

Република Србија
ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА
Општинска управа
Одсек за урбанизам
Број: РОР-САЈ-4701-ЛОС-1/2018
Заводни број: 353-50/2018-03
28.02.2018. године
31310 Чајетина, улица: Александра Карађорђевића, број: 34.

Општинска управа општине Чајетина, Одсек за урбанизам, поступајући по захтеву Лазаревић Душана, из [REDACTED]

поднетом од стране пуномоћника: Јокић Радана, из [REDACTED]

[REDACTED] заводни број: 353-50/2017-03, од 27. фебруара 2018. године, за издавање локацијских услова, за изградњу стамбене зграде са двадесет четири стана, на катастарској парцели број: 4577/45, 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, 96/2016 и 120/2017- у даљем тексту Правилник) доноси

ЗАКЉУЧАК

ОДБАЦУЈЕ СЕ захтев Лазаревић Душана, из [REDACTED]

поднет од стране пуномоћника: Јокић Радана, из [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] заводни број: 353-50/2017-03, од 27. фебруара 2018. године, за издавање локацијских услова, за изградњу стамбене зграде са двадесет четири стана, на катастарској парцели број: 4577/45, у КО Чајетина, као непотпун.

Образложење

Општинској управи општине Чајетина, Одсеку за урбанизам, Лазаревић Душан, из [REDACTED]

преко пуномоћника: Јокић Радана, из [REDACTED]

[REDACTED] поднео је захтев за издавање локацијских услова, за изградњу стамбене зграде са двадесет четири стана, на катастарској парцели број: 4577/45, у КО Чајетина.

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

Уз захтев је достављено *Идејно решење (број дела пројекта: IDR 01-02/18), израђено од стране Radan Jokić pr. PROJEKTNi BIRO JOKIĆ INŽENJERING Bajina Bašta Kneza Milana Obrenovića 44/3/2/8, из Бајине Баште, улица: кнеза Милана Обреновића, број: 44/3/2/8, 31250 Бајина Башта, где је одговорно лице пројектанта и главни пројектант Идејног решења планиране изградње Јокић В. Радан, дипл. грађ. инж., са лиценцом број 317 8854 04- у даљем тексту ИДР, које садржи следеће недостатке:*

Достављени *ИДР*, није израђен 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:

1. у главној свесци, у делу о општим подацима о објекту и локацији, недостаје податак о називу 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.*, 4/2017- *испр.* и 8/2017- *испр.*; у даљем тексту План),

2. у главној свесци, у делу о општим подацима о објекту и локацији, недостаје податак о броју катастарске парцеле и катастарске општине на којој се налази прикључак на **јавну саобраћајницу**,

3. у главној свесци, у делу о основним подацима о објекту и локацији, постоји погрешан податак о **индексу заузетости**, **напомена:** прорачун **индекса заузетости:** извршити у свему према члану 2., ставу 1., тачки 13., Закона,

4. у главној свесци, у делу о основним подацима о објекту и локацији, постоји погрешан податак о **индексу изграђености**, **напомена:** прорачун **индекса изграђености:** извршити у свему према члану 2., ставу 1., тачки 14., Закона,

5. у главној свесци, у делу о основним подацима о објекту и локацији, као и у целокупној текстуалној, нумеричкој и графичкој документацији, достављеног *ИДР*-а, постоје неусаглашени подаци о **намени пројектованих функционалних јединица (станови/апартмани)**, што проузрокује недостатке *ИДР*-а у погледу **намене објекта и Планских правила**,

6. на достављеном катастарско топографском плану за предметну катастарску парцелу, број предмета: 955-62/2018, који је снимио, обрадио и оверио AB&CO GEOSYSTEMS, из Новог Сада, улица: Васе Стајића, број: 30., 21000 Нови Сад, може се уочити објекат, који *ИДР*-ом није третиран. На основу члана 38., става 2., горе наведеног Правилника, у случају да је за потребе планиране изградње потребно уклањање постојећег објекта на локацији, технички опис Идејног решења садржи и опис постојећег стања,

7. графичкој документацији *ИДР*-а, недостаје нумерички податак о **нагибу крова**, на графичком прилогу: **OSNOVA KROVA**,

8. графичкој документацији *ИДР*-а, недостаје графички прилог: **PRESEK B-B**,

9. у графичкој документацији *ИДР*-а, на графичким прилозима: **OSNOVA I-SPRATA** и **OSNOVA II-SPRATA**, погрешно су нумерисани станови на пројектовани на етажама **I-SPRATA** и **II-SPRATA**,

10. у графичкој документацији *ИДР*-а, на графичким прилозима: **OSNOVA SUTERENA**, **OSNOVA PRIZEMLJA**, **OSNOVA I-SPRATA** и **OSNOVA II-SPRATA**, нису нанете све висине парапета пројектованих светлих отвора,

11. у нумеричкој документацији *ИДР*-а, **TABELARNOM PRIKAZU POVRŠINA OBJEKTA PO PROSTORIMA I ETAŽAMA**, у нето површину **zajedničkih prostorija** обрачунат је лифт на свакој етажи и

12. у нумеричкој документацији *ИДР*-а, **TABELARNOM PRIKAZU POVRŠINA OBJEKTA PO PROSTORIMA I ETAŽAMA**, погрешно су нумерисани станови на пројектовани на етажама **I-SPRATA** и **II-SPRATA**.

II.

Достављени *ИДР*, није израђен у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени гласник РС“, број 58/2012, број 74/2015, број 82/2015) и то:

- [illegible]

18. **STAN 18**, према структури *једноипособан*, не испуњава услове правилника у погледу минималних површина: дневне собе, простора за припрему хране (кухиње), простора за обедовање,

19. **STAN 19**, према структури *једноипособан*, не испуњава услове правилника у погледу минималних површина: стана, дневне собе, простора за припрему хране (кухиње), простора за обедовање,

20. **STAN 20**, према структури *једноипособан*, не испуњава услове правилника у погледу минималних површина: стана, дневне собе, простора за припрему хране (кухиње), простора за обедовање,

21. **STAN 21**, према структури *једноипособан*, не испуњава услове правилника у погледу минималних површина: стана, дневне собе, простора за припрему хране (кухиње), простора за обедовање,

22. **STAN 22**, према структури *једноипособан*, не испуњава услове правилника у погледу минималних површина: стана, дневне собе, простора за припрему хране (кухиње), простора за обедовање,

23. **STAN 23**, према структури *једноипособан*, не испуњава услове правилника у погледу минималних површина: стана, дневне собе, простора за припрему хране (кухиње), простора за обедовање,

24. **STAN 24**, према структури *једноипособан*, не испуњава услове правилника у погледу минималних површина: дневне собе, простора за припрему хране (кухиње), простора за обедовање и

25. на основу члана 11., става 1., горе наведеног Правилника, **позиционирање стамбених јединица у подземним етажама-у предметном ИДР-у у пројектованој етажи Сутерена, није дозвољено**, осим у случају када је најмање један фасадни зид стана у потпуности изнад нивоа терена, уз услов да испред фасадних отвора не постоји препрека (суседни објекат, тракт, потпорни зид, ограда и слично) на удаљености мањој од 6,00 m.

III.

Достављени ИДР, није израђен 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 („Службени гласник Републике Србије“, број 22/2015) и то:

1. ИДР-ом није предвидеђен ниједан стан пројектован према горе наведеном Правилнику. На основу члана 1., става 2., горе наведеног Правилника, објекат чија се изградња планира подлеже поменутом Правилнику. На основу члана 3., става 1., тачке 26., горе наведеног Правилника: **једноставно прилагодљиви стан, јесте стан који се по потреби може прилагодити**, у складу са овим Правилником, без утицаја на битне захтеве за употребу грађевине (у текстуалној документацији није опредељен минимум један једноставно прилагодљив стан, пројектован на етажи којој се може лако приступити, те исти није ни означен у графичкој документацији достављеног Идејног решења планиране изградње) и

2. ИДР-ом није предвиђено ниједно паркинг место пројектовано према горе наведеном Правилнику. На основу члана 36., става 3., тачке 1., горе наведеног Правилника: неопходно је обезбедити најмање 5% паркинг места ($24 \text{ ПМ} \cdot 5,00\% = 1,2 \text{ ПМ} \approx 2 \text{ ПМ}$), два паркинг места, од укупног броја места за паркирање, а најмање једно паркинг место за паркирање возила особа са инвалидитетом.

IV.

Достављени *ИДР*, није израђен у складу са Планом и то:

1. увидом у документацију *ИДР*-а (*текстуалну, нумеричку и графичку документацију*), (*графичке прилоге: SITUACIONI PLAN, OSNOVA SUTERENA, PRESEK A-A, JUŽNA FASADA, ZAPADNA FASADA и ISTOČNA FASADA*, евидентирана је просторна целина, у централном јужном делу пројектоване етаже **Сутерена- наткривени трем и/или улазна тераса**, на излазу из просторије 4-ветробрана. Евидентирана просторна целина, у свему према горе наведеном, није третирана приликом обрачуна:

- нето површине, бруто површине и бруто развијене грађевинске површине (БРГП) пројектоване етаже **Сутерена**,

- нето површине, бруто површине и бруто развијене грађевинске површине (БРГП) пројектованог **објекта**,

- индекса изграђености,

- индекса заузетости,

- процента зелених површина.

На основу члана 30., Правилника о општим условима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, број 22/2015):

- **Отворене спољне степенице** могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,00 m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину од 0,90 m.

- Изузетно, **отворене спољне степенице** могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија на растојању мањем од 3,00 m од регулационе линије, када је ширина тротоара преко 3,00 m.

- **Степенице** које савлађују висину преко 0,90 m, изнад површине терена, улазе у габарит објекта,

2. увидом у документацију *ИДР*-а (*текстуалну, нумеричку и графичку документацију*), (*графичке прилоге: SITUACIONI PLAN, OSNOVA SUTERENA, PRESEK A-A, JUŽNA FASADA, SEVERNA FASADA, ZAPADNA FASADA и ISTOČNA FASADA*, утврђено је да пројектована етажа **Сутерена**, не испуњава Планско правило у погледу **Спратности објекта**:

- На основу Плана: **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.

- На основу *ИДР*-а: Проценат укопаности, на основу графичких прилога *ИДР*-а:

JUŽNA FASADA:

подужна димензија: 21,60 m, висина: 2,80 m, проценат укопаности: 0,00 %,

SEVERNA FASADA:

подужна димензија: 21,60 m, висина: 2,80 m, проценат укопаности: 46,43%,

ZAPADNA FASADA:

подужна димензија: 15,30 m, висина: 2,80 m, проценат укопаности: 40,66%,

ISTOČNA FASADA:

подужна димензија: 15,30 m, висина: 2,80 m, проценат укопаности: 3,08%,

укопаност етаже Сутерена:

$$\Sigma = \frac{0,00 + 46,43 + 40,66 \cdot \frac{21,60}{15,30} + 3,08 \cdot \frac{21,60}{15,30}}{4} = \frac{0,00 + 46,43 + 57,40 + 4,35}{4} = \frac{108,18}{4} = 27,04 \% \text{ и}$$

3. увидом у документацију ИДР-а (*текстуалну, нумеричку и графичку документацију*), (*графичке прилоге: SITUACIONI PLAN, OSNOVA PRIZEMLJA, PRESEK A-A, ZAPADNA FASADA и ISTOČNA FASADA*, утврђено је да пројектована етажа **Приземља**, не испуњава Планско правило у погледу **Коте пода приземља објекта**:

- На основу Плана: **Кота пода приземља** објекта може да буде максимално 1,20 m, а минимално 0,30 m, виша од пресека највише коте терена пре изградње и вертикалне фасадне равни објекта са те стране.

- На основу ИДР-а: Кота пода приземља, на основу графичких прилога ИДР-а:

PRESEK A-A: 1,50 m,

ZAPADNA FASADA: 1,50 m и

ISTOČNA FASADA: 1,50 m.

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

Сагласно члану 8., ставу 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 општине Чајетина, не поднесе **усаглашен захтев** и отклони све утврђене недостатке. Подносилац захтева доставља документацију кориговану у свему према овом **закључку**, чиме није у обавези да изврши поновну уплату републичке административне таксе на поднети захтев за издавање локацијских услова и поновну уплату накнаде за вођење централне евиденције обједињене процедуре за издавање локацијских услова, уколико у горе наведеном року достави потребну документацију.

Подносилац захтева може само једном искористити право на подношење **усаглашеног захтева**.

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 14/17)).

Обрадила:

Драгана Топаловић, мастер инж. грађ.

**НАЧЕЛНИК
ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ**
Велько Радуловић