

Република Србија
ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА
Општинска управа
Одсек за урбанизам и просторно планирање
ROP-CAJ-36096-LOC-1/2017
353-312/2017-03
27. 11. 2017. године
Чајетина, Александра Карађорђевића број 34

Општинска управа Чајетина, Одсек за урбанизам и просторно планирање, поступајући по захтеву Наде Тодоровић из Ужица, Николе Пашића број 40, који је поднет од стране пуномоћника Милана Брканлића из Бачког Јарка, Железнички чвор број 12, дана 17. 11. 2017. године, за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта на катастарској парцели број 4552/34 у КО Чајетина, 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 стамбеног објекта на
катастарској парцели број 4552/34 у КО Чајетина

Увидом у „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 и 8/2017; - у даљем тексту План) и Идејно решење (број техничке документације Е073-2017), које је доставио подносилац захтева, а које је израђено од стране „BRKANLIĆ INŽENJERING“ доо, Хаџић Светића број 16, Нови Сад, где је одговорно лице пројектанта Милан Брканлић а одговорни пројектант Идејног решења планиране изградње Марина Попов, дипл. инж. арх., са лиценцом број 300 P023 16, 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 достављеног 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:	561,64 m ²
6.	Број стамбених јединица:	15
7.	Број паркинг места: и 2 која ће бити обезбеђена уговором о најму паркинг простора са општином Чајетина или власником суседне парцеле	13 на к.п. 4552/34
8.	Нагиб крова:	33°
9.	Процент зелених површина:	27,1%
10.	Индекс изграђености:	0,76

Б. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

на катастарској парцели број 4552/34 у КО Чајетина на основу Плана:

1. ЦЕЛИНА у којој се налази предметна катастарска парцела:

Целина: Целина 2 - Златибор насеље

Подцелина: Подцелина 2.2 – Стари Палисад

2. Планирана претежна намена земљишта: СТ4 - становање и туризам средњих густина на ободу компактног насеља

Посебна правила уређења и правила грађења површина и објеката остале намене

СТ 4 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ средњих густина на ободу компактног насеља	
Претежна намена	Зона становања и туризма СТ4 обухвата просторе који се користе за становање и туризам на ободу компактног насеља Златибор, средњих густина - до 200 становника/ha. У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је је грађење објеката следеће намене: <ul style="list-style-type: none">- стамбени објекти са максимално три стана;- стамбени објекти са више од три стана;
Компатибилна намена	За парцеле преко 600м ² могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене: <ul style="list-style-type: none">- 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;
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: <ul style="list-style-type: none">- за слободностојећи објекат 400м²;- за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 300м²; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је: <ul style="list-style-type: none">- 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> <ul style="list-style-type: none">- 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+3; Максимална дозвољена спратност за објекте хотела: П+5;

СТ 4 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ средњих густина на ободу компактнoг насеља		
Индекс изграђености грађевинске парцеле	за стамбене објекте	0,80
	за објекте хотела	1,65
	за објекте гарни хотела	1,55
	за објекте апарт хотела	1,45
	за објекте мотела и пансиона	1,20
	за објекте туристичког насеља / одмаралишта	1,30
	за објекте туристичких кућа - вила	0,95
	за објекте трговине	1,40
	за објекте пословања	1,30
	за објекте спорта	0,70
Зеленило	Мин 20% површине грађевинске парцеле;	
Минимални степен комуналне опремљености	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;	
Ограђивање	Могуће је ограђивање дворишта зеленилом, зеленим, жичаним и дрвеним оградама висине до 1,20м; Није могуће ограђивање комплекса, стакленим, или бетонским оградама;	

Општа правила уређења и правила грађења површина и објеката остале намене

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	
Забрањена намена	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.
Типологија објекта	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;

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	
Услови формирање грађевинске парцеле	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; Изузетно могуће је формирање парцела израдом пројеката 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; Свака грађевинска парцела, мора имати обезбеђен приступ јавној саобраћајној површини; 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; Исправка граница суседних парцела може се вршити на основу фактичког стања на терену, водећи рачуна о затеченој, просечној регулацији суседних парцела; Формирање парцела приступних путева и јавних саобраћајница могу се радити на основу планова детаљне регулације односно на основу урбанистичких пројеката у зависности од обухвата и својинских односа;
Положај објекта (хоризонтална регулација)	Положај објекта на парцели дефинисан је: - предњом грађевинским линијом у односу на регулациону линију минимум 3,0m уколико нема паркирања, а минимум 6,0m уколико има паркирања; - минималним одстојањем од граница грађевинске парцеле (према посебним правилима); - у односу на друге објекте на парцели (према посебним правилима); 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 фундарања објекта, обезбеде постојећи темељи суседних објеката;
Спратност објекта	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 објекта 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;

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
Спратност објекта	<p><u>Простор приземља се налази изнад подрума и/или сутерена, а испод пода спрата или крова;</u> 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;</p> <p><u>Сутерен је део објекта чији се простор налази испод пода приземља, обавезно укопан 30 - 50% свог волумена у коначно уређени и заравнати терен.</u> 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><u>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;</u></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>

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
	Правила за изградњу помоћног објекта (гараже) у оквиру сваке намене додатно су дефинисана за сваку намену у делу Посебна правила грађења;
Кота пода приземља објекта	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;
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	<u>Обавезно је обезбеђивање довољног паркинг простора у оквиру парцеле објекта или у оквиру јавног паркинга ван површине јавне саобраћајнице.</u> <u>Обавезан минимални број паркинг места је за:</u> - <u>стамбени објекти:</u> 1 ПМ за сваки стан; - <u>угоститељске објекте за смештај:</u> 1 ПМ за сваких 4 кревета; - <u>угоститељске објекте за исхрану и пиће:</u> 1 ПМ за сваких 12 столица; - <u>објекти трговине:</u> 1 ПМ за сваких 100 m ² ; - <u>пословне и административне објекте:</u> 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.

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
Заштита животне средине, непокретног културног добра, технички, санитарни и безбедоносни услови	<p>Приликом пројектовања и изградње у зависности од врсте објекта обавезна је примена услова и мера из поглавља:</p> <p>Мере заштите животне средине (заштита ваздуха, заштита вода, заштита земљишта, заштита од буке и вибрација, заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења, заштита од удеса);</p> <p>Мере заштита природних добара;</p> <p>Мере заштите непокретних културних добара;</p> <p>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);</p> <p>Мере енергетске ефикасности;</p> <p>Мере приступачности особама са инвалидитетом, деци и старим особама;</p>
Мере приступачности особама са инвалидитетом, деци и старим особама	<p>Приликом пројектовања и реализације нових и реконструкције постојећих објеката и површина јавне намене, стамбених и стамбено пословних објеката са десет и више станова, објеката услуга, обавезна је примена техничких стандарда и урбанистичко-техничких услова Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015).</p>
Услови за грађење стамбених зграда и станова	<p>Приликом грађења стамбених зграда и станова обавезно је поштовање правила из важећег Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова;</p>
Услови за обављање одређене делатности	<p>Приликом грађења објеката за обављање одређене делатности обавезно је поштовање важећих правилника о минималним техничким условима за обављање делатности која ће се обављати у објектима;</p>
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 еклектицизма", "псеудо-постмодернизма" и "нападног фолклоризма" и сл.</p> <p>Обрада објеката 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

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
	тротоара 1,50 м и то само на делу објекта вишем од 4,00 м; 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 3,0м, могуће је грађење надстрешница са и без стубова, максимално 1,5м испред грађевинске линије објекта;
Кровне равни и венац крова	Могуће је формирање двоводних и вишеводних класичних косих кровова, мансардних кровова уз поштовање одговарајућих правилника и стандарда; Минимални нагиб кровних равни је 30° Могуће је формирање венца крова (препуста крова, стрехе) у ширини до 1,0м; Венац крова (препуст крова, стреха) не сме прелазити границу суседне парцеле;
Санитарни услови	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).
Урбанистичко спровођење	Обавезна је израда урбанистичког пројекта за изградњу свих објеката преко 1000 м ² БРПГ; 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;

В. НЕУСКЛАЂЕНОСТ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА СА ПРАВИЛИМА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА која су прописана Планом за к.п. 4552/34 у КО Чајетина

• Уз захтев за издавање локацијских услова приложено је идејно решење које није урађено у складу са Планом а у погледу спратности, максимално дозвољене бруто развијене грађевинске површине на парцели, односно максимално дозвољеног индекса изграђености и паркирања на следећи начин:

- Приступна етажа (у идејном решењу названа *сутерен*) укопана је мање него што је Планом прописано за етажу сутерена. Као таква, наведена етажа сматра се приземљем а спратност објекта П+2 а све у складу са Планом.

- На основу горенаведеног, бруто развијена грађевинска површина објекта и индекс изграђености на парцели већи су од максимално дозвољених на основу Плана.

- Планом није дозвољено обезбеђивање паркинг простора на суседној катастарској парцели.

• Такође, идејно решење није урађено у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015) односно:

- у пројектованом објекту недостају једноставно прилагодљиви станови, односно они станови који се по потреби могу прилагодити у складу са овим правилником, без утицаја на битне захтеве за употребу грађевине,

- није испројектована адекватна вертикална комуникација у складу са овим правилником,

- недостаје најмање 5% места од укупног броја места за паркирање, а најмање једно место за паркирање возила особа са инвалидитетом.

• Такође, у идејном решењу нису усклађени подаци који се односе на поткровље објекта, односно, етажа поткровља је евидентирана само на пресеку.

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

НИЈЕ МОГУЋА
изградња стамбеног објекта
на катастарској парцели број 4552/34 у КО Чајетина
а у свему према поднетом захтеву

За издавање информације о немогућности планиране изградње, као и плански дефинисаним ограничењима која важе за катастарску парцелу број 4552/34 у КО Чајетина, 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 негативне 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