

Република Србија
ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА
Општинска управа
Одсек за урбанизам и просторно планирање
Број: РОР-САЈ-36237-LOC-1/2017
Заводни број: 353-314/2017-03
21.11.2017. године
31310 Чајетина, улица: Александра Карађорђевића, број: 34.

Општинска управа Чајетина, Одсек за урбанизам и просторно планирање, поступајући по захтеву Радојичић /Стојан/ Видана, из [REDACTED] и Тешић /Раде/ Александра, из [REDACTED] поднетом од стране пуномоћника Нешовић /Радомир/ Драгана, из [REDACTED] заводни број: 353-314/2017-03, од 20. новембра 2017. године, за издавање локацијских услова за изградњу стамбене зграде, са дванаест станова, на катастарској парцели број 4459/12, у КО Чајетина, на основу чланова 53а, 54, 55, 56 и 57 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 10., става 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 стамбене зграде, са дванаест станова,
на катастарској парцели број 4459/12, у КО Чајетина

Увидом у плански документ: „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.*) и *Идејно решење (број техничке документације: IDR-A-009/17), које је доставио подносилац захтева, а које је израђено од стране VOJISLAV NEŠOVIĆ PR STUDIA ZA PROJEKTOVANJE I DIZAJN PASHA DESIGN UŽICE*, из Ужица, улица: Николе Пашића, број: 37., 31000 Ужице, Ужице Златиборски округ, где је главни пројектант и одговорни пројектант Идејног решења планиране изградње Нешовић Р. Драган, дипл. инж. арх., са лиценцом број 300 5285 03; Општинска управа општине Чајетина, Одсек за урбанизам и просторно планирање, је **утврдио да захтев није у складу са планским основом**, који чини „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), те да на основу истих **НИЈЕ МОГУЋА планирана изградња.**

Катастарска парцела број 4459/12, у КО Чајетина
на основу планског документа-
„Плана 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.*)

се налази у **ЦЕЛИНИ/ЗОНИ:**

Целина: Целина 2.- Златибор насеље

Подцелина: Подцелина 2.3- Слобода

за коју важе:

1. **општа правила уређења и правила грађења** површина и објеката остале намене, као и
2. **посебна правила уређења и правила грађења** површина и објеката остале намене, за предметну подцелину 2.3- Слобода,

а која су наведена у наставку

ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА
који онемогућавају планирану изградњу на предметној катастарској парцели.

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА
ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	
Претежна намена	Могуће је грађење објекта остале намене и уређење простора према планираној претежној намени земљишта која је дефинисана Графичким прилогом бр.3- <i>Планирана претежна намена земљишта</i> . Могућа намена објекта (начин коришћења објекта) дефинисана је за сваку планирану претежну намену земљишта према посебним правилима уређења и правилима грађења.
Компатибилна намена	Могуће компатибилне намене су дефинисане за сваку појединачну претежну намену у табели <i>Претежне и компатибилне намене</i> . 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, <u>уз обавезну израду Урбанистичког пројекта</u> .
Забрањена намена	Забрањено је грађење свих објекта који би својом наменом угрозили животну средину и планирану претежну намену. Није могуће грађење објекта који у прописаној процедури не обезбеде сагласност на процену утицаја објекта на животну средину према важећој Уредби, а који су наведени у Листи пројекта за које је обавезна процена утицаја или Листи пројекта за које се може захтевати процена утицаја на животну средину.
Типологија објекта	Могуће је грађење објекта према Типологији објекта која је дефинисана за сваку намену посебно, положајем објекта према бочним границама грађевинске парцеле: - слободностojeћи 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 за формирање грађевинске парцеле	Могуће је формирање једне или више грађевинских парцела поступком препарцелације и/или парцелације, уз обавезно задовољење свих урбанистичких услова дефинисаних у делу 2.8. <i>Посебна правила уређења и правила грађења на површинама остале намене.</i> 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, <u>само у случајевима решавања имовинско правних односа власника двојних објеката и сувласника предметне парцеле, према затеченом стању на терену.</u> Свака грађевинска парцела, мора имати обезбеђен приступ јавној саобраћајној површини. Минимална ширина парцеле приступног пута је 3.50 m за једносмерни саобраћај и 5.50 m за двосмерни саобраћај. Изузетно, ширина парцеле приступног пута може бити ужа од 3.50 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. Формирања парцела приступних путева и јавних саобраћајница могу се радити на основу <u>планова детаљне регулације</u>, односно на основу <u>урбанистичких пројеката</u>, 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 3.00 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- <i>План регулације и грађевинских линија.</i> 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 фундаирања 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 <i>Посебна правила грађења.</i> Етажа је функционални ниво у згради са максималним одступањем у висини пода од 1.50 m.

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

	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. <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.</u> 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. <u>Етажа подрума не може се користити као корисан простор за становање, боравак и рад људи, осим за објекте хотела.</u> 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 <u>који је могуће користити</u> 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, <u>који се не користи- нема намену.</u> 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 коте 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.
Индекс изграђености грађевинске парцеле	Могуће је грађење објекта до максималног индекса изграђености грађевинске парцеле. Максимални дозвољени индекс изграђености дефинисан је за сваку планирану претежну намену земљишта у делу <i>Посебна правила грађења.</i> У обрачун индекса изграђености улазе сви објекти на грађевинској парцели.
Други објекти на грађевинској парцели	Могућност изградње више објеката на истој грађевинској парцели дефинисана је за сваку планирану претежну намену земљишта у делу <i>Посебна правила грађења.</i> Уколико је дефинисана ова могућност, други објекти на истој грађевинској парцели се граде у оквиру претежне и компатибилних намена.

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	
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, децја 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 <i>Посебна правила грађења</i>.
Кота пода приземља објекта	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.
Минимални степен комуналне опремљености	Обавезан је минимални степен комуналне опремљености парцеле, у складу са посебним правилима уређења и правилима грађења. Минимални степен комуналне опремљености за изградњу објекта остале намене, додатно је дефинисан за сваку планирану претежну намену према посебним правилима грађења.
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.
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 <i>Посебна правила грађења</i>.
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 1.00 m у тлу у односу на постојеће стање; - за нагиб од 10- 20% до 1.50 m у тлу у односу на постојеће стање; - за нагиб преко 20% до 2.00 m 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 1.50%. Уколико постоје услови за прикључење на систем комуналне инфраструктуре кишне канализације обавезно је поштовање услова прикључења према условима овлашћених комуналних предузећа и организација.
Ограђивање	Могуће је ограђивање грађевинске парцеле тако да елементи ограде (стубови, жица, панели, зеленило, темељни зид ограде, парапет и капије) буду у оквиру грађевинске парцеле која се ограђује и да се врата и капије на уличној огради не могу отворати ван регулационе линије.

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	
	Могућа врста и висина оградe дефинисана је за сваку претежну намену земљишта посебно. Приликом ограђивања, врата и капије на уличној огради <u>не могу се отворати ван регулационе линије</u>.
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 m²; - пословне и административне објекте: 1 ПМ за сваких 70.00 m²; - складишта: 1 ПМ за сваких 200.00 m²; - верске објекте: 1 ПМ за сваких 70.00 m². 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: 3.1. Мере заштите животне средине (заштита ваздуха, заштита вода, заштита земљишта, заштита од буке и вибрација, заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења, заштита од удеса); 3.2. Мере заштите природних добара; 3.3. Мере заштите непокретних културних добара; 3.4. 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); 3.5. Мере енергетске ефикасности; 3.6. Мере приступачности особама са инвалидитетом, деци и старим особама.
Услови грађења у зони заштитног појаса инфраструктурних коридора	Забрањена је изградња објекта у зони инфраструктурних коридора електроенергетске, водопривредне, гасоводне и друге инфраструктуре. Изузетно, уколико се грађевинска парцела налази у зони заштитног појаса инфраструктурног коридора електроенергетске, гасоводне, водопривредне и друге комуналне инфраструктуре грађење је могуће према техничким условима и уз сагласност надлежног управљача објекта инфраструктуре.
Услови грађења у зони заштићеног непокретног културног добра	У случају да се грађевинска парцела налази у зони заштићеног непокретног културног добра, грађење је могуће према техничким условима и уз сагласност надлежног Завода за заштиту споменика културе.
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 грађење објекта за обављање одређене делатности	Приликом грађења објекта за обављање одређене делатности, обавезно је поштовање важећих правилника о минималним техничким условима за обављање одређене врсте 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	Фасада објекта (грађевинска обрада и елементи) треба да испуњава услов поштовања контекста природног амбијента и претежног архитектонског стила. Препорука је да се приликом пројектовања избегава примена архитектура: „радикалног еклектицизма“, „псеудо- постмодернизма“, „нападног фолклоризма“ и слично. 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. 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 3.00 m. Испади на објекту (еркери, балкони, лође, надстрешнице без стубова и слично) могу прелазити: - грађевинску линију до 1.50 m, уколико је грађевинска линија повучена од регулационе линије, минимум 3.00 m, односно до 0.60 m уколико је грађевинска линија удаљена мање од 3.00 m; - регулациону линију до 1.00 m, уколико је минимална ширина тротоара 1.50 m <u>и то само на делу објекта вишем од 4.00 m.</u> 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, минимум 3.00 m, могуће је грађење надстрешница са и без стубова, максимално 1.50 m 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 1.00 m. Венац крова (препуст крова, стреха), не сме прелазити границу суседне парцеле.

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	
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: 3.1. Мере заштите животне средине (заштита ваздуха, заштита вода, заштита земљишта, заштита од буке и вибрација, заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења, заштита од удеса); 3.2. Мере заштите природних добара; 3.3. Мере заштите непокретних културних добара; 3.4. 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); 3.5. Мере енергетске ефикасности; 3.6. Мере приступачности особама са инвалидитетом, деци и старим особама.
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 („Службени гласник РС“, број 125/2004).
Урбанистичко спровођење	Обавезна је израда урбанистичког пројекта за изградњу свих објеката преко 1000.00 m² БРГП. Обавезна је израда урбанистичког пројекта за изградњу објеката или дела објеката компатибилне намене, уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине основне намене.

**ПОСЕБНА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА
ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ**

СТ4- 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/ха. У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је грађење објеката следеће намене: - стамбених објеката са максимално три стана; - стамбених објеката са више од три стана.
Компатибилна намена	За парцеле преко 600.00 m² могућа је изградња објеката или дела објеката компатибилне намене: - угоститељских објеката за смештај, исхрану и пиће (хотел, гарни хотел, апарт хотел, туристичко насеље, ресторан и слично); - објеката трговине; - објеката пословања; - спортских игралишта и дворања.
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.

СТ4- СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ средњих густина на ободу компактног насеља		
Типологија објекта	Могућа је изградња слободностојећих, објекта у прекинутом низу и објекта у низу.	
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу је: - за слободностојеће објекте: 400.00 m ² ; - за објекте у прекинутом низу (двојне објекте) и објекте у низу: 300.00 m ² . Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је: - за слободностојеће објекте: 15.00 m; - за објекте у прекинутом низу (двојне објекте) и објекте у низу: 12.00 m.	
Положај објекта у односу на границу суседне парцеле	Минимално одстојање објекта 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.	
Спратност објекта	Максимална дозвољена спратност објекта: П+3. Максимална дозвољена спратност за објекте хотела: П+5.	
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	Минимум 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. <i>Препорука:</i> прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак.	
Ограђивање	Могуће је ограђивање дворишта зеленилом, зеленим, жичаним и дрвеним оградама висине до 1.20 m. Није могуће ограђивање комплекса, стакленим, или бетонским оградама.	

Достављено Идејно решење планиране изградње приказује следеће податке:

- типологија објекта: **слободностојећи**,
- категорија објекта: **Б**,
- класификациона ознака: **112221**- стамбене зграде са три или више станова, издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и слично у којима су станови намењени за стално становање или за повремени боравак, до 2.000,00 m² и П+4, на основу Правилника о класификацији објекта („Службени Гласник РС“, број 22/2015),
- укупна површина парцеле: 540,00 m²,
- укупна бруто развијена грађевинска површина (БРГП) надземно: 434,94 m²,
- укупна бруто изграђена површина: 650,28 m²,

- укупна нето површина: 527,02 m²,
- нето површина сутерена: 177,63 m²,
- нето површина приземља: 176,78 m²,
- нето површина I спрата: 188,91 m²,
- нето корисна површина сутерена: 172,30 m²,
- нето корисна површина приземља: 171,47 m²,
- нето корисна површина I спрата: 183,24 m²,
- бруто површина сутерена: 215,34 m²,
- бруто површина приземља: 211,56 m²,
- бруто површина I спрата: 223,38 m²,
- површина земљишта под објектом/заузетост: 211,56 m²,
- спратност (надземних и подземних етажа): Сут+П+1,
- висина објекта (кота слемена крова): +12,11 m,
- спратна висина: **не постоји наведен податак**,
- број функционалних јединица/број станова: 12,
- број паркинг места: 12,
- проценат зелених површина: 30,11%,
- индекс изграђености: $I_1 = \frac{434,94 \text{ m}^2}{540,00 \text{ m}^2} = 0,80$,
- индекс заузетости: $I_z = \frac{211,56 \text{ m}^2}{540,00 \text{ m}^2} \cdot 100,00 = 39,18\%$.

☞ I. ☞

Пројектовани фронтови од:

1. једног паркинг места, за путничка возила, пројектован шемом управног паркирања, позициониран у *крејњем југоисточном делу* предметне катастарске парцеле, **може се сматрати неупотребљивим**, у свему према следећем:

приступ пројектованом фронту паркинг места, је преко:

- катастарске парцеле број: 4459/3, у КО Чајетина,
- која је у **јавној својини** (цело право, удела: 1/1), Општине Чајетина,
- за који је неопходно прибавити оверену сагласност Надлежног органа,
- катастарске парцеле број: 4459/8, у КО Чајетина,

која је у која је у **државној својини** (цело право, удела: 1/1), а на којој је ХОТЕЛСКО ТУРИСТИЧКО ТРГОВИНСКО АКЦИОНАРСКО ДРУШТВО ПАЛИСАД ЗЛАТИБОР, **држалац**,

за који је неопходно прибавити оверену сагласност Надлежног органа,

- катастарске парцеле број: 4459/2, у КО Чајетина,
- која је у **јавној својини** (цело право, удела: 1/1), Општине Чајетина,
- за који је неопходно прибавити оверену сагласност Надлежног органа и
- катастарске парцеле број: 4458, у КО Чајетина,

која је у која је у **државној својини** (цело право, удела: 1/1), а на којој је УГОСТИТЕЉСКО-ТУРИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋЕ „ПАЛИСАД“ ЗЛАТИБОР, **корисник**,

за који је неопходно прибавити оверену сагласност Надлежног органа;

2. три паркинг места, за путничка возила, пројектован шемом подужног паркирања, позициониран у *крејњем југоисточном делу* предметне катастарске парцеле, **може се сматрати неупотребљивим**, у свему према следећем:

приступ пројектованом фронту паркинг места, је преко:

- катастарске парцеле број: 4459/1, у КО Чајетина,

која је у која је у **државној својини** (цело право, удела: 1/1), а на којој је ХОТЕЛСКО ТУРИСТИЧКО ТРГОВИНСКО АКЦИОНАРСКО ДРУШТВО ПАЛИСАД ЗЛАТИБОР, **држалац**,

за који је неопходно прибавити оверену сагласност Надлежног органа, простор фронта за маневар приликом паркирања/испаркиравања путничких возила, било да је у питању *паркирање/испаркиравање ходом путничких возила напред и/или паркирање/испаркиравање ходом путничких возила уназад*, обухвата:

катастарску парцелу број: 4459/1, у КО Чајетина, која је у која је у **државној својини** (цело право, удела: 1/1), а на којој је ХОТЕЛСКО ТУРИСТИЧКО ТРГОВИНСКО АКЦИОНАРСКО ДРУШТВО ПАЛИСАД ЗЛАТИБОР, **држалац**, те је за исти неопходно прибавити оверену сагласност Надлежног органа,

катастарску парцелу број: 4459/6, у КО Чајетина, која је у:

приватној својини, (реални део, удела: 70/1530), Тешић /Раде/ Александара,

приватној својини, (реални део, удела: 70/1530), Радојичић /Стојан/ Видана,

приватној својини, (реални део, удела: 400/1530), Јездовић /Тихомир/ Милосава и

приватној својини, (реални део, удела: 990/1530), Јездовић /Милосав/ Тихомир,

те је за исти неопходно прибавити оверену сагласност имаоца права на парцели;

3. четири паркинг места, за путничка возила, пројектован шемом подужног паркирања, позициониран у *крејњем југозападном делу* предметне катастарске парцеле, **може се сматрати неупотребљивим**, у свему према следећем:

приступ пројектованом фронту паркинг места, је преко:

- катастарске парцеле број: 4459/1, у КО Чајетина,

која је у која је у **државној својини** (цело право, удела: 1/1), а на којој је ХОТЕЛСКО ТУРИСТИЧКО ТРГОВИНСКО АКЦИОНАРСКО ДРУШТВО ПАЛИСАД ЗЛАТИБОР, **држалац**, за који је неопходно прибавити оверену сагласност Надлежног органа и

- катастарске парцеле број: 4459/6, у КО Чајетина, која је у:

приватној својини, (реални део, удела: 70/1530), Тешић /Раде/ Александара,

приватној својини, (реални део, удела: 70/1530), Радојичић /Стојан/ Видана,

приватној својини, (реални део, удела: 400/1530), Јездовић /Тихомир/ Милосава и

приватној својини, (реални део, удела: 990/1530), Јездовић /Милосав/ Тихомир,

те је за исти неопходно прибавити оверену сагласност имаоца права на парцели,

простор фронта за маневар приликом паркирања/испаркиравања путничких возила, било да је у питању *паркирање/испаркиравање ходом путничких возила напред* и/или *паркирање/испаркиравање ходом путничких возила уназад*, обухвата:

катастарску парцелу број: 4459/1, у КО Чајетина, која је у која је у **државној својини** (цело право, удела: 1/1), а на којој је ХОТЕЛСКО ТУРИСТИЧКО ТРГОВИНСКО АКЦИОНАРСКО ДРУШТВО ПАЛИСАД ЗЛАТИБОР, **држалац**, те је за исти неопходно прибавити оверену сагласност Надлежног органа,

катастарску парцелу број: 4459/6, у КО Чајетина, која је у:

приватној својини, (реални део, удела: 70/1530), Тешић /Раде/ Александара,

приватној својини, (реални део, удела: 70/1530), Радојичић /Стојан/ Видана,

приватној својини, (реални део, удела: 400/1530), Јездовић /Тихомир/ Милосава и

приватној својини, (реални део, удела: 990/1530), Јездовић /Милосав/ Тихомир,

те је за исти неопходно прибавити оверену сагласност имаоца права на парцели,

горепоменути фронт, од четири паркинг места, за путничка возила, не испуњава плански дефинисана правила за паркирање. На основу Плана: Обавезно је обезбеђивање довољног паркинг простора у оквиру парцеле објекта или у оквиру јавног паркинга ван површине јавне саобраћајнице. Идејним решењем пројектовано паркинг место је позиционирано ван оквира предметне катастарске парцеле;

4. четири паркинг места, за путничка возила, пројектован шемом управног паркирања, позициониран у *крејњем северозападном делу* предметне катастарске парцеле, **може се сматрати неупотребљивим**, у свему према следећем:

јер не испуњава плански дефинисана правила за паркирање. На основу Плана: Обавезно је обезбеђивање довољног паркинг простора у оквиру парцеле објекта или у оквиру јавног паркинга ван површине јавне саобраћајнице. Идејним решењем пројектована паркинг места су позиционирана ван оквира предметне катастарске парцеле;

5. испуњеност капацитета пројектованих фронтова паркинг места-у *свему према горенаведеном, онемогућава видове пешачких комуникација*, на предметној катастарској парцели, са појавом пешачких и других видова токова *хоризонталне комуникације*, ван предметне катастарске парцеле;

6. Идејним решењем планиране изградње није предвиђено ниједно паркинг место пројектовано према Правилнику 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)-на основу поменутог Правилника, члана 36., става 3., тачке 1., Правилника: неопходно је обезбедити најмање 5% паркинг места ($12 \text{ ПМ} \cdot 5\% = 0,6 \text{ ПМ} \approx 1 \text{ ПМ}$), од укупног броја места за паркирање, а најмање једно паркинг место за паркирање возила особа са инвалидитетом.

II.

На графичким прилозима, достављеног Идејног решења планиране изградње, означеним као: **SITUACIJA, OSNOVA SUTERENA, OSNOVA PRIZEMLJA, OSNOVA SPRATA, PRESEK A-A, PRESEK B-B, IZGLED 1, IZGLED 2, IZGLED 3** и **IZGLED 4**, може су уочити да је *габарит објекта*, чија се изградња планира, на предметној катастарској парцели, **ван зоне дозвољене градње**.

На основу Плана:

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.

Положај објекта у односу на границу суседне парцеле:

Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле:

- | | |
|---|---------|
| - са прозорским паранетом нижим од 1.60 m | 3.00 m; |
| - са прозорским паранетом вишим од 1.60 m | 1.00 m. |

III.

На графичким прилозима, достављеног Идејног решења планиране изградње, означеним као: **SITUACIJA, PRESEK A-A, PRESEK B-B, IZGLED 1, IZGLED 2, IZGLED 3 и IZGLED 4**, може су уочити да **интервенције у природном терену**, предложене достављеним Идејним решењем, које се планирају приликом изградње објекта, на предметној катастарској парцели, **превазилазе плански дефинисани минимум**.

На основу Плана:

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 1.00 t у тлу у односу на постојеће стање;
- за нагиб од 10- 20% до 1.50 t у тлу у односу на постојеће стање;
- за нагиб преко 20% до 2.00 t у тлу у односу на постојеће стање.

❧ IV. ❧

На графичким прилозима, достављеног Идејног решења планиране изградње, означеним као: **SITUACIJA, PRESEK A-A, PRESEK B-B, IZGLED 1, IZGLED 2, IZGLED 3** и **IZGLED 4**, може су уочити да *пројектована етажа Сутерена објекта*, чија се изградња планира, на предметној катастарској парцели, *не испуњава услове етаже Сутерена, дефинисане планом*.

На основу Плана:

Спратност објекта:

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.

☞ V. ☞

На графичким прилозима, достављеног Идејног решења планиране изградње, означеним као: **SITUACIJA, PRESEK A-A, PRESEK B-B, IZGLED 1, IZGLED 2, IZGLED 3 и IZGLED 4**, може су уочити да **кота пода приземља објекта**, чија се изградња планира, на предметној катастарској парцели, **не испуњава услове, дефинисане планом.**

На основу Плана:

Кота пода приземља објекта:

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.

☞ VI. ☞

На графичким прилозима, достављеног Идејног решења планиране изградње, означеним као: **PRESEK A-A, PRESEK B-B, IZGLED 1, IZGLED 2, IZGLED 3 и IZGLED 4**, може су уочити да **пројектовани надзид у таванском простору објекта**, чија се изградња планира, на предметној катастарској парцели, **што је у супротности са планским правилима.**

На основу Плана:

Спратност објекта:

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.

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 коте пода етаже поткровља, до преломне линије баци је 3.00 m).

☞ VII. ☞

На графичким прилозима, достављеног Идејног решења планиране изградње, означеним као: **SITUACIJA, OSNOVA PRIZEMLJA, PRESEK A-A, PRESEK B-B, IZGLED 1, IZGLED 2, IZGLED 3 и IZGLED 4**, евидентирани су:

простори- површине/запремине ограничене у материјалном или другом смислу и

корисни простори- површине/запремине у згради које су намењене за обављање одређених активности,

које представљају јединствен функционални ниво у објекту, а нису приказани у обрачуну нето и бруто површина етаже, као и нето, бруто развијене грађевинске површине (БРГП) и бруто површине, објекта чија се изградња планира, на предметној катастарској парцели, те обрачун површина **није у складу са** стандардом SRPS U.C2.100 из 2002. године и Законом.

☞ VIII. ☞

Идејним решењем планиране изградње није предвиђен ниједан стан пројектован према Правилнику 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)- на основу поменутог Правилника, члана 1., става 2., објекат чија се изградња планира подлеже поменутом Правилнику. На основу члана 3., става 1., тачке 26., 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**,

На основу приказаних параметара из Плана, увидом у *текстуалну, нумеричку и графичку документацију* достављеног Идејног решења планиране изградње, Општинска управа општине Чајетина, Одсек за урбанизам и просторно планирање, **закључује да достављено Идејно решење планиране изградње, није у складу са Планом**, у погледу:

1. **минималног одстојања објекта од границе суседне парцеле,**
2. **спратности објекта,**
3. **максималне дозвољене бруто развијене грађевинске површине (БРГП) објекта,**
4. **максималног дозвољеног индекса изграђености грађевинске парцеле- за објекте становања,**
5. **коте пода приземља објекта,**
6. **минималне интервенција ради изградње објекта у природном терену (насипа или усека) и**
7. **паркирања.**

Решавајући по захтеву именованих, Општинска управа општине Чајетина, Одсек за урбанизам и просторно планирање, утврдио је да 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.

У складу са горе наведеним, Општинска управа општине Чајетина, Одсек за урбанизам и просторно планирање, као орган надлежан за поступање по захтеву, утврдила је да:

НИЈЕ МОГУЋА
изградња стамбене зграде, са дванаест станова,
на катастарској парцели број 4459/12, у КО Чајетина

За издавање информације о немогућности планиране изградње, као и плански дефинисаним ограничењима, која важе за катастарску парцелу број 4459/12, у КО Чајетина, плаћа се локална административна такса у износу од 2.500,00 динара подносилац захтева (странка) је 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:

Драгана Топаловић, мастер инж. грађ.

НАЧЕЛНИК
ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ
Вељко Радуловић