

Република Србија  
ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА  
Општинска управа  
Одсек за урбанизам и просторно планирање  
Број: РОР-САЈ-23405-ЛОС-1/2017  
Заводни број: 353-218/2017-03  
07.08.2017. године  
31310 Чајетина, улица: Александра Карађорђевића, број: 34.

Општинска управа Чајетина, Одсек за урбанизам и просторно планирање, поступајући по захтеву Ђурђевић /Милован/ Предрага, из [REDACTED] поднетом од стране пуномоћника Митровић Марка, из [REDACTED] заводни број: 353-218/2017-03, од 04. августа 2017. године, за издавање локацијских услова, за изградњу стамбене зграде са једним станом, на катастарској парцели број 4586/73, у КО Чајетина, на основу члана 8.Њ Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009- исправљен, 64/2010- одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013- одлука УС, 50/2013- одлука УС, 98/2013- одлука УС, 132/2014 и 145/2014;- у даљем тексту Закон) и члана 8. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 113/2015 и 96/2016- у даљем тексту Правилник) доноси

### ЗАКЉУЧАК

**ОДБАЦУЈЕ СЕ** захтев Ђурђевић /Милован/ Предрага, из [REDACTED] поднет од стране пуномоћника Митровић Марка, из [REDACTED] заводни број: 353-218/2017-03, од 04. августа 2017. године, за издавање локацијских услова, за изградњу стамбене зграде са једним станом, на катастарској парцели број 4586/73, у КО Чајетина, као непотпун.

### Образложење

Општинској управи Чајетина, Одсеку за урбанизам и просторно планирање, од стране Ђурђевић /Милован/ Предрага, из [REDACTED] преко пуномоћника Митровић Марка, из [REDACTED] поднет је захтев за издавање локацијских услова, за изградњу стамбене зграде са једним станом, на катастарској парцели број 4586/73, у КО Чајетина.

Решавајући по захтеву именованог, Општинска управа Чајетина, Одсек за урбанизам и просторно планирање, утврдио је да нису испуњени формални услови за даље поступање по захтеву у следећем:

**Није достављен** доказ о уплати Републичке административне таксе на поднети захтев за издавање локацијских услова у износу од 620,00 динара, потписан електронским квалификованим потписом, како се предвиђа чланом 6., ставом 2., тачком 2. и чланом 3., ставом 2., Правилника.

**Напомена:** Достављен је доказ о уплати Републичке административне таксе на поднети захтев за издавање локацијских услова у износу од 580,00 динара, потписан електронским квалификованим потписом, како се предвиђа чланом 6., ставом 2., тачком 2. и чланом 3., ставом 2., Правилника. Подносилац захтева /странка/ је у обавези, да приликом подношења услагашеног захтева, достави доказ о уплати комплетног новчаног износа на рачун Републичке административне таксе- преостали износ за уплату 40,00 динара, потписан електронским квалификованим потписом, како се предвиђа чланом 6., ставом 2., тачком 2. и чланом 3., ставом 2., Правилника.

Достављено Идејно решење није израђено 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 то:

- графички прилог достављеног Идејног решења планиране изградње- ***Situacioni plan***, у координатама снимљених аналитичко геодетских тачака предметне катастарске парцеле, показује неусаглашене податке у односу на дигитални катастарско топографски план КО Чајетина, у свему према следећем:

	подаци према достављеном графичком прилогу- <b><i>Situacioni plan</i></b> , за катастарску парцелу број 4586/73, у КО Чајетина		подаци према дигиталном катастарско топографском плану КО Чајетина, за катастарску парцелу број 4586/73, у КО Чајетина	
редни број аналитичко-геодетске тачке:	Y координата аналитичко геодетске тачке:	X координата аналитичко геодетске тачке:	Y координата аналитичко геодетске тачке:	X координата аналитичко геодетске тачке:
1.	410 732.9411	547 272.3189	7 394 237.760	4 844 088.030
2.	411 712.9411	547 572.3189	7 394 238.740	4 844 088.330
3.	421 912.9411	564 792.3189	7 394 248.940	4 844 105.550
4.	400 372.9411	577 442.3189	7 394 227.400	4 844 118.200
5.	396 002.9411	555 312.3189	7 394 223.030	4 844 096.070
6.	395 832.9411	554 432.3189	7 394 222.860	4 844 095.190

**Узевши у обзир горенаведену чињеницу, достављено Идејно решење објекта чија се изградња планира, на предметној катастарској парцели, у графичком прилогу *Situacioni plan*, није коректно позиционирано у Државном референтном систему Републике Србије.**

- на достављеном катастарско топографском плану, катастарске парцеле број 4586/73, у КО Чајетина, који је снимио, обрадио и оверио „Geodetski biro Ilija Dragutinović PREDUZETNIK ČAJETINA“, ЕВ. БР. 67/16, јуна 2017. године, на ***средишњем северном делу*** предметне катастарске парцеле, може се уочити ***један објекат***, као и на ***крајњем северозападном делу*** предметне катастарске парцеле, може се уочити ***један објекат***, укупно: ***два евидентирана објекта***, од којих је само један третиран у достављеном Идејном решењу планиране изградње (у текстуалном делу- предвиђено је уклањање објекта на ***средишњем северном делу*** предметне катастарске парцеле). Објекат на ***крајњем северозападном делу*** предметне катастарске парцеле ***није*** узет у обзир приликом прорачуна ***индекса заузетости*** и ***индекса израђености***, на предметној катастарској парцели.

- у главној свесци, у делу о основним подацима о објекту и локацији, као и у осталом делу текстуалне, нумеричке и графичке документације достављеног Идејног решења планиране изградње, утврђени су следећи недостаци:

- није наведен назив просторног односно урбанистичког плана, ***тачан податак***: „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- *испр.* и 4/2017- *испр.*;- у даљем тексту План),

- наведен је нетачан нумерички податак о ***површини парцеле***, наведени податак: 496,00 m<sup>2</sup>, површина парцеле- према <http://katastar.rgz.gov.rs/KnWebPublic/FindParcelaResult.aspx>: 454,00 m<sup>2</sup>,

- наведен је нетачан нумерички податак о ***индексу заузетости***, без третирања постојећег и новопроектваног стања, на предметној катастарској парцели и површине парцеле, ***напомена***: прорачун ***индекса заузетости***: извршити у свему према члану 2., ставу 1., тачки 13., Закона,

▪ наведен је нетачан нумерички податак о **индексу изграђености**, без третирања постојећег и новопроектваног стања, на предметној катастарској парцели и површине парцеле, **напомена**: прорачун **индекса изграђености**: извршити у свему према члану 2., ставу 1., тачки 14., Закона,

▪ наведен је нетачан нумерички податак о **проценту зелених површина**, без третирања постојећег и новопроектваног стања, на предметној катастарској парцели и површине парцеле, без графичког приказа истих, **напомена**: на основу Плана, предметна катастарска парцела се налази у **урбанистичко-функционалној зони: СТ4- становање и туризам средњих густина на ободу компактног насеља**, за коју важе следећа општа правила уређења и правила грађења површина и објеката остале намене и посебна правила уређења и правила грађења површина и објеката остале намене:

#### Зелене површине у оквиру 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, бетонирани и поплочане површине, бехатон и бетонске растер подлоге, површине засрте 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 дефинисан је за сваку претежну намену земљишта у делу *Посебна правила грађења*.

#### Зеленило:

Минимум 20% површине грађевинске парцеле.,

▪ није наведен нумерички податак о **броју паркинг места**, без графичког приказа истих, **напомена**: на основу Плана, предметна катастарска парцела се налази у **урбанистичко-функционалној зони: СТ4- становање и туризам средњих густина на ободу компактног насеља**, за коју важе следећа општа правила уређења и правила грађења површина и објеката остале намене и посебна правила уређења и правила грађења површина и објеката остале намене:

#### Паркирање:

Обавезно је обезбеђивање довољног паркинг простора у оквиру парцеле објекта или у оквиру јавног паркинга ван површине јавне саобраћајнице.

Обавезан минимални број паркинг места је за:

- стамбне објекте:	1 ПМ за сваки стан;
- угоститељске објекте за смештај:	1 ПМ за сваких 4 кревета;
- угоститељске објекте за исхрану и пиће:	1 ПМ за сваких 12 столица;
- објекте трговине:	1 ПМ за сваких 100,00 m <sup>2</sup> ;
- пословне и административне објекте:	1 ПМ за сваких 70,00 m <sup>2</sup> ;
- складишта:	1 ПМ за сваких 200,00 m <sup>2</sup> ;
- верске објекте:	1 ПМ за сваких 70,00 m <sup>2</sup> .

За објекте осталих намена обавезна је примена важећих правилника.

Изузетно, прописани број паркинг места може се обезбедити изван грађевинске парцеле, на другој парцели у оквиру јавног паркинга ван површине јавне саобраћајнице.,

▪ на графичким прилозима достављеног Идејног решења планиране изградње- **основа пројектованих етажа**, нису нанете димензије пројектованих светлих отвора и улаза у објекат, као и улаза у просторије које се налазе унутар објекта, који се могу уочити на графичким прилозима карактеристичних *Izgleđa*,

▪ на графичком прилогу достављеног Идејног решења планиране изградње- *Situazioni plan*, може су уочити да је **габарит објекта**, чија се изградња планира, на предметној катастарској парцели, **ван зоне дозвољене градње**. Предметна катастарска парцела се налази у **урбанистичко- функционалној зони: СТ4- становање и туризам средњих густина на ободу компактног насеља**, за коју важе следећа општа правила уређења и правила грађења површина и објеката остале намене и посебна правила уређења и правила грађења површина и објеката остале намене:

#### **Положај објекта (хоризонтална регулација):**

Положај објекта на парцели дефинисан је:

- предњом грађевинским линијом, у односу на регулациону линију, минимум 3.00 m, уколико нема паркирања, а минимум 6.00 m, уколико има паркирања;

- минималним одстојањем од граница грађевинске парцеле (према посебним правилима);

- у односу на друге објекте на парцели (према посебним правилима);

Графички прилог бр.4- *План регулације и грађевинских линија*.

За грађевинске парцеле које имају индиректну везу са јавном саобраћајном површином преко приступног пута, грађевинска линија се утврђује кроз локацијске услове, а према правилима за планирану претежну намену.

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, под условом да се избором начина и коте фундирања објекта, обезбеде постојећи темељи суседних објеката.

#### **Други објекти на грађевинској парцели:**

Могућност изградње више објеката на истој грађевинској парцели дефинисана је за сваку планирану претежну намену земљишта у делу *Посебна правила грађења*.

Уколико је дефинисана ова могућност, други објекти на истој грађевинској парцели се граде у оквиру претежне и компатибилних намена.

#### **Помоћни објекти:**

На истој грађевинској парцели могу се градити помоћни објекти који су у функцији главног објекта (гараже породичних стамбених објеката, оставе, стазе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду, платои, дечја игралишта, и други слични објекти).

Грађевинска линија помоћног објекта се поставља иза предње грађевинске линије основног објекта на парцели.

Правила за изградњу помоћног објекта (гараже), у оквиру сваке намене додатно су дефинисана за сваку намену у делу *Посебна правила грађења*.

#### **Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:**

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

Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели је 1/2 висине вишег објекта, али не може бити мање од 3.50 m.

#### **Положај објекта у односу на границу суседне парцеле:**

*Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле:*

- са прозорским парапетом нижим од 1.60 m 3.00 m;

- са прозорским парапетом вишим од 1.60 m 1.00 m.,

▪ на графичким прилозима достављеног Идејног решења планиране изградње- *Osnova potkrovlja, Osnova krovne ravni, Presek 1-1, Presek 2-2* и на графичким прилозима карактеристичних *Izgleđa, da достављено Идејно решење планиране изградње, није у складу са Планом*, у погледу: спратности објекта. Предметна катастарска парцела се налази у *урбанистичко- функционалној зони: СТ4- становање и туризам средњих густина на ободу компактног насеља*, за коју важе следећа општа правила уређења и правила грађења површина и објеката остале намене и посебна правила уређења и правила грађења површина и објеката остале намене:

#### **Спратност објеката:**

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 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.*

**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 јавну 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 које 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.

Максимална дозвољена спратност објекта: **П+3.**

Максимална дозвољена спратност за објекте хотела: **П+5.**

Решавајући по захтеву именованог, Општинска управа општине Чајетина, Одсек за урбанизам и просторно планирање установио је следеће:

Предметна катастарска парцела **не испуњава услове за грађевинску парцелу**, у складу са чланом 2., став 1., тачка 20., Закона, односно не поседује приступ јавној саобраћајној површини. Приступ предметне катастарске парцеле на јавну саобраћајницу, је преко:

- катастарске парцеле број 4586/577, у КО Чајетина, која је у **приватној својини**:

Марић /Милић/ Зорана- *цело право, удела 1/1.*

**Подносилац захтева (странка) је у обавези да, приликом подношења усаглашеног захтева, достављену документацију Идејног решења планиране изградње, допуни неопходним сагласностима за колско- пешачки приступ, предметној грађевинској парцели.**

Према горе наведеном, а сагласно члану 8. Правилника и члану 8.ђ Закона, одлучено је као у диспозитиву закључка.

Сагласно члану 8., став 6., Правилника, донети закључак производиће правно дејство уколико подносилац захтева у року од 10 дана од дана пријема овог закључка, а најкасније у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страници Општинске управе Чајетина, не поднесе **усаглашен захтев** и отклони све утврђене недостатке. Подносилац захтева доставља документацију кориговану према овом **закључку**, али је у обавези да уплати недостајући износ за републичку административну таксу на поднети захтев за издавање локацијских услова, у свему према горе наведеном, док није у обавези да поново уплати накнаду за вођење централне евиденције обједињене процедуре за издавање локацијских услова, уколико у горе наведеном року достави потребну документацију.

**ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:** Против овог закључка може се изјавити приговор Општинском већу општине Чајетина, у року од три дана од дана пријема истог. 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*