

а Србија
А ЧАЈЕТИНА
управа

за урбанизам и имовинско-правне послове

број предмета: 353-350/2024-03

Датум: 22.05.2024. године

Чајетина, Александра Карађорђевића бр. 34

Општинска управа Чајетина, Одељење за урбанизам и имовинско-правне послове по захтеву поднетом од стране „РАДИО ЕХТРА МЛ“ ДОО СМЕДЕРЕВО из Смедерева, ул. Равни гај 10, стан 3 за издавање Информације о локацији на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС”, број 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023- у даљем тексту: Закон) издаје

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ
за катастарску парцелу број 4518/52 у К.О. Чајетина

Плански документ на основу ког се издаје ова информација о локацији је План генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште Општине) са насељеним местом Златибор - прва фаза („Службени лист Општине Чајетина”, број 2/2012, 4/2016, 2/2017, 4/2017, 8/2017, 14/2018, 18/2019, 3/2020, 4/2020, 6/2021, 2/2022, 14/2022, 8/2023, 13/2023, 1/2024 и 3/2024).

ЦЕЛИНА/ЗОНА У КОЈОЈ СЕ НАЛАЗИ:

Целина 3 – ЗЛАТИБОР ПЕРИФЕРИЈА

Подцелина 3.3 – КАРАУЛА

ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПРОСТОРА (приказана на графичком прилогу бр. 1)

Катастарска парцела број 4518/5К.О. Чајетина припада осталој намени – СТ 4 – Становање и туризам средњих густина на ободу компактнoг насеља.

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 објеката остале намене и уређење простора према планираној претежној намени земљишта која је дефинисана Графичким прилогом бр.3 - Планирана претежна намена земљишта; Могућа намена објеката (начин коришћења објеката) 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, уз обавезну израду Урбанистичког пројекта;
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

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
	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; Објекти у прекинутом и непрекинутом низу могу да се граде и у оквиру једне грађевинске парцеле.
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. Посебна правила уређења и правила грађења на површинама остале намене; Минимална величина за формирање грађевинске парцеле за изградњу објеката остале намене је 600m², осим уколико је посебним правилима другачије дефинисано. Свака грађевинска парцела која настаје поступком парцелације или препарцелације и елаборатом геодетских радова (у поступку исправке граница суседних парцела) мора имати минималну површину парцеле и ширину уличног фронта за сваку планом дефинисану зону; Изузетно, могуће је формирање парцела израдом пројеката парцелације и препарцелације и елаборатом геодетских радова (у поступку исправке граница суседних парцела) површине мање од минимално прописане за сваку планом дефинисану зону: - код решавања имовинско правних односа власника двојних објеката и сувласника предметне парцеле према затеченом стању на терену и - уколико не постоји могућност увећања постојећих парцела кроз докуп, до прописаног минимума. Такође могуће је формирање грађевинске парцеле чија је ширина уличног фронта мања од минимално прописане у случају докупа ако не постоје фазички услови за прописану минималну ширину уличног фронта. 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 пута, минималним одстојањем које износи 3,0m уколико нема паркирања или постоји подужно паркирање, а 6,0m код управног или косог паркирања; - минималним одстојањем објекта од регулације која раздваја јавне намене од других јавних и осталих намена, односно од граница суседне парцеле;



ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

са прозорским парапетом нижим од 1,6 m.....3,0 m;
са прозорским парапетом = или вишим од 1,6 m 1,0 m;
-у односу на друге објекте на истој или суседним парцелама (према посебним правилима и Правилнику);

Графички прилог бр.6;

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 могућа 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, обезбеди постојећи темељи суседних објеката и да укупан степен заузетости парцеле подземном етажом, не буде већи од 80% површине парцеле;

Спратност и висинска регулација

Максимална дозвољена спратност објекта изражена је у укупном броју надземних етажа уколико се задовоље сви други урбанистички параметри.

Максимална дозвољена спратност објеката 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;

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 5,4 m, с тим да минимална светла висина простора галерије износи 2,2 m;

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;

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.

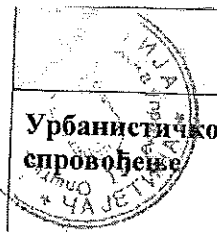
Спрат је део објекта чији се простор налази између два пода, изнад приземља;

Таван је приступачни део објекта који се налази непосредно испод косог, односно заобљеног крова без надзитета, који се не користи - нема намену. Могућа је реконструкција и адаптација у волумену и габариту таванског простора у поткровље уз задовољење свих осталих прописаних урбанистичких параметара.

Поткровље је део објекта чији се простор налази изнад последњег спрата, а непосредно испод косог, односно заобљеног крова који ће се користити за становање, боравак и рад људи; изузетак су приземни објекти који, изнад приземне етаже имају само кровну конструкцију са таванским простором који није могуће користити за становање, рад и боравак људи; изузетно је могуће формирати додатну повучену етажу са равним кровом;

Могуће је грађење објеката до максималне дозвољене спратности објекта, а према стандардима, нормативима и правилницима за сваку јавну намену;

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
	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; Поткровља могу да имају надзитке висине до 1,6 m, са кровним прозорима, излазима на кровну терасу или лођу, и кровним бацама; Могућа је изградња подрумске или сутеренске етаже уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе; Виша спратност од прописане могућа је према Студији високих објеката која ће бити део документације овог плана или као посебан елаборат, на основу одговарајућег документа (ПДР, УП)
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 Посебна правила грађења; У обрачун индекса изграђености улазе сви објекти на грађевинској парцели.
Други објекти на грађ. Парцели Слика 6	Могућност изградње више објеката на истој грађевинској парцели дефинисана је за сваку планирану претежну намену земљишта у делу Посебних правила грађења; Уколико је дефинисана ова могућност, други објекти на истој грађевинској парцели се граде у оквиру претежне и компатибилних намена;
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 Посебна правила грађења;
Кота пода приземља објекта Слика	Кота пода приземља објекта може да буде максимално 1,20 а минимално 0,30 m виша од пресека највише коте терена, после интервенције, са вертикалном фасадном 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 објеката остале намене, додатно је дефинисан за сваку планирану претежну намену према посебним правилима грађења
Прикључење објеката на инфраструктуру	Прикључење објеката 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, застрте површине 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 Посебна правила грађења;
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 1,0m у тлу у односу на постојеће стање; - за нагиб од 10-20% до 1,5m у тлу у односу на постојеће стање; - за нагиб преко 20% до 2,0m у тлу у односу на постојеће стање;

 Урбанистичко спровођење	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ Обавезна је израда урбанистичког пројекта за изградњу свих објеката преко 1000 m² БРГП; 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;
--	--

**ПОСЕБНА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА
ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛИХ НАМЕНА**

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: - стамбени објекти са максимално три стана; - стамбени објекти са више од три стана; - интервенције на објектима (са припадајућим парцелама) који представљају утврђена или евидентирана непокретна културна добра, ограничавају се на очување аутентичног изгледа, оригиналних материјала, конструктивних и декоративних елемената и особности, као и функционалних и стилских карактеристика, у оквиру постојећег габарита и волумена објекта.
Компатибилна намена	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;
Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом мањим од 1,6m Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели (осим објеката у низу) је 5,0 m; Уколико један од објеката, на наспрамним странама има отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 4,0m.. Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 3,5m..
Типологија објеката	Могућа је изградња слободностојећих, објеката у прекинутом низу и објеката у низу;
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађ. парцеле	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу је: - за слободностојећи објекат 600m²; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 300m²; 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 сусед. парцеле	Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле је 3,0 m; осим за зид са прозорским парапетом вишим од 1,6 m.....1,0 m;
Спратност објекта	Максимално дозвољене спратности су у зависности од величине парцеле и врсте објеката, а дефинисане су табелама 17а, 17б и 17в. Последња етажа се завршава косим кровом (Пк). Изузетно је могуће, уместо косог, формирање равног крова на додатној повученој етажи уличног фронта;

СТ 4 - СТАНОВАЊЕ И ТУРИЗАМ средњих густина на ободу компактног насеља

	повлачење би било једнако спратној висини повучене етаже, али не мање од 3,0m. За постојеће парцеле чија је површина мања од минималне површине прописане планом (6 ари), могућа је градња стамбених и пратећих објеката, до прописане спратности.	
Индекс изграђености грађевинске парцеле	1. за стамбене објекте	1,30
	2. за објекте хотела	3,20
	3. за објекте гарни хотела	1,90
	4. за објекте апарт хотела	1,90
	5. за објекте мотела и пансиона	1,50
	6. за објекте туристичког одмаралишта	1,60
	7. за објекте туристичких кућа -вила	1,30
	8. за објекте трговине	1,70
	9. за објекте пословања	1,60
	10. за објекте спорта	1,00
	Могуће је увећање индекса изграђености, по 10% (20%) за сваку категорију величине парцеле, али не преко индекса 3,99, у свему према табелама бр.17а, 17б и 17в.	
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 септичку), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада уз обавезу смештања одређеног броја контејнера на парцели, према општим правилима; препоруча: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;	
Ограђивање	Могуће је ограђивање дворишта зеленилом, зеленим, жичаним и дрвеним оградама висине до 1,20m; Није могуће ограђивање комплекса, стакленим, или бетонским оградама;	
Посебни услови и ограничења	Посебни услови и ограничења односе се на зону заштите око Метеоролошке станице Златибор која је дефинисана у поглављу 2.1.3.2. Општа правила уређења и грађења за површине и објекте јавних намена – Управа и администрација и на графичком прилогу бр.4. и 12. Карта ограничења.	

ПРИЛОЗИ УЗ ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ТАБЕЛЕ 17а и 17а-4 и ИЛУСТРАЦИЈЕ

ИНДЕКСИ ИЗГРАЂЕНОСТИ И СПРАТНОСТИ ОБЈЕКТА У ФУНКЦИЈИ ВЕЛИЧИНЕ ПАРЦЕЛЕ

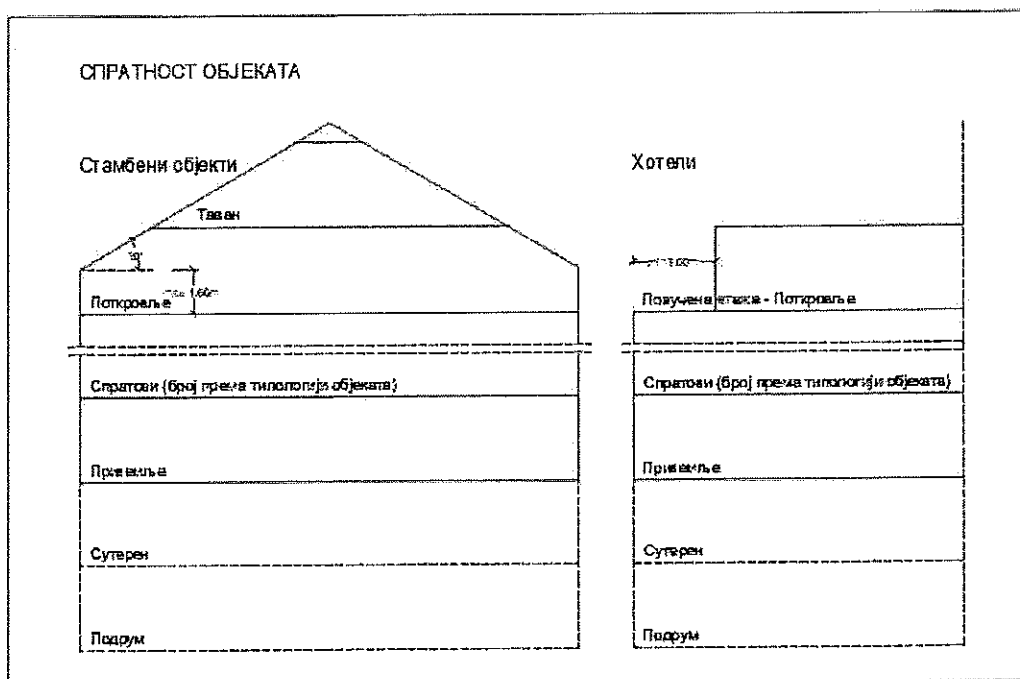
Табела 17а

Наме на	Параметри	СТАНОВАЊЕ И ТУРИЗАМ (СТ)											
		P+4+ Pk	P+4+Pk / P+5+Pk*	P+6+ Pk	P+6+ Pk	P+7+ Pk	P+8+ Pk	P+9+ Pk	P+9+ Pk	P+9+ Pk	P+9+ Pk	P+9+ Pk	P+9+ Pk
СТ 4	Спратност	до 500	500-1000	1000-2000	2000-3000	3000-4000	4000-5000	5000-6000	6000-7000	7000-8000	8000-9000	9000-10000	> 10000
	Вел. парцеле	до 500	500-1000	1000-2000	2000-3000	3000-4000	4000-5000	5000-6000	6000-7000	7000-8000	8000-9000	9000-10000	> 10000
	Индекс изгр.	1,30	1,43	1,73	1,90	2,28	2,51	2,76	3,04	3,34	3,68	3,99	3,99

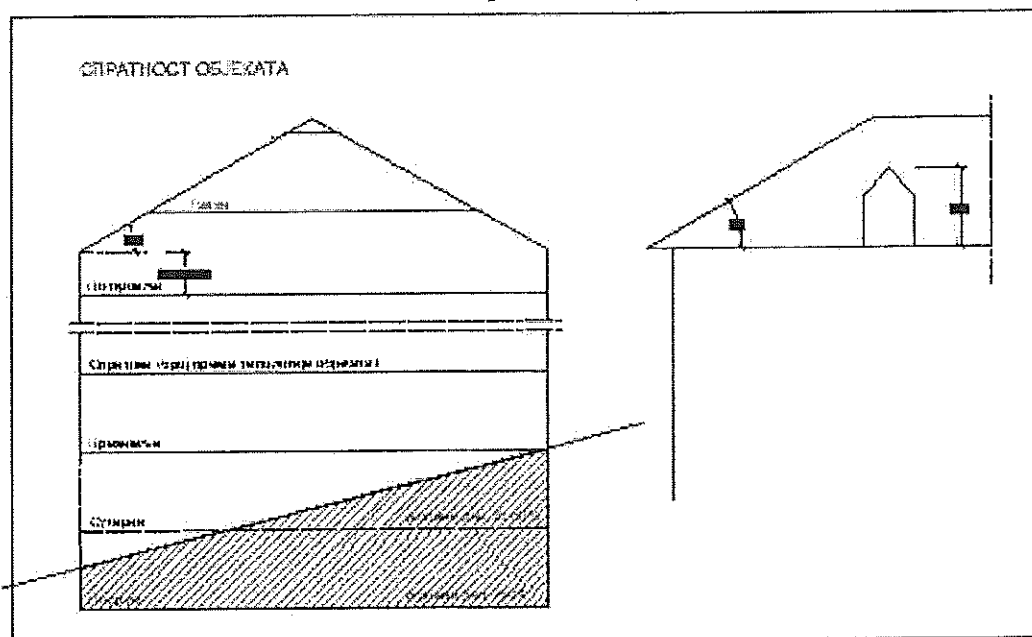
* P+4+Pk до 600m2 / P+5+Pk од 600-1000

* P+4+PK до 600m2 / P+S+PK од 600-1000m2

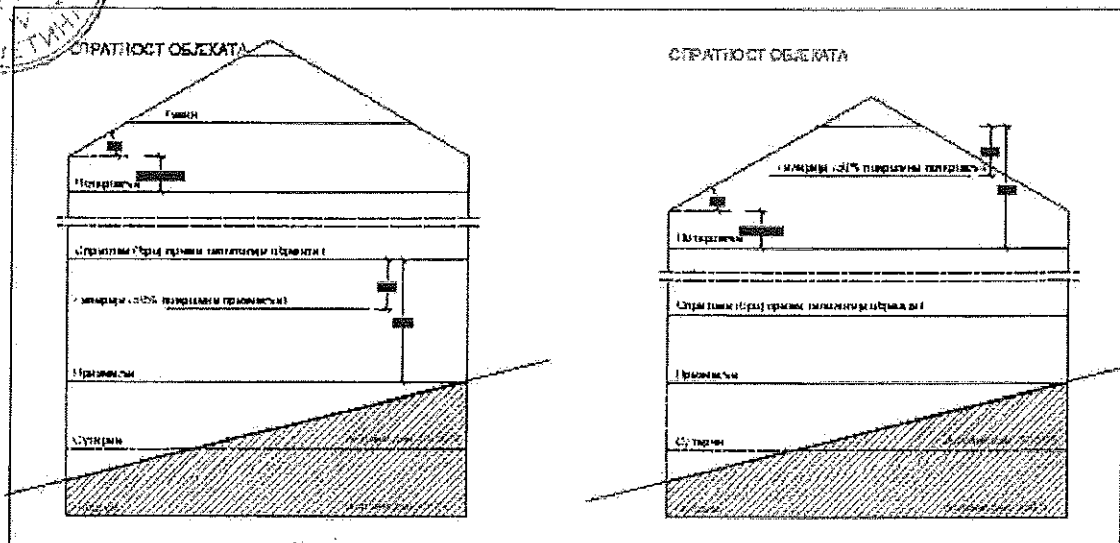
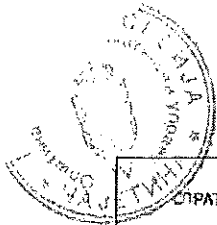
ИЛУСТРАЦИЈА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА



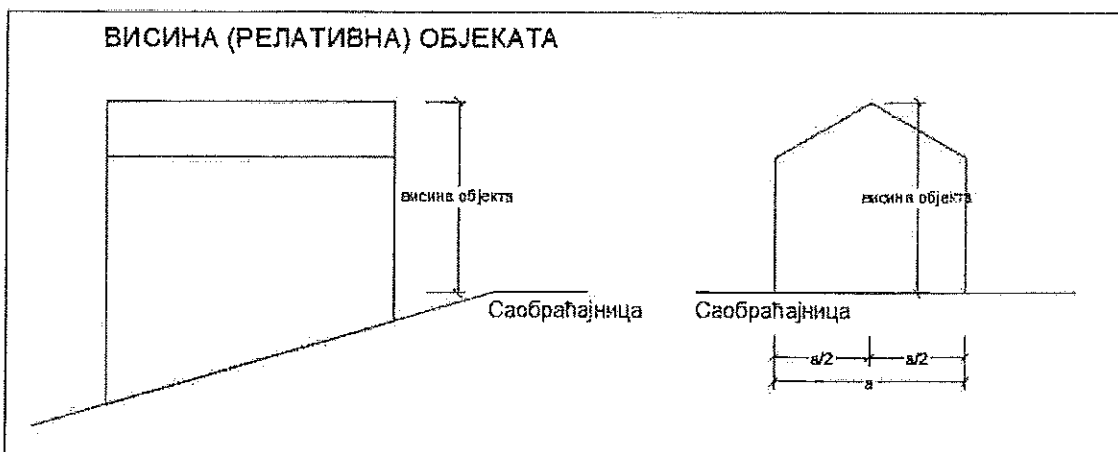
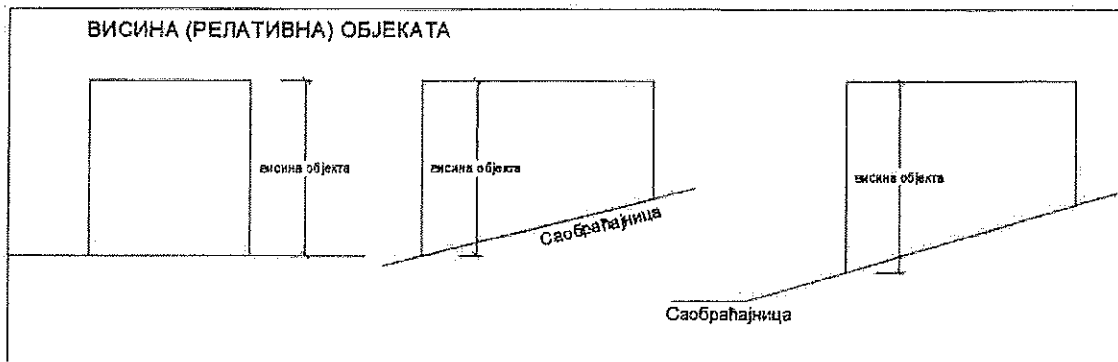
Слика 1 – Спратност објекта



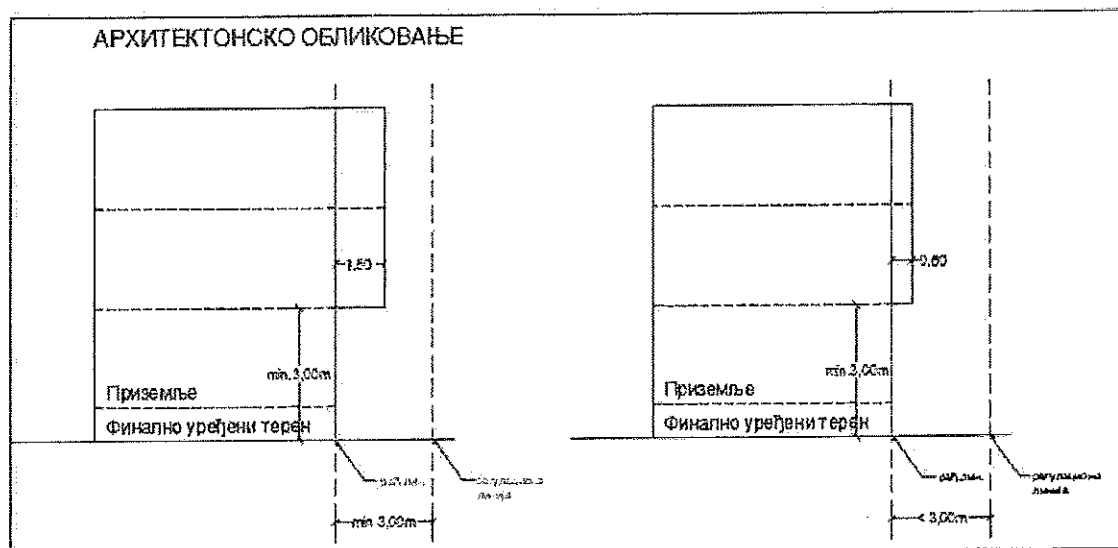
Слика 2 – Спратност објекта



Слика 3 – Спратност објекта



Слика 4 – Висина објекта



МОГУЋНОСТ ГРАЂЕЊА ВИШЕ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ

The diagrams illustrate the possibility of building multiple objects on a plot. Each diagram shows two rectangular buildings, one labeled 'par > 1.5m' and the other 'par < 1.5m', with a distance between them. The top diagram shows a distance of 5.00m. The middle diagram shows a distance of 4.00m. The bottom diagram shows a distance of 3.00m.

Слика 6 – Могућност грађења објекта на парцели



ОВА ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ НИЈЕ ОСНОВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ, НИТИ СЕ НА ОСНОВУ ЊЕ МОЖЕ ПРИСТУПИТИ ГРАЂЕЊУ ОБЈЕКТА.

Такса на подношење захтева наплаћена је у износу од 380,00 динара, на основу тарифног броја 1 Закона о републичким административним таксама („Службени гласник РС“ број 43/03, ..., 95/2018, 38/2019, 86/2019, 90/2019, 98/2020, 144/2020, 62/2021, 138/2022, 54/2023 – усклађени дин. изн. и 92/2023).

За издавање информације о локацији плаћа се републичка административна такса у износу од 3.350,00 динара, на жиро рачун број 840-742221843-57, прималац Буџет Републике Србије, модел 97, позив на број 90-035, на основу тарифног броја 1716 Закона о републичким административним таксама („Службени гласник РС“ број 43/03, ..., 61/2017, 113/2017, 50/2018, 95/2018, 38/2019, 86/2019, 90/2019, 98/2020, 144/2020, 62/2021, 138/2022, 54/2023 – усклађени дин. изн. и 92/2023).

За издавање информације о локацији плаћа се локална административна такса у износу од 2.500,00 динара, 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 и 12/17)).

Обрадила

Кристина Танасковић, дипл.пр.планер

К.Танасковић

НАЧЕЛНИК

Општинске управе

Малица Стаматовић



Доставити:

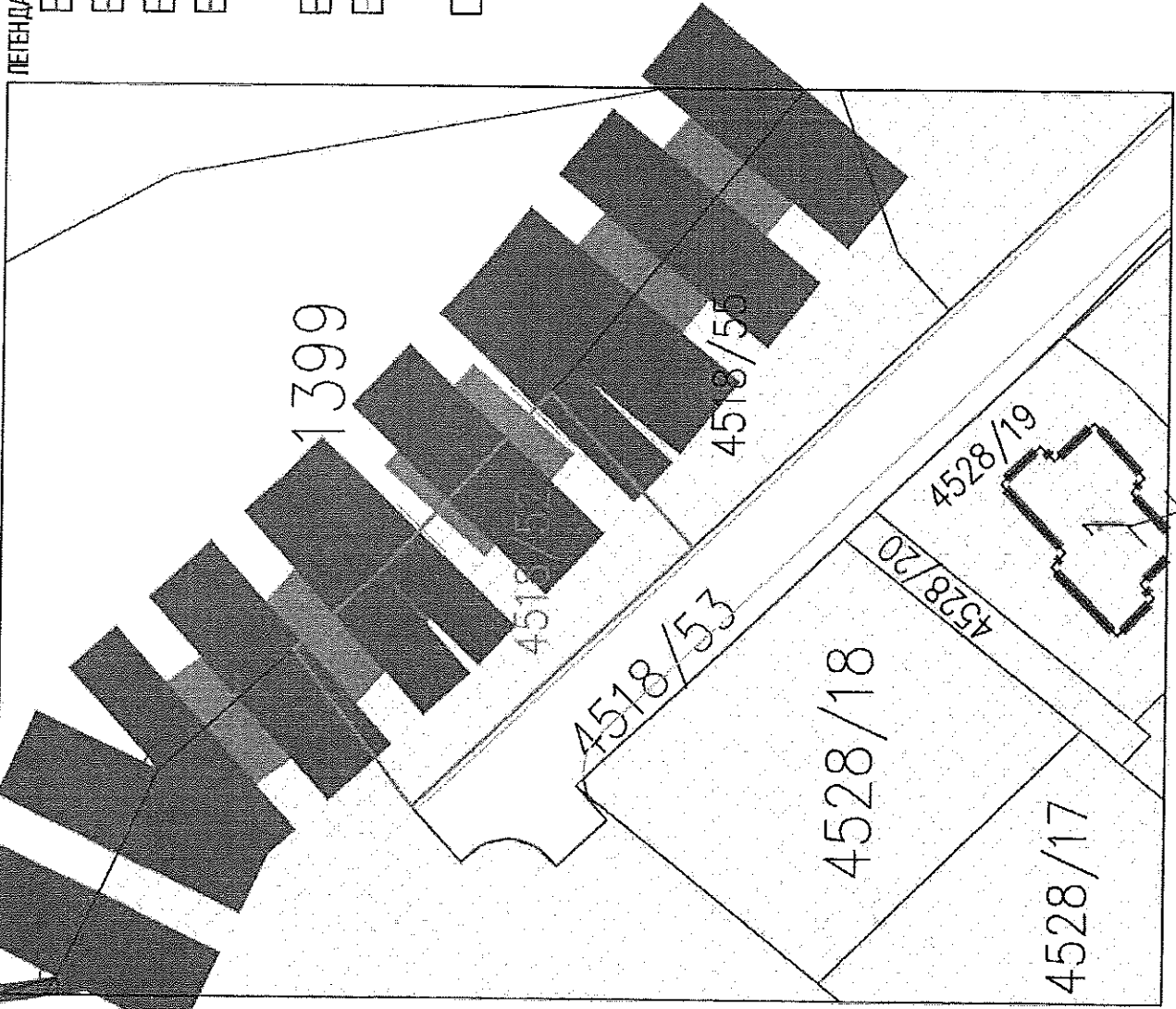
1. Подносиоцу захтева
2. У списе предмета

NYBANK
NEW YORK

Графички прилог бр. 1 уз информацију о локацији бр. 353-350/2024-03

ЛЕГЕНДА:

- граница обухвата плана
- граница грађевинског подручја
- стање по катастру
- граница к.п. 4518/52 К.О. Чајетина по катастру
- Јавна намена
- регулациона линија саобраћајница
- ивичњак
- Остала намена
- СТ 4 - Становање и туризам средњих густина



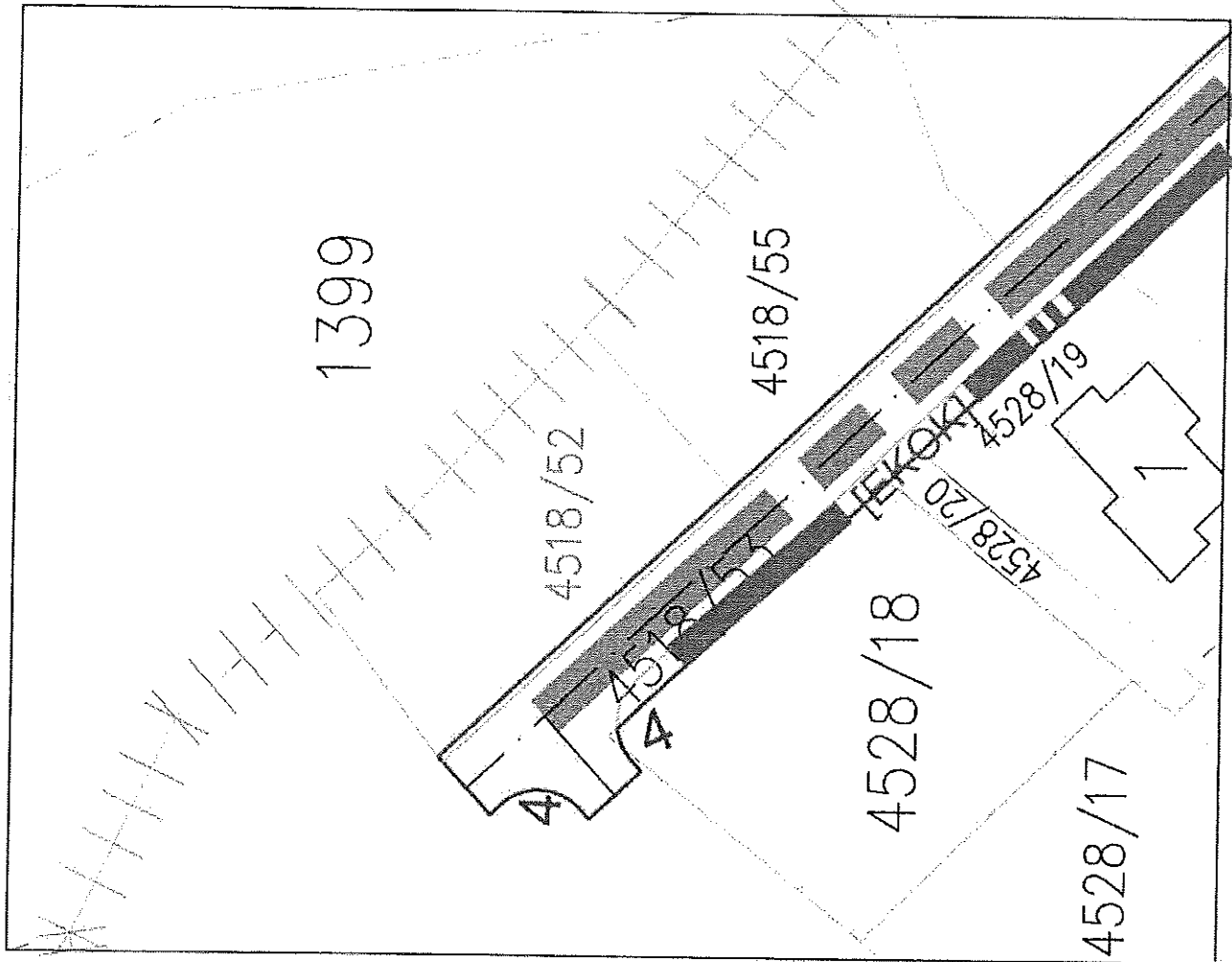
Обрадила:
Кристина Теласковић, дипл. пр. планер
Kristina Telaskovic

Enlightenment
O.

Графички прилог бр. 2 уз информацију о локацији бр. 353-350/2024-03

ЛЕГЕНДА:

- граница обухвата плана
- стање по катастру
- граница к.п. 4518/52 К.О. Чајетина по катастру
- регулациона линија саобраћајнице
- ивица коловоза - тротоара
- обележена регулациона осовина
- планирана фекална канализација
- планирани оптички телекомуникациони кабл



Обрађилац:
Кристина Танасковић, дипл. пр. планер

Кристина Танасковић