЛОВИ:**



**1. Услови заштите на раду:** Према Закону о безбедности и здрављу на раду („Сл. гласник РС“, број 101/2005, 91/2015 и 113/2017).

**2. Услови заштите суседних објеката:** Приликом извођења радова водити рачуна 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 потреб применити при изради техничке документације:

- објекти морају бити изведени у складу са Законом о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ број 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони) 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 разр према енергетској скали датој у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Сл. гласник РС“ бр 69/12).

### **Ђ. ИЗРАДА ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ**

**На основу ових локацијских услова не може се приступити изградњи објекта в се мора поднети захтев за издавање грађевинске дозволе на основу члана 1. 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 72/2018) 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 локацијск услова у износу од **320,00 динара** наплаћена је на основу тарифног броја 1 Закон административним таксама („Сл.гласник РС“, број 43/2003, 51/2003, 61/2004, 101/2005, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011, 55/2012, 93/2012, 47/2013, 65/2013, 57/2014, 45/2015, 83/2015, 112/2015, 50/2016, 61/2017 и 113/2017), а накнада вођење централне евиденције за издавање локацијских услова у износу од **1000, динара** плаћена је на основу члана 27а Одлуке о накнадама за послове регистраци и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре ("Сл. гласник РС", бр 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016 и 60/2016). Износ од **28548,00 динара** подносилац захтева (странка) је обавезан да плати на име локалне административ 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 локалним административним таксама број 02-116/2017-01 („Сл. лист општин Чајетина“ број 12/17).

**ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:** На издате локацијске услове може се подне приговор Општинском већу општине Чајетина у року од три дана од да достављања локацијских услова. Приговор се предаје овом органу непосредно и препоручено поштом, уз плаћање административне таксе од 480,00 динара, на жиро рачун број 840-742251843-73, у корист буџета Општине Чајетина, модел 97, позив број 90-035 - Тарифни број 4. Одлуке о локалним административним таксама број 02-75/2016-01 („Сл. лист општине Чајетина“ број 7/16).

### **Обрађивач**

*Славица Јерemiћ Урошевић, дипл.инж.арх.*

**НАЧЕЛНИК**

**ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ**

**Руководилац Одељења**

*Жељко Павловић, маст.инж.арх.*

*Милица Стаматовић*