

Република Србија
ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА
Општинска управа
Одсек за урбанизам
ROP-CAJ-22638-LOC-1/2018
353-204/2019-03
13.9.2019. године
Чајетина, Александра Карађорђевића број 34

Општинска управа Чајетина, Одсек за урбанизам, поступајући по захтеву ПРЕМИЈА ДОО из Новог Пазара, ул. Мур бб, који је поднет од стране пуномоћника Душице Пенезић [REDACTED], за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта на катастарској парцели број 4538/21 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, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019; - у даљем тексту Закон), члана 2, став 9 Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ број 35/2015, 114/2015 и 117/2017) утврђује

ДА НИЈЕ МОГУЋА
изградња стамбеног објекта на
катастарској парцели број 4538/21 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-испр., 4/2017-испр. , 8/2017-испр. и 14/2018-испр.), достављено Идејно решење (број техничке документације 01-08/18), а које је израђено од стране „ARCHILINE“ из Ужице, ул. Београдска бр. 19, где је одговорно лице пројектанта и главни пројектант Катарина Стефановић, дипл. инж. арх., са лиценцом број 300 1993 03, и обавештења о немогућности прикључења на ДСЕЕ – негативни услови за пројектовање и прикључење који су издати од стране „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, ОДС – Огранак Ужице, Ужице, број 8М.1.0.0-Д-09.15.-250120-19 који су објављени 20.8.2019. године, Одсек за урбанизам, утврдио је да на основу наведеног НИЈЕ МОГУЋА планирана изградња.

А. ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТИМА
на основу достављеног идејног решења

1.	Намена објекта је:	становање
2.	Типологија објекта је:	слободностојећи
3.	Категорија објекта/ Класификациона ознака:	В / 112221
4.	Спратност објекта:	По+Су+Пр+2
5.	Укупна бруто развијена грађевинска површина:	1090,70 m ²
6.	Број стамбених јединица:	29
7.	Број паркинг места:	29
8.	Нагиб крова:	45°
9.	Проценат зелених површина:	29,92%
10.	Индекс изграђености:	0,9
11.	Индекс заузетости:	30,39%

Б. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА
на катастарској парцели број 4538/21 у КО Чајетина на основу Плана:

1. Планирана претежна намена земљишта: СТЗ – становање и туризам средњих густина

2. Максималан индекс изграђености: 0,9

3. Максимална спратност објекта: П+4

4. Хоризонтална регулација:

Положај објекта на парцели дефинисан је:

- предњом грађевинском линијом у односу на регулациону линију:
 - минимум 3,0м уколико нема паркирања, а
 - минимум 6,0м уколико има паркирања.
- минималним одстојањем од граница грађевинске парцеле
 - Минимално одстојање објекта од границе суседне парцеле:
 - са прозорским парапетом нижим од 1,6 m 3,0 m;
 - са прозорским парапетом вишим од 1,6 m 1,0 m;

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;

5. Габарит објекта мора бити у оквиру зоне дозвољене градње и индекса изграђености и индекса заузетости утврђених овим локацијским условима.

6. 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;

7. Протокол о нивелацији и регулацији урадити у складу са овом локацијском дозволом; објекат поставити у оквиру зоне дозвољене градње.

8. 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 архитектуре "радикалног еклектицизма", "псеудо-постмодернизма" и "нападног фолклоризма" и сл.

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;

9. Кровна конструкција:

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 1,0m; Венац крова (препуст крова, стреха) не сме прелазити границу суседне парцеле;

10. Сеизмички услови: објекат предвидети за VIII (осми) степен сеизмичности.

11. Термичка заштита: термичку заштиту предвидети за II (другу) климатску зону.

12. Паркирање возила: Обавезно је обезбеђивање довољног паркинг простора у оквиру парцеле објекта или у оквиру јавног паркинга ван површине јавне саобраћајнице.

Број обавезних паркинг места је одређен на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место (у даљем тексту: ПМ), на следећи начин:

- стамбени објекти: 1 ПМ за сваки стан и

Изузетно прописани број паркинг места може се обезбедити изван грађевинске парцеле на другој парцели у оквиру јавног паркинга ван површине јавне саобраћајнице.

13. 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;

14. 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;

15. Ограђивање: Могуће је ограђивање грађевинске парцеле тако да елементи оградe (стубови, жица, панели, зеленило, темељни зид оградe, парапет и капије) буду у оквиру грађевинске парцеле која се ограђује и да се врата и капије на уличној оградe не могу отворати ван регулационе линије;

Приликом ограђивања, врата и капије на уличној оградe не могу се отворати ван регулационе линије;

Могуће је ограђивање дворишта зеленилом, жичаним и дрвеним оградама висине до 1,20м на начин да не ремети постојеће пешачке токове у просторима јавног карактера;

Није могуће ограђивање комплекса стакленим или бетонским оградама;

В. НЕУСКЛАЂЕНОСТ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Ималац јавних овлашћења, „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, ОДС – Огранак Ужице, Ужице издао је обавештење о немогућности прикључења на ДСЕЕ – негативни услови за пројектовање и прикључење број 8М.1.0.0-Д-09.15.-250120-19 који су објављени 20.8.2019. године у коме је констатовано да није могуће пројектовање и прикључење објекта у складу са поднетим захтевом уз навођење свих разлога.

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

НИЈЕ МОГУЋА
изградња стамбеног објекта
на катастарској парцели број 4538/21 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 4538/21 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 480,00 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

Љиљана Вирић, дипл.инж.арх.

Руководилац Одсека

Светлана Јовановић, дипл.инж.арх.

НАЧЕЛНИК

Општинске управе
Милица Стаматовић