

Република Србија  
ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА  
Општинска управа  
Одсек за урбанизам и просторно планирање  
353-138/2015-03  
10.11.2015. године  
Чајетина, Александра Карађорђевића број 28

Општинска управа Чајетина - Одсек за урбанизам и просторно планирање поступајући по захтеву „12. Мај Сограпу“ доо Ужице, Ужичке републике број 130, број 353-138/2015-03 од 6.10.2015. године, за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта на катастарској парцели број 4770/5 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 чланова 6,7, 11, 12 и 13 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре („Сл. гласник РС“, број 22/2015) издаје

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

### за изградњу стамбеног објекта на катастарској парцели број 4770/5 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 – II фаза“ ("Службени лист Општине Чајетина", број 12/2013) и Идејним решењем стамбеног објекта на катастарској парцели број 4770/5 у КО Чајетина (Број техничке документације 01/15) које је израђено од стране АПРО ИНЖЕЊЕРИНГ Агенције, Ужице, Дечанска улица број 7, где је одговорно лице пројектанта и одговорни пројектант Саша Новаковић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 4007 03.

#### А. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА

1. Грађевинска парцела се формира у оквиру постојеће катастарске парцеле број 4770/5 у КО Чајетина, површине 500 m<sup>2</sup> која се налази на потесу Горње Рудине.

2. На парцели не постоје изграђени објекти.

3. Просторна целина:

Целина  
спортски комплекс „Спрингс“

Функционална зона:

Функционални блок:

II – Рудине

06 – обухват граничних парцела које се наслањају на

Урбано подручје - зона ужи центар

3.8

#### 4. Намена грађевинске парцеле:

- претежна намена: центри (комерцијално – услужни објекти, пословно – управни објекти, културно – едукативни објекти, спортско – рекреативни комплекси и објекти)
  - пратећа намена: туризам (угоститељско-смештајни капацитети, здравствени, пословни, рурални)
  - допунска намена: спорт и рекреација (зелене површине, спортске површине, рекреативне стазе)
- становање (насељско, традиционално,  
профитабилно, специфично, резиденцијално)

5. Индекс изграђености: максималан 0,80

усвојен – на основу Идејног решења

## Б. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

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

2. Тип објекта је: **слободностојећи.**

3. Категорија објекта: **Б**

Класификациони број: 112221

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

4. Максимална спратност објекта: **П+1;**

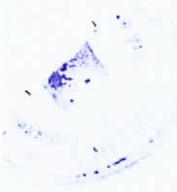
Усвојена спратност објекта: П+1 - на основу Идејног решења

- 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 укљуђујући 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 (prozora, француских балкона и врата).

##### Регулација грађевине према суседној парцели:

- 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 (prozori, 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 овом локацијском дозволом.

- 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.



## **8. Максимална бруто површина објеката на парцели:**

**400,00 m<sup>2</sup>**

### **Усвојена бруто површина објекта на парцели: 312 m<sup>2</sup> - на основу Идејног решења**

- 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 и 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“.

### **10.а. Посебна правила уређења и грађења у оквиру спортског комплекса „Спрингс“**

- Објекти за смештајне капацитете треба да се граде у складу са архитектуром поднебља – планински стил, инспирисаном традиционалним градитељством подручја, са природним материјалима и у волуменима који су примерени структури амбијента – морфологији, биљном покривачу и др.

- За све објекте стамбеног карактера у оквиру комплекса као и објекте који се планирају на граничним парцелама уз сами комплекс (све катастарске парцеле које су обухваћене границом целине број 6) обавезујућа је примена адекватних материјала за спољашњу обраду фасада. Потребно је максимално ускладити фасаде нових објеката са фасадама постојећих објеката у оквиру комплекса. То подразумева искључиво примену дрвета и камена у приближном процентуалном односу 50% : 50%. по узору на већ изграђене објекте комплекса.



### **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 целину II је:**

- директан приступ јавној површини-улици,
- прикључак на водоводну инфраструктурну мрежу,
- привремено формирање појединачних или групних сенгруп јама са са обавезно прописаним условима за пречишћавање (кроз уградњу уређаја за пречишћавање) и пражњење јама, а све до реализације канализационе инфраструктурне мреже и
- прикључак на електроенергетску инфраструктурну мрежу.

## **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:**

- 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.

- Основни стандарди за будуће стање код доградње и нове стамбене и друге изградње, на једно паркинг место по делатностима износе:

- стамбени објекти ..... 1 стан,
- породични стамбени објекти 100-150 m<sup>2</sup> бруто површине и
- вишепородични стамбени објекти..... 1 стан.

- За појединачне објекте паркинг простор се решава у оквиру припадајуће грађевинске парцеле према прописаним стандардима.

**Усвојени број паркинг места: 6 паркинг места према Идејном решењу**

## **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. Прикључење на јавну саобраћајницу:** преко постојеће катастарске парцеле пута број 4770/7 у КО Чајетина до некатегорисаног пута на катастарској парцели број 7345 у КО Чајетина.

**2. Прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије** на основу услова и техничког извештаја број 983-215110/1 од 9. 11. 2015. године издатих од стране „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд – Регионални центар Електросрбија Краљево, ОДС – Огранак Ужице, Ужице.

**3. Прикључење објекта на водовод и канализацију:** На основу техничких услова број 226 од 5.11. 2015. год. издатих од стране ЈКП „Водовод Златибор“, Чајетина.

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 („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 датај 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.

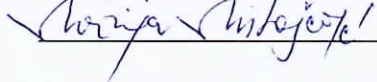
#### **Е. ОВИ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ ВАЖЕ 12 МЕСЕЦИ ОД ДАНА ИЗДАВАЊА.**

**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“, број 70/11) а износ од **7 800,00** 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 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 840-742221843-57, 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.*

  
\_\_\_\_\_

**НАЧЕЛНИК**

**Општинске управе**

*Вељко Радуловић*

