

Република Србија
ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА
Општинска управа
Одсек за урбанизам и просторно планирање
Број предмета: РОР-САЈ-567-ЛОС-1/2016
Заводни број: 353-8/2017-03
26.1.2017. године
Чајетина, Александра Карађорђевића број 34

Општинска управа општине Чајетина, Одсек за урбанизам и просторно планирање, поступајући по захтеву Привредног друштва ПРФЛ Агрегати доо, Бранешци, број 353-8/2017-03 од 13. 1. 2017. године, за издавање локацијских услова за изградњу радионице за машинску обраду на катастарској парцели број 484/5 у КО Алин Поток, на основу члана 53а 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 и 145/2014;- у даљем тексту Закон) и члана 10., став 3 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 113/2015 и 96/2016;- у даљем тексту Правилник) утврђује

ДА НИЈЕ МОГУЋА
изградња радионице за машинску обраду
на катастарској парцели број 484/5 у КО Алин Поток

Увидом у „Просторни план општине Чајетина“ („Службени лист општине Чајетина“ број 10/2010; - у даљем тексту План) и Идејно решење (ИДР 1/2017), које је доставио подносилац захтева, а које је израђено од стране Агенције за грађевински инжењеринг „ОМЕГАПРОЈЕКТ“ Ратарска ул. бр. 69, Ужице, где је одговорни пројектант Миланко Вукотић, дипл. инж. арх., са лиценцом број 300 Е529 07, Општинска управа општине Чајетина, Одсек за урбанизам и просторно планирање, утврдио је да захтев није у складу са планским основом те на основу истих НИЈЕ МОГУЋА планирана изградња.

А. ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ
на основу Идејног решења

1.	Намена објекта је:	радионица за машинску обраду метала
2.	Типологија објекта је:	слободностојећи
3.	Категорија објекта/ класификациона ознака:	Б / 125101
4.	Спратност објекта:	II
5.	Укупна бруто развијена грађевинска површина:	147,64 m²
6.	Број функционалних јединица:	1
7.	Број паркинг места:	10
8.	Нагиб крова:	18°
9.	Процент зелених површина:	97%
10.	Индекс изграђености:	0,004

Б. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

на катастарској парцели број 484/5 у КО Алин Поток на основу Плана:

1. **Намена земљишта:** пољопривредно земљиште – ливаде и пашњаци
Зона изградње – сеоска зона

2. **Дозвољена је градња:** објеката у функцији пољопривреде, стамбених објеката пољопривредног домаћинства и економских објеката пољопривредног домаћинства, објеката у функцији сточне пијаце, сточних сајмова и изложби, објеката инфраструктуре и саобраћајница на земљишту нижих бонитетних класа, станица за напајање течним горивом и гасних станица.

• *Правила грађења за појединачне објекте у функцији пољопривреде*

- Дозвољена је изградња објеката намењених за интензиван узгој стоке, фарме, кланице итд. и свих осталих објеката који функционално одговарају планираној намени.
- Максимална бруто површина ових објеката утврђује се према односу 1,0м² бруто површине објекта на 50,0м² парцеле.
- Минимална удаљеност објеката за интензивни узгој стоке, перади и крзнаша од грађевинског подручја насеља износи 500м (не односи се на стакленике и пластенике и објекте неинтензивног узгоја).
- Минимална површина комплекса за интензивну сточарску производњу је 10ха.
- Објекти намењени пољопривредној производњи су слободностојећи објекти или групације слободностојећих објеката међусобно функционално повезаних.
- Остала правила за изградњу ових објеката утврђују се према потреби урбанистичким пројектом, што одређује надлежна општинска служба, док ће остали параметри и услови за изградњу бити дефинисани локацијским условима.

• *Правила грађења за зграде пољопривредног домаћинства*

- Индекс изграђености износи максимално 0,6.
- Индекс заузетости износи максимално 30%.

На пољопривредном земљишту може се организовати пољопривредно домаћинство и то са стамбеним и економским двориштем на парцели.

- Стамбено двориште садржи: објекте за становање и помоћне објекте уз стамбени објекат (летња кухиња, гаража, остава, надстрешница, септичке јаме, бунари, ограде и слично,).
- Економски објекти у економском дворишту су производни објекти за прераду пољопривредних производа и објекти за складиштење пољопривредних производа: пушнице, сушнице, кош, амбар, магацин хране, објекти за смештај стоке (сточне стаје - живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници и објекти намењени исхрани стоке и сл).

• *Правила грађења за стамбене зграде пољопривредног домаћинства*

- Најмање дозвољено растојање габарита стамбеног објекта и линије суседне парцеле износи 4 метра.
- Растојање грађевинске од регулационе линије за нови слободностојећи објекат износи најмање 5,00 m;
- Максимална спратност објеката за смештај људи је П+1+Пк.
- Максимална дозвољена висина објекта је 13м.
Висина објекта је растојање од нулте коте (нулта ката је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта) објекта до слемена, за објекте са косим кровом, није предвиђена изградња објеката са равним кровом.
- Висина надзидка стамбене поткровне етаже износи највише 1,6 метара, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне .

- *Кота приземља објекта* одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта по принципу да кота приземља нових објеката не буде нижа од коте нивелете јавног или приступног пута и да кота приземља може бити највише 1,2м виша од нулте коте.
- *Кровови* на објектима су по правилу четвороводни, осим ако се другачије не одреди за поједину зону, а *нагиби* кровова су по правилу од 35 до 60°.
- Објекте градити од одговарајућих материјала уз уважавање традиционалних форми, кровови објеката су минимално четвороводни, са нагибом који одговара климатским условима.

• ***Правила грађења за економске зграде пољопривредног домаћинства***

- Растојање грађевинске од регулационе линије за нови слободностојећи објекат износи најмање 5,00 m;
- Положај, локацију и габарит економског објекта прилагодити просторним могућностима економског дворишта, обезбедити лак приступ и добру организацију економског простора и везу са другим објектима.
- Растојања за нове помоћне и економске објекте у односу на границу суседне парцеле када се економски објекти и економско двориште суседних парцела, непосредно додирују, износи најмање 1,5 метара.
- Када се економско двориште једне парцеле непосредно наслања на стамбено двориште друге парцеле (за нове објекте), примењују се правила о међусобној удаљености објеката.
- Међусобна удаљеност стамбеног објекта и сточне стаје најмање 15метара.
- Друга међусобна растојања економских и помоћних објеката зависе од облика организације економског дворишта, уз услов да “прљави“ објекти буду орјентисани тако да доминантни ветрови дувају од “чистих“ објеката.
- Дозвољена спратност објеката је По+П+Пк са висинама које одговарају технолошким захтевима самог објекта, односно комплекса; изузетно је дозвољена градња објеката спратности П+1; дозвољена је изградња и коришћење свих подрумских етажа. Објекте пројектовати у складу са наменом и предвиђеним технолошким поступком од одговарајућих материјала, кровови објеката су минимално двоводни, са нагибом који одговара климатским условима.

• ***За објекте на којима се одржавају сточне пијаци, сајмови и изложбе***

Морају се испунити следећи услови:

- да се налазе изван насеља;
- да се не граде на земљишту које је подводно и угрожено од поплава;
- да имају везу са јавним путем;
- да нису за последњих 20 година служили за сточна гробља и јавно ђубриште;
- да постоји посебно издвојен простор за животиње за које се приликом контроле утврдило да су заражене или су сумњиве на заразу;
- препоручена величина простора зависи од обима и врсте промета животиња водећи рачуна да се просечно одређена површина повећа за 15% површине на име путева, манипулативних и санитарних обеката.

• ***Правила за станице за снабдевање горивом***

Станице за напајање течним горивом и гасне станице потребно је планирати као објекте у класи малих објеката са 3-4 точиона места и до 3000Т претовара годишње. Неопходно је омогућити претакање свих врста горива, а нарочито дизела (D2) имајући у виду употребу пољопривредних машина. На појединим објектима обезбедити услове за претакање ауто гаса.

Локацијским условима се утврђују правила за станице за напајање течним горивом и гасне станице уз постојеће општинске путеве у свим зонама, а уз прописане законске обавезе, као и израду процене утицаја објекта на животну средину.

Детаљније локације будућих станица генерално треба утврђивати у складу са противпожарним прописима и условима које утврђују надлежни органи у области управљања путевима, заштите животне средине, водопривреде и санитарне заштите.

За сваку конкретну локацију потребно је урадити елаборат који садржи анализу утицаја на безбедност и функцију саобраћаја, загађење ваздуха, воде и земљишта, појаву буке и вибрација, као и мере које треба предузети за спречавање и смањење могућих штетних утицаја.

- **Остала правила грађења**

- Објекте градити од одговарајућих материјала уз уважавање традиционалних форми; тежити примени природних, економичних и естетски прихватљивих материјала.

- *Спољни изглед објекта*, примењени материјал, облик крова, примењене боје и други елементи објекта користе се тако да се обезбеди хармоничност просторне целине и локалних особина места (локални материјали, традиционални детаљи и сл.). У материјализацији треба тежити примени природних, економичних и естетски прихватљивих материјала.

- За паркирање возила за сопствене потребе, власници нових стамбених објеката по правилу обезбеђују манипулативни простор и паркинг или гаражна места на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, по нормативу једно паркинг или гаражно место на један стан односно на један стамбено пословни апартман или другу јединицу.

- Обрада подлога стаза и паркиралишта може бити макадамске, асфалтне, разне врсте поплочања (камен, бехатон плоче, бетон-трава плоче итд.) у складу са наменом простора.

- Грађевинска парцела се може оградити зиданом оградом до висине 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m; врата и капије на уличној огради не могу се отварати изван регулационе линије.

- Одводњавање површинских вода са грађевинске парцеле вршити контролисано слободним падом према улици са најмањим падом од 1,5% не усмеравајући површинске воде према другој парцели.

В. НЕУСКЛАЂЕНОСТ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА СА ПРАВИЛИМА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА која су прописана Планом за к.п. 484/5 у КО Ални Поток

- **Уз захтев за издавање локацијских услова приложено је идејно решење које није урађено у складу са Планом а у погледу намене објекта:**

- Уз захтев за издавање локацијских услова достављено је идејно решење за изградњу радионице за машинску обраду метала, која према Правилнику о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015) носи категорију „Б“, класификациона ознака „125101“, односно одређена је као *индустријска зграда – радионица до 400m²*. Горенаведена намена објекта није у складу са наменом објекта која је дозвољена Планом на датој локацији. Планом је дозвољена изградња објеката у функцији пољопривреде, стамбених објеката пољопривредног домаћинства и економских објеката пољопривредног домаћинства, објеката у функцији сточне пијаце, сточних сајмова и изложби, објеката инфраструктуре и саобраћајница на земљишту нижих бонитетних класа, станица за напајање течним горивом и гасних станица.

- **Уз захтев за издавање локацијских услова није приложена документација у складу са чланом 6., став 3 Правилника о начину размене докумената и поднесака електронским путем („Службени гласник РС“, број 113/2015):**

- Достављени докази о уплатама нису потписани електронским сертификатом.

- **Такође, овај Одсек је утврдио и следеће недостатке у поднеску:**

- Увидом у достављени Извод из листа непокретности број 489 КО Алин Поток предметна катастарска парцела не испуњава услове за грађевинску парцелу, у складу са чланом 2., став 1., тачка 20. Закона, односно није део грађевинског земљишта.

На основу наведеног Општинска управа општине Чајетина, Одсек за урбанизам и просторно планирање, као орган надлежан за поступање по захтеву, утврдио је да

НИЈЕ МОГУЋА
изградња радионице за машинску обраду
на катастарској парцели број 484/5 у КО Алин Поток
а у свему према поднетом захтеву

За издавање информације о немогућности планиране изградње, као и плански дефинисаним ограничењима, која важе за катастарску парцелу број 484/5 у КО Алин Поток, плаћа се локална административна такса у износу од 2.500,00 динара коју је подносилац захтева (странка) обавезан да плати на име локалне административне таксе на жиро рачун број 840-742251843-73, прималац Буџет општине Чајетина, модел 97, позив на број 90-035 (Тарифни број 2 Одлуке о локалним административним таксама („Службени 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 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:

Марија Милошевић, дипл.инж.арх.

НАЧЕЛНИК
ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ
Вељко Радуловић