

Република Србија
ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА
Општинска управа
Одсек за урбанизам и просторно планирање
Број предмета: РОР-САЈ-3839-ЛОС-1/2017
Заводни број: 353-46/2017-03
10.3.2017. године
Чајетина, Александра Карађорђевића број 34

Општинска управа Чајетина, Одсек за урбанизам и просторно планирање, поступајући по захтеву Жарка Маринковића из [REDACTED], који је поднет од стране пуномоћника Славице Дидановић из [REDACTED], дана 22. 2. 2017. године, за издавање локацијских услова за фазну изградњу два стамбена објекта на катастарској парцели број 3862/4 у КО Бранешци, 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
фазна изградња два стамбена објекта на
катастарској парцели број 3862/4 у КО Бранешци

Увидом у „План генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор - I фаза“ („Службени лист општине Чајетина“, број 2/2012 и 4/2016; - у даљем тексту План) и Идејно решење (број техничке документације 01-02/2017), које је доставио подносилац захтева, а које је израђено од стране „VALVOLIN“ DOO Užice, где је одговорно лице пројектанта Бобан Тодорић а главни пројектант Идејног решења планиране изградње Катарина Стефановић, дипл. инж. арх., са лиценцом број 300 1993 03, Одсек за урбанизам и просторно планирање, утврдио је да захтев није у складу са планским основом те на основу истог НИЈЕ МОГУЋА планирана изградња.

А. ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ
на основу Идејног решења

1.	Намена објекта је:	становање
2.	Типологија објекта је:	слободностојећи
3.	Категорија објекта/ Класификациона ознака:	Б / 112221
4.	Спратност објекта:	Сут+П+1
5.	Укупна бруто развијена грађевинска површина:	442,00 m ²
	Објекат 1 (фаза 1)	221,00 m ²
	Објекат 2 (фаза 2)	221,00 m ²
6.	Број стамбених јединица:	16
	Објекат 1 (фаза 1)	8
	Објекат 2 (фаза 2)	8
7.	Број паркинг места:	16
8.	Нагиб крова:	30°-35°
9.	Процент зелених површина:	30%
10.	Индекс изграђености:	0,45

Б. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

на катастарској парцели број 3862/4 у КО Бранешци на основу Плана:

1. **ЦЕЛИНА** у којој се налази предметна катастарска парцела:

Целина: Целина 3- Златибор периферија

Подцелина: Подцелина 3.2 - Око

2. **Планирана претежна намена земљишта: СТ6 - становање и туризам ниских густина**

Посебна правила уређења и правила грађења површина и објеката остале намене

СТ 6 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ ниских густина	
Претежна намена	Зона становања и туризма СТ6 обухвата просторе који се користе за становање и туризам ниских густина - до 100 становника/ха. <u>У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је грађење објеката следеће намене:</u> - <u>стамбени објекти са максимално три стана;</u>
Компатибилна намена	За парцеле преко 600м ² могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене: - угоститељски објекти за смештај, исхрану и пиће (хотел, гарни хотел, апарт хотел, туристичко насеље, ресторан и сл.); - објекти трговине; - објекти пословања; - спортских игралишта и дворана; 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;
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 3,5 m;
Типологија објеката	Могућа је изградња слободностојећих, објеката у прекинутом низу и објеката у низу;
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу је: - за слободностојећи објекат 400м ² ; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 300м ² ; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је: - за слободностојећи објекат 15,0 m; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 12m;
Положај објекта у односу на границу суседне парцеле	<i>Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле:</i> - са прозорским парапетом нижим од 1,6 m 3,0 m; - са прозорским парапетом вишим од 1,6 m 1,0 m;
Спратност објекта	Максимална дозвољена спратност објекта: П+2; Максимална дозвољена спратност за објекте хотела: П+4;

СТ 6 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ ниских густина		
Индекс изграђености грађевинске парцеле	за стамбене објекте	0,45
	за објекте хотела	1,45
	за објекте гарни хотела	1,35
	за објекте апарт хотела	0,90
	за објекте мотела и пансиона	0,70
	за објекте туристичког насеља / одмаралишта	0,75
	за објекте туристичких кућа - вила	0,65
	за објекте трговине	0,85
	за објекте пословања	0,80
	за објекте спорта	0,45
Зеленило	<p>Мин 20% површине грађевинске парцеле; Обавезно 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, засрте површине песком, шљунком, туцаником, дробљени камен и други тампони, гумене и друге подлоге на којима није могућ раст и развој биљака;</p>	
Минимални степен комуналне опремљености	<p>Минимални степен комуналне опремљености подразумева: обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада; препоруча: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;</p>	
Ограђивање	<p>Могуће је ограђивање дворишта зеленилом, зеленим, жичаним и дрвеним оградама висине до 1,20м; Није могуће ограђивање комплекса, стакленим, или бетонским оградама;</p>	

Општа правила уређења и правила грађења површина и објеката остале намене

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	
Забрањена намена	<p>Забрањено је грађење свих објеката који би својом наменом угрозили животну средину и планирану претежну намену; Није могуће грађење објеката који у прописаној процедури не обезбеде сагласност на процену утицаја објекта на животну средину према важећој Уредби, а који су наведени у Листи пројеката за које је обавезна процена утицаја или Листи пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину.</p>
Типологија објекта	<p>Могуће је грађење објеката према Типологији објеката која је дефинисана за сваку намену посебно, положајем објекта према бочним границама грађевинске парцеле: слободностојећи објекти - објекат не додирује ни једну границу грађевинске парцеле; објекти у прекинутом низу(први или последњи објекат у низу), двојни објекат – објекат на парцели додирује једну бочну границу грађевинске парцеле; објекти у низу - објекат на парцели додирује обе бочне границе грађевинске парцеле;</p>

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	
Услови формирање грађевинске парцеле	<p>за Свака грађевинска парцела која настаје поступком парцелације или препарцелације мора имати минималну површину парцеле за зону и врсту објекта која се на њој гради;</p> <p>Изузетно могуће је формирање парцела израдом пројекта парцелације површине мање од минимално прописане за зону и врсту објекта само у случајевима решавања имовинско правних односа власника двојних објекта и сувласника предметне парцеле према затеченом стању на терену;</p> <p>Свака грађевинска парцела, мора имати обезбеђен приступ јавној саобраћајној површини;</p> <p>Минимална ширина парцеле приступног пута је 3,5 m за једносмерни саобраћај и 5,5 m за двосмерни саобраћај; Изузетно ширина парцеле приступног пута може бити ужа од 3,5 m уколико се ради о постојећем фактичком и катастарском стању;</p> <p>Исправка граница суседних парцела може се вршити на основу фактичког стања на терену, водећи рачуна о затеченој, просечној регулацији суседних парцела;</p> <p>Формирање парцела приступних путева и јавних саобраћајница могу се радити на основу планова детаљне регулације односно на основу урбанистичких пројекта у зависности од обухвата и својинских односа;</p>
Положај објекта (хоризонтална регулација)	<p><u>Положај објекта на парцели дефинисан је:</u></p> <p><u>- предњом грађевинским линијом у односу на регулациону линију минимум 3,0м уколико нема паркирања, а минимум 6,0м уколико има паркирања;</u></p> <p>- минималним одстојањем од граница грађевинске парцеле (према посебним правилима);</p> <p>- у односу на друге објекте на парцели (према посебним правилима);</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>Подземна грађевинска линија објекта може да одступа од грађевинске линије објекта, под условом да се избором начина и коте фундаирања објекта, обезбеде постојећи темељи суседних објекта;</p>
Спратност објекта	<p>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.</p> <p>Максимална дозвољена спратност објекта дефинисана је за сваку посебну намену у делу Посебна правила грађења;</p> <p>Етажа је функционални ниво у згради са максималним одступањем у висини пода од 1,5 m;</p> <p>Простор приземља се налази изнад подрума и/или сутерена, а испод пода спрата или крова;</p> <p>Галерија је додатни корисни ниво у оквиру приземне или последње етаже који се користи за становање, боравак и рад људи, чија се</p>

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
Спратност објекта	<p>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;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>Спрат је део објекта чији се простор налази између два пода, изнад приземља;</p> <p>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;</p> <p>Таван је приступачни део објекта који се налази непосредно испод косог, односно заобљеног крова без надзида, који се не користи - нема намену;</p> <p>Могуће је грађење објекта до максималне дозвољене спратности објекта, а према стандардима, нормативима и правилницима за сваку јавну намену;</p> <p>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;</p> <p>Могућа је изградња поткровља са надзитком висине до 1,6 m, са кровним прозорима, излазима на кровну терасу или лођу, и кровним бацама (мах.висина од коте пода етаже поткровља, до преломне линије баце је 3,0 m);</p> <p>Могућа је изградња подрумске или сутеренске етаже уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе;</p>
Индекс изграђености грађевинске парцеле	<p>Могуће је грађење објекта до максималног индекса изграђености грађевинске парцеле;</p> <p>У обрачун индекса изграђености улазе сви објекти на грађевинској парцели.</p>
Помоћни објекти	<p>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);</p> <p>Грађевинска линија помоћног објекта се поставља иза предње грађевинске линије основног објекта на парцели;</p> <p>Правила за изградњу помоћног објекта (гараже) у оквиру сваке намене додатно су дефинисана за сваку намену у делу Посебна правила грађења;</p>
Кота пода приземља објекта	<p>Кота пода приземља објекта може да буде максимално 1,20 а минимално 0,30 m, виша од пресека највише коте терена пре изградње и вертикалне фасадне равни објекта са те стране;</p>

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
Прикључење објекта на инфраструктуру	Прикључење објекта на саобраћајну и другу комуналну инфраструктуру врши се на основу правила овог плана и услова овлашћених комуналних предузећа и организација;
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 1,0м 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;
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;
Паркирање	Обавезно је обезбеђивање довољног паркинг простора у оквиру парцеле објекта или у оквиру јавног паркинга ван површине јавне саобраћајнице. <i>Обавезан минимални број паркинг места је за:</i> - стамбени објекти: 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; - објекти трговине: 1 ПМ за сваких 100 m ² ; - пословне и административне објекте: 1 ПМ за сваких 70 m ² ; 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.
Заштита животне средине, непокретног културног добра, технички, санитарни и безбедоносни услови	Приликом пројектовања и изградње у зависности од врсте објекта обавезна је примена услова и мера из поглавља: Мере заштите животне средине (заштита ваздуха, заштита вода, заштита земљишта, заштита од буке и вибрација, заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења, заштита од удеса); Мере заштите природних добара; Мере заштите непокретних културних добара; Мере заштите од елементарних непогода и других несрећа (заштита од елементарних непогода, заштита од поплава и ерозија, заштита од клизања тла, заштита од земљотреса, заштита од пожара заштита од временских непогода, заштита од техничко-технолошких несрећа (удеса); Мере енергетске ефикасности; Мере приступачности особама са инвалидитетом, деци и старим особама;
Услови за грађење стамбених зграда и станова	Приликом грађења стамбених зграда и станова обавезно је поштовање правила из важећег Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова;
Услови за обављање одређене делатности	Приликом грађења објекта за обављање одређене делатности обавезно је поштовање важећих правилника о минималним техничким условима за обављање делатности која ће се обављати у објектима;

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
Архитектонско обликовање, материјализација, завршна обрада и колорит	<p>Фасада објекта (грађевинска обрада и елементи) треба да испуњава услов поштовања контекста природног амбијента и претежног архитектонског стила;</p> <p>Препорука је да се приликом пројектовања избегава примена архитектуре "радикалног еkleктицизма", "псеудо-постмодернизма" и "нападног фолклоризма" и сл.</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>Испади на објекту (еркери, балкони, лође, надстрешнице без стубова и сл) могу прелазити:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; <p>За задњу и бочне фасаде објекта обавезно је задовољење правила минималне удаљености свих грађевинских елемената објекта од границе суседне парцеле;</p> <p>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;</p>
Кровне равни и венац крова	<p>Могуће је формирање двоводних и вишеводних класичних косих кровова, мансардних кровова уз поштовање одговарајућих правилника и стандарда; Минимални нагиб кровних равни је 30°</p> <p>Могуће је формирање венца крова (препуста крова, стрехе) у ширини до 1,0m;</p> <p>Венац крова (препуст крова, стреха) не сме прелазити границу суседне парцеле;</p>
Санитарни услови	<p>Обавезно је прибављање санитарних услова и примена прописаних мера које морају да испуне објекти, просторије, постројења, уређаји и опрема која подлежу санитарном надзору, са циљем заштите здравља становништва према Закону о санитарном надзору („Сл. гласник РС“, бр. 125/2004).</p>
Урбанистичко спровођење	<p>Обавезна је израда урбанистичког пројекта за изградњу свих објеката преко 1000 м² БРГП;</p> <p>Обавезна је израда урбанистичког пројекта за изградњу објеката или дела објекта компатибилне намене, уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине основне намене;</p>

В. НЕУСКЛАЂЕНОСТ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА СА ПРАВИЛИМА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА која су прописана Планом за к.п. 3862/4 у КО Бранешци

• Уз захтев за издавање локацијских услова приложено је идејно решење које није урађено у складу са Планом а у погледу максимално дозвољеног броја стамбених јединица по објекту и хоризонталне регулације на следећи начин:

- Идејним решењем планирана је изградња два стамбена објекта који имају по осам стамбених јединица а Планом је дозвољена изградња стамбених објеката са максимално три стана и

- Идејним решењем није испоштована позиција плански дефинисане регулационе линије, односно није испоштовано минимално одстојање објекта од исте.

Уличну регулациону линију дајемо у графичком прилогу који је саставни део овог акта.

• Овај Одсек је утврдио и следеће недостатке у Идејном решењу:

- У Идејном решењу нису евидентирани висине парапета како би Одсек утврдио да ли је испоштована зона дозвољене градње према суседним катастарским парцелама.

На основу горенаведеног Одсек за урбанизам и просторно планирање, као орган надлежан за поступање по захтеву, утврдио је да

НИЈЕ МОГУЋА
фазна изградња два стамбена објекта
на катастарској парцели број 3862/4 у КО Бранешци
а у свему према поднетом захтеву

За издавање информације о немогућности планиране изградње, као и плански дефинисаним ограничењима, која важе за катастарску парцелу борј 3862/4 у КО Бранешци, 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
Велько Радуловић

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
за к.п. 3862/4 у КО Бранешчи
број 353-46/2017-03

T515

3698/1

3862/4

T514

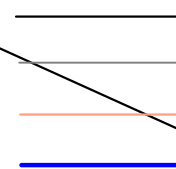
ЛЕГЕНДА

катастарско стање

оса саобраћајнице - планирано

ивица коловоза - планирано

регулациона линија - планирано



T513

3698/3

3696/3

3698/2

3698/4

Обрадила:

Марија Милошевић, д.п.

3696/4

3696/2