

Република Србија  
ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА  
Општинска управа  
Одељење за урбанизам и имовинско-правне послове  
Број: РОР-САЈ-27403-ЛОС-1/2023  
Заводни број: 353-487/2023-03  
07.12.2023. године  
ул. Александра Карађорђевића, бр. 34

Општинска управа Чајетина, Одељење за урбанизам и имовинско-правне послове, поступајући по захтеву „MIROS LAND“ Д.О.О. из Златибора, за издавање локацијских услова за изградњу стамбено- пословног објекта (објекат бр. 3) - измена грађевинске дозволе у току градње и промена намене објекта хотела у стамбено- пословни објекат на грађевинској парцели која ће бити формирана од кат. парцела бр. 4577/198 и 4577/734 обе у КО Чајетина, на основу члана 8.ђ 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, 145/2014, 83/20183, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 51/2021 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 електронским путем („Службени гласник РС“, број 68/2019 ; - у даљем тексту Правилник) издаје

### **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**за изградњу стамбено-пословног објекта (објекат број 3) - измена грађевинске дозволе у току градње и промена намене објекта хотела у стамбено-пословни објекат на грађевинској парцели која ће бити формирана од кат. парцела бр. 4577/198 и 4577/734 обе 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, 2/2017, 4/2017, 8/2017, 14/2018, 18/2019, 3/2020 , 4/2020, 6/2021, 2/2022 и 14/2022; - у даљем тексту План) и потврђеног урб.пројекта (број потврде 353-487/2023 од 07.12.2023. године)

*Саставни део ових локацијских услова је Урбанистички пројекат који је израђен од стране „УРБАН КОНЦЕПТ“ из Златибора, ул. Насеље Слобода бр.22а, где је одговорни урбаниста Јелица Пашић Јовановић, маг. инж. арх., са лиценцом Инжењерске коморе Србије, број 200 1572 17. Одговорно лице пројектанта Идејног решења планиране изградње је Снежана Зексвица, а главни пројектант је Мирослав Петровић, дипл. инж. арх. са лиценцом број 300 1768 10.*

### **A. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА**

1. Грађевинска парцела се формира од катастарских парцела број 4577/198 и 4577/734 обе у КО Чајетина површине **4104,00 m<sup>2</sup>**, која се налази на потесу/улици Златибор. Потребно је спровести пројекат препарцелације до употребне дозволе.

2. На грађевинској парцели која ће бити формирана од кат. парцела број 4577/198 и 4577/734 обе у КО Чајетина постоје следећи изграђени објекти:

Објекат 1 - стамбено-пословни објекат спратности По+Су+Пр+4С+Пк1+Пк2, бруто површине 2294m<sup>2</sup>, за које је издато Решење о озакоњењу објекта бр. 351-339/2016-03 од 20.09.2016. године.

Објекат 2 - стамбени објекат спратности По+Су+Пр+4С+Пк, бруто површине 1978,50m<sup>2</sup>, за које је издато Решење о грађевинској дозволи број РОР-САЈ-17658-СРП-2/2020, заводни број 351-463/2020-03 од 04.11.2020. године.

Објекат 3 - пословни објекат- хотел спратности Су+Пр+2С, бруто површине 2167 m<sup>2</sup>, за које је издато Решење о грађевинској дозволи број РОР-САЈ-7526-СРПН-2/2016, заводни број 351-190/2016-03 од 24.06.2016, а који је предмет нових локацијских услова (измена грађевинске дозволе у току градње). Планирани објекат хотела је у потпуности измењен мења се намена из хотела у стамбено - пословни објекат. Увидом у ажуран катастарско - топографски план, утврђено је да је од издатог Решења о грађевинској дозволи одступљено у габариту објекта и да је тај део предвиђен за уклањање.

3. Целина: 2- Златибор насеље

Подцелина: 2.10- Рујно-Ђурковац

4. Планирана претежна намена земљишта: СТ1- становање и туризам високих густина у центру насеља

Намена грађевинске парцеле:

- претежна намена: стамбени објекти са више од три стана,

- компатибилна намена: 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 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 стамбене објекте: 2.90

максимални пословне објекте: 3.43

Остварен индекс изграђености на основу потврђеног урб.пројекта:

за стамбене објекте: 2.53

пословне објекте: 3.43

- на основу потврђеног Урб.пројекта

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 (објекат бр. 3)**

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

**3. Категорија објекта:** **В**

**Класификациони број:** **100 %- 112222**

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

**4. Спратност објекта:** максимална за стамбени објекат: **Пр+7+Пк**

***Остварена спратност: Објекат бр.3 По2+По1+Су+Пр+6+Пк1+Пк2***

***- на основу потврђеног Урб.пројекта***

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 1,5 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 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 укопан 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 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 корисан простор за становање, боравак и рад људи, осим код објеката хотела. Подрумска етажа може се користити као пословни простор искључиво у функцији базена (техничка и машинска постројења, опрема и инсталације)“.

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

Поткровље је обавезни део објекта чији се простор налази изнад последњег спрата, а непосредно испод косог, односно заобљеног крова који ће се користити за становање, боравак и рад људи; изузетно је могуће код објеката хотела формирати додатну повучену етажу са равним кровом;

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

Број спратова зграде чији су поједини делови различите спратности исказан је бројем спратова највишег дела зграде.

Максимална дозвољена спратност за објекте свих врста хотела је: П+6+Пк (8 надземних етажа);

Последња етажа се завршава косим кровом (Пк), осим код објеката хотела код којих је могуће, уместо Пк, формирање равног крова на додатној повученој етажи уличног фронта;

повлачење би било једнако спратној висини повучене етаже, али не мање од 3,0m.

## 5. Зона дозвољене градње:

### Хоризонтална регулација

Положај објекта на парцели дефинисан је:

- положајем грађевинске линије у односу на регулациону линију минимум 3,0м уколико нема паркирања, а минимум 6,0м уколико има паркирања;
- минималним одстојањем објекта од граница суседне парцеле:

- са прозорским парапетом нижим од 1,6 m      3,0 m;

- са прозорским парапетом вишим од 1,6 m      1,0 m;

- минималним одстојањем од других објеката на парцели

Уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије, објекат се може задржати уколико не прелази регулациону линију; Реконструкција, адаптација, санација могућа је у габариту и волумену објекта; Изградња, доградња и надградња могуће је само иза планом дефинисане грађевинске линије;

Подземна грађевинска линија објекта може да одступа од грађевинске линије објекта до регулационе линије, односно до бочне границе парцеле, под условом да се избором начина и коте фундирања објекта, обавезно обезбеде постојећи темељи суседних објеката и да укупан степен заузетости парцеле подземном етажом, не буде већи од 80% површине парцеле;

За грађевинске парцеле које имају индиректну везу са јавном саобраћајном површином преко приступног пута, грађевинска линија се утврђује израдом урбанистичког пројекта, према правилима за планирану претежну намену.

### Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели

Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри;

Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом мањим од 1,6m Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели (осим објеката у низу) је 5,0 m;

Уколико један од објеката, на наспрамним странама има отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 4,0m..

Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 3,5m.

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

- за стамбене објекте:      11901,60 m<sup>2</sup>

- за пословне објекте:      14076,72 m<sup>2</sup>

### **БРГР објеката на парцели:**

**Објекат 1 (постојећи) – 2294,00 m<sup>2</sup>**

**Објекат 2 (постојећи)– 1978,50 m<sup>2</sup>**

**Објекат 3 (новопројектовани) – 6224,79 m<sup>2</sup>**

**Укупно: 10497,29 m<sup>2</sup>**

**- на основу потврђеног Урб.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 а минимално 0,30 m виша од пресека највише коте терена, после интервенције, са вертикалном фасадном 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 еkleктицизма", "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 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;

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 3,0m, могуће је грађење надстрешница са и без стубова, максимално 1,5m испред грађевинске линије објекта.

### **9. Кровне равни и венац крова:**

Обавезно је формирање косог крова, осим код објекта хотела код којих је могуће, у завршној етажи, формирање равних кровова са повученом седмом етажом. Код косих кровова, могуће су варијанте двоводних и вишеводних, уз поштовање одговарајућих правилника и стандарда; Минимални нагиб кровних равни је 30° .

Могуће је формирање венца крова (препуста крова, стрехе) у оквиру сопствене парцеле, односно венац крова (препуст крова, стреха) не сме прелазити границу суседне парцеле.

## **10. Одлагање комуналног отпада:**

За сакупљање комуналног отпада (осим опасног) користе се посуде у складу са Правилником о условима за постављање посуда за сакупљање отпада.

Подлога за постављање посуде мора бити тврда и глатка : асфалтирана, бетонирана, поплочана у нивоу прилазног пута возила за одвоз отпада или са навозном рампом нагиба до 15°.

Посуде постављати у зони између регулационе и грађевинске линије.

За сваку посуду запремине 1100l, потребно је обезбедити 2,0m<sup>2</sup> на отвореном или 3,5m<sup>2</sup> у затвореном простору.

Потребно је на сваких 10 стамбених јединица обезбедити по један контејнер.

Ближе техничке услове за сакупљање комуналног отпада прописује надлежно комунално предузеће у складу са Правилником.

## **11. Сеизмички услови:**

Објекат предвидети за VIII (осми) степен сеизмичности.

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

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

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

Обавезан је минимални степен комуналне опремљености парцеле, у складу са посебним правилима уређења и правилима грађења;

Минимални степен комуналне опремљености за изградњу објеката остале намене, додатно је дефинисан за сваку планирану претежну намену према посебним правилима грађења.

## **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“, број 22/2015).

### **1. Паркирање возила:**

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:**

**УКУПНО ПОТРЕБНО: 196 паркинг места**

**УКУПНО ОСТВАРЕНО: 130 паркинг места**

- на основу потврђеног Урб.пројекта

ШЕЗДЕСЕТ ШЕСТ (66) недостајућих паркинг места инвеститор ће обезбедити у складу са Одлуком о измени одлуке о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта (Сл. лист општине Чајетина, бр. 4/2017, 8/17, 18/2019, 15/2020 и 16/2020)

*-на основу Урб.пројекта и мишљења Комисије за Планове*

## **2. Озелењеност парцеле:**

Обавезано је обезбеђивање минималне уређене површине под зеленилом у оквиру 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, 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.

Минимални обавезан проценат површина под зеленилом је 20% површине грађевинске парцеле.

## **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 1,0m у тлу у односу на постојеће стање;
- за нагиб од 10-20% до 1,5m у тлу у односу на постојеће стање;
- за нагиб преко 20% до 2,0m 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 1,5%;

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 дворишта зеленилом, зеленим, жичаним и дрвеним оградама висине до 1,20m;

Није могуће ограђивање комплекса, стакленим, или бетонским оградама.

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 ИНФРАСТРУКТУР**

**1. Прикључење на јавну саобраћајницу:** колско и пешачко прикључење са источне и западне стране, грађевинске парцеле којаће бити формирана од кат. парцела 4577/198 и 4577/734 обе у КО Чајетина, на постојеће јавне саобраћајнице.

**2. Прикључење објекта на водоводну и канализациону мрежу:**

На основу техничких услова број 284, од 26.08.2022. године, издатих од стране ЈКП „Водовод Златибор“, Чајетина.

**3. Прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије:**

На основу услова за пројектовање и прикључење број 8М.1.0.0-D-09.15.-466391-22, од 01.11.2022. године издатих од стране „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд- Регионални центар Електросрбија Краљево, ОДС- Огранак Ужице, Ужице.

**4. Одлагање комуналног отпада:** На основу добијених техничких услова број 1900, од дана 16.08.2022. год. а који су издати од стране ЈКП „Златибор“, Чајетина.

**5. Услови за пројектовање и прикључење на телекомуникациону мрежу:**

На основу Техничких услова број 331752/3-2022 ЕХ од 29.08.2022. године који су издати од стране „Телеком Србија“ Предузеће за телекомуникације а.д., Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац, Одељење за планирање и изградњу мреже Ужице, Пријепоље.

**5. Прикључење објекта на гасоводни инфраструктурни систем:** На основу техничких услова за пројектовање и прикључење број 402-08/2022-02 од 26.08.2022. године од стране „ЗЛАТИБОР - ГАС“ Д.О.О.

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:** На основу услова и техничког извештаја 09.31 број 217-134631/22, од 16.08.2022. године, издатих од стране Министарства унутрашњих послова Републике Србије, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације, Ужице.

**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:** На основу издатих услова број 530-53-508/2022-10 од 16.08.2022. године а који су издати од стране Министарства здравља, Сектор за санитарни надзор Ужице.



**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 објеката („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 2 ГОДИНЕ ОД ДАНА ИЗДАВАЊА.**

**Ж.** Републичка административна такса на поднети захтев за издавање локацијских услова у износу од **4850,00** динара наплаћена је на основу тарифног броја 1 и 9 Закона о административним таксама („Сл.гласник РС“, број 43/2003,..., 62/2021, 138/2022 и 54/2023), као и накнада за вођење централне евиденције за издавање локацијских услова у износу од **2.000,00** динара, а износ од **217.867,65** 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 локалним административним таксама број 02-75/2016-01 („Сл. 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 560,00 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 43/2003,..., 62/2021, 138/2022 и 54/2023).

### **Руководилац одељења**

*Жељко Павловић, маст. инж. арх.*

**НАЧЕЛНИК**

**Општинске управе**

*Милица Стаматовић*