

Република Србија
ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА
Општинска управа
Одсек за урбанизам
Број предмета: 353-314/2019-03
17.7.2020. године
Чајетина

Општинска управа Чајетина, Одсек за урбанизам, по захтеву СЗР и Аутопревозник „ЖЕЉКО ЂУРИЋ“ ПР, Љубање бб, Ужице, за издавање информације о локацији, на основу члана 53 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13- УС и 50/13- УС, 98/13- УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019- у даљем тексту Закон) издаје

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

Плански документ на основу ког се издаје информација о локацији је
Просторни план општине Чајетина („Службени лист општине Чајетина“, број 10/2010).

I/ Подаци о парцели:

1. Катастарска парцела се налази на потесу Вујовина, КО Бранешци, Чајетина.
2. Према листу непокретности број 1107, КО Бранешци, катастарска парцела број 697/1, је по врсти земљишта градско грађевинско земљиште ван граница градског грађевинског земљишта, на којој право својине има СЗР и Аутопревозник „Жељко Ђурић“; површина катастарске парцеле износи 3 73 22 m²; (извор-
<http://katastar.rgz.gov.rs/>).

II / Постојеће стање, потенцијали и ограничења

• Геолошки и хидрогеолошки ресурси

На простору обухваћеним Планом, издвојене су три крупне литостратиграфске целине (комплекси): палеозојске (Pz), мезозојске (Mz) и кенозојске (Kz) старости.

Палеозојске творевине изграђују мањи део терена, а простиру се североисточно од Трипкова. Представљени су карбонским (C) седиментима, које чине пешчари, аргилошисти и филити.

Мезозојске творевине су заступљене у североисточном, источном, југоисточном и мањим делом у јужном делу терена. Представљене су: тријаским, јурским и кредним седиментима. Седименти тријаске (T) старости издвојени су у северном и источном делу истражног подручја, нешто мање заступљени су око Доброселице, северно од Стубла и јужно од Чајетине. Седименти јурске (J) старости захватају највећи део истражног подручја, северозападни, западни, јужни и југоисточни (Трипкова, Шљивовица, Чајетина, Бранешци, Семегњево, Јабланица, Стубло, Доброселица, Алин Поток, Дренова, Жељине, Лазевићи).

Кенозојске творевине су представљене терцијарним (Tc) и квартарним (Q) седиментима. У оквиру терцијара јављају се седименти миоценске старости који су заступљени на мањем делу истражног подручја, а појављују се у Бранешком пољу и код Семегњева.

На основу хидрогеолошких својстава појединих литолошких средина, као и на основу структурних типова порозности, на овом подручју могу се издвојити следећи типови издани: фреатски (збијени), пукотински и карстни, а у појединим деловима и сложени тип издани, као и безводни терени. Фреатски (збијени) тип издани је формиран у оквиру алувијалних, делувијалних и терцијарних творевина. Пукотински тип издани се у највећој мери простире на истражном подручју. Формиран је у оквиру лапораца, пешчара, глинаца, дијабаз-ројначке формације, дијабаза, серпентинита, харцбургита. Количине подземне воде које се у њима могу скупити обично су мале, па издашност извора по таквим теренима није велика ни стална, сем у кишним периодима. Карстни тип издани развијен је у оквиру масивних и услојених кречњака. Карсни резервоари прожимају ове седименте како у површинским зонама тако и на већим дубинама.

Безводне терене граде магматске стене: дијабази, серпентинити, харцбургити и гранодиорити. У тектонски оштећеним, испуцалим стенама формирају се разбијене издани слабе издашности.

Спроведеном анализом и синтезом података, добијених досадашњим истраживањима издвојени су инжењерскогеолошки комплекси. Разликују се квартални-слабо везани и неvezани седименти и седиментне и магматске стенске масе различите старости (од неогена до палеозоика). У погледу носивости сви издвојени комплекси могу се сврстати у категорију средње до добро носивих стенских маса. У погледу стабилности, нарочито при њиховом третирању (усецање, засецање), ови комплекси могу испољити различиту реакцију. Проблеми стабилности у погледу клизања могу бити присутни у неогеним седиментима, у седиментима дијабаз-ројначке формације и у кори површинског распадања сличних стенских маса. Појаве одроњавања и осипања могу бити присутне у карбонатним комплексима тријаса, јуре и креде. Сеизмичку активност ових простора условљавају различити геолошки, геотехнички, инжењерскогеолошки, хидрогеолошки и геоморфолошки фактори. Подручје истраживања према картама сеизмичке рејонизације припада сложеним теренима на којима су могући потреси 6°, 7° и 8° MCS скале. Сеизмичност терена и могући прираштаји сеизмичности указују, да се при градњи на целом истражном простору морају поштовати прописи асеизмичке градње, што изискује детаљна сеизмичка испитивања за све објекте инвестиционе градње.

У границама испитиваног подручја констатовано је више врста минералних сировина и лежишта украсног и грађевинског камена. Од металичних сировина откривене су појаве хромита (Семегњево), а од неметаличних на подручју истраживања се експлоатише магнезит (Семегњево, Чајетина, Рибница и Доња Јабланица) и грађевински камен (кречњаци, лапорци, доломити, песак, шљунак).

На основу добијених резултата истраживања, извршена је геотехничка рејонизација терена у погледу подобности и ограничења. Основни критеријуми су: стабилност терена, носивост, угроженост од подземних и површинских вода, лежишта грађевинског материјала и минералних сировина. Издвојена су 3 (три) геотехничка рејона:

- у геотехнички рејон I убрајају се терени са нагибима од 2°-10°. Овај рејон је изграђен од алувијалних седимената кварталне старости (прашине, шљункови, глине), делувијалних седимената, седимената доњег миоцена (конгломерати и пескови, са прослојцима доломита). Ту се убрајају терени који припадају приобаљу река (Јабланица, Увац, Мали Рзав, Велики Рзав, Црни Рзав, Сушица и др.), као и миоценски седименти који покривају Бранешко поље. Издвојени рејон обухвата стабилан терен, са

мањим кретањима тла која се појављују у оквиру седимената миоценске старости. У теренима издвојеног рејона високи су нивои подземних вода, а водотоци су бујичног типа, са високим водостајима. - геотехнички рејон II захвата источни део истражног подручја. Рејон има надморску висину од 750-1400 м, са преовлађујућим нагибима од 10°-20°. Овај терен је изграђен од карбонатнокластичних стенских маса карбонске и мезозојске старости. Присутни су многобројни облици ерозије, а у кречњацима је карактеристична карстна ерозија. Делови стенских комплекса овог рејона добро су водопропустљиви, а делови су и безводни. Издани су на великој дубини. Капацитети појединих издани су значајни (карстна издан). Површински водотоци су бујичног карактера, често само повременог тока. - геотехнички рејон III захвата највећи део истражног подручја (централни, северозападни и југозападни део истражног подручја). У геоморфолошком погледу терен је планински, са надморским висинама које се крећу од 800-1300м. Нагиби терена су велики, а могу бити већи и од 20°. Овај рејон је изграђен од комплекса седимената дијабаз-ројначке формације, комплекса ултрабазичних и базичних магматских стена јурске старости, комплекса вулканогено-седиментних стена тријаске старости, комплекса плутонита миоценске старости и комплекса метаморфних стена карбонске старости.

У погледу оцене стања карактеристика природне средине истражног подручја оне су по обиму и квалитету такве, да представљају значајан развојни потенцијал овог подручја. По својим особеностима могу се издвојити две целине:

1. Таласаста висораван између река Сушице и Увца и планина Таре и Муртенице, са планинским масивом Златибора као средишним делом, коју карактеришу добри услови за здрав живот, туризам, планинску и брдску пољопривреду (сточарство, воћарство и др.). Ово подручје карактеришу нешто тежи морфолошки услови за успостављање комуникација. Ово подручје је недовољно истражено за потенцијална рудна налазишта.

2. Заталасане површи (Мачкат) између планинских масива (Качер, Церово), котлине (Бранешко поље), заравњени делови подручја у долинама река: Камишница, Црни, Мали и Велики Рзав, Ђетиња, Јабланица, шире подручје око Рибничког језера и језера на Краљевим Водама. На истражном подручју ова целина учествује процентуално мањим делом у односу на предходну целину. Одликује се повољнијим условима за живот, комуницирање, и привређивање (пољопривреду, индустрију, рударство и енергетику) у односу на предходну целину.

Потенцијали

У односу на становање и изградњу насеља У погледу изградње индивидуалних објеката, који су најзаступљенији на истражном подручју, може се рећи да постоји велики део терена који су у геотехничком погледу повољни за градњу. У погледу градње већих насеља повољни су терени у геотехничком рејону I у односу на геотехнички рејон II и геотехнички рејон III. Истражно подручје карактерише велика заступљеност геотехнички повољних терена за изградњу индивидуалних објеката у сеоским насељима. У односу на изградњу индустријских објеката Повољни терени за изградњу већих индустријских објеката везани су за равне терене блажих нагиба и уз речне токове (нагиби од 3о за веће, и 5о за мање индустријске капацитете) у оквиру геотехничких рејона I, II и III. У односу на изградњу саобраћајница Као најпогоднији терени за изградњу путева и пруга су заравњени и брежуљкасти терени у оквиру геотехничких рејона I, II и III. У ове терене се убрајају долине река Великог, Малог и Црног Рзава, Камишнице, Јабланице, Ђетиње, и др. у којима се градња саобраћајница може изводити на заравњеном терену уз обавезну примену хидротехничких мера

заштите. У односу на експлоатацију минералних сировина Скоро сва значајнија лежишта и појаве минералних сировина у испитиваној области везана су за Златиборски перидотитски масив. Од металичних минералних сировина регистрована су лежишта и појаве хрома. На истражном подручју се јављају рудне појаве хрома у северозападном делу Златиборског перидотског масива. Највеће и најквалитетније лежиште хромита налази се на подручју Семегњева (локалност Оберине). Од неметаличних сировина на истражном подручју констатовани су: магнезити, доломити, украсни камен и грађевински камен.

Лежишта магнезита констатована су у подручју Семегњева, северно и јужно од Д. Јабланице, североисточно од Чајетине, источно и западно од реке Рибнице, јужно од Лиске, западно од Стубле. Лежишта доломита јављају се у Бранешком пољу. Због повећаног садржаја силиције и других штетних компоненти не могу се користити у индустријске сврхе. Лежишта белих лапораца јављају се на више места на Златибору у терцијарној серији, а локално се користе у грађевинске сврхе. Као украсни камен користе се горњокредни кречњаци (Равни). Јављају се у банцима, што омогућава вађење великих блокова. Од грађевинских материјала највише се користе песак и шљунак, који се експлоатишу из алувијалних наноса Великог, Малог и Црног Рзава, Катушнице. Такође, за потребе грађевинарства (најчешће при изградњи путева), експлоатишу се партије перидотита на Златибору. У односу на водоснабдевање У погледу снабдевања насеља квалитетном водом за пиће, највећи потенцијал имају терени изграђени од карбонатних стенских маса где се формирају карстне издани (геотехнички рејон II и III). Најзначајнија је Мачкатска издан и Гостиље. У Гостиљу је отворена фабрика воде, где се производи квалитетна вода за пиће - "Златибор вода". У односу на лоцирање депонија и гробља За изградњу гробља се могу користити терени средње водопропустљивости у оквиру геотехничког рејона I (падине), терени у оквиру геотехничког рејона II - нижи падински делови, падине водотока (у оквиру делувијалних глина). За изградњу депонија могу се користити следећи терени: у оквиру геотехничког рејона I могу се користити сличне локације као за гробља, а у оквиру геотехничког рејона II могу се користити локације изграђене од глинаца.

Ограничења

У односу на изградњу насеља Неповољни терени за градњу насеља су: терени у оквиру геотехничког рејона I који се одликују високим нивоима подземних вода, терени подложни клижењу на падинама у геотехничком рејону II и III, терени у оквиру геотехничких рејона II и III који су угрожени различитим облицима ерозије и нестабилности. У односу на изградњу индустријских објеката Неповољни терени за изградњу су: терени у оквиру геотехничког рејона I који се одликују високим нивоима подземних вода, терени у оквиру геотехничких рејона II и III, који се одликују појавама нестабилности. У односу на изградњу саобраћајница (путеви, пруге) Неповољност терена за пројектовање саобраћајница на истражном подручју огледа се у бројним речним дубоким долинама. Неповољни терени за пројектовање саобраћајница су нестабилне падине у оквиру геотехничких рејона II и III. У односу на експлоатацију минералних сировина Не постоје изразитија ограничења за експлоатацију минералних сировина са аспекта природних услова. Ограничења се огледају у експлоатацији минералних сировина у зонама карстних издани које се користе за водоснабдевање. У односу на водоснабдевање Квалитет изданских вода формираних у оквиру алувијалних наслага, неогених басена и карстних терена може бити угрожен загађењима изазваним близином урбанизованих и деградираних земљишта. Ограничења се односе и на

нерегулисано питање пречишћавања и одвођења отпадних вода. У односу на лоцирање депонија и гробља Неповољни терени за изградњу депонија су терени изграђени од грубозрних материјала, који се налазе у геотехничком рејону I и II. Неповољни терени за лоцирање гробља су: алувијалне равни са високим нивоима подземних вода у оквиру геотехничког рејона I и терени изграђени од кречњачких стенских маса у оквиру геотехничког рејона II.

III) Концепција, пропозиције и планска решења по областима

• *Коришћење и заштита природних ресурса*

Коришћење природних ресурса базира се на принципима рационалне и контролисане експлоатације, у складу са применом концепта одрживог развоја. Концепт просторног развоја и просторне организације планског подручја у значајној мери је базиран на просторном распореду и потенцијалима природних ресурса. Остваривање овог концепта условљено је свеобухватним валоризовањем и ангажовањем свих расположивих потенцијала на принципима одрживог развоја уз примену савремене концепције заштите природе и њених ресурса. Савремена концепција заштите ресурса подразумева да се поред заштите кроз правна акта, заштита врши кроз интерна правила и договоре (јавне споразуме). Истовременом применом оба приступа омогућиће се остваривање интегралне заштите подручја (ресурса) која нису заштићена кроз правна акта, а трпе негативне утицаје. Интегрална заштита природних ресурса је основ за примену одрживог планирања и квалитетно остваривање дугорочног развоја.

Минералне сировине

Експлоатација минералних сировина на територији општине Чајетина биће усмерена на поштовање свих мера заштите које се односе на коришћење земљишта, девастацију и накнадну рекултивацију и на одрживи приступ у потрошњи и искоришћењу постојећих потенцијала. При коришћењу ових ресурса неопходно је примењивати начине подземне експлоатације јер у супротном може доћи до врло озбиљног нарушавања животне средине, постојећих визура и пејзажа.

• *Оперативни задаци и мере*

Минералне сировине

- Извршити квалитетну анализу подручја перидотског масива Златибора, са циљем прецизног утврђивања постојећих потенцијала и локација металичних и неметаличних сировина (хромит, магнезит, доломит, перидотит, украсни и грађевински камен, шљунак и песак);
- одредити услове експлоатације извора минералних сировина и грађевинског материјала, на принципима одрживог развоја уз поштовање законских одредби које се односе на обавезе рекултивације коришћених односно деградираних површина на основу претходно извршене анализе, односно израђене документације за шире подручје;
- анализом и условима експлоатације обухватити све постојеће и потенцијалне локације и

- при експлоатацији сировина неопходно је избећи трајно оштећење пејзажа и природе уз примену искључиво подземне експлоатације на свим заштићеним деловима територије општине Чајетина;

IV / Правила грађења и услови уређења:

Намена земљишта за предметну працелу:

- мешовита зона на грађевинском земљишту, планирано за изградњу индустријско-пословних функција;

- *Правила градње и регулације за мешовите зоне на грађевинском земљишту*

Правила градње и регулације за пословне и стамбене објекте

По правилу се разрада већих комплекса овог типа ради кроз Урбанистички пројекат. Критеријум који се може користити при дефинисању већих комплекса или појединачних објеката за које је потребно приступити изради Урбанистичких пројеката је да објекти имају БРГП већу од 500м² или у циљу утврђивања капацитета и позиције потребне инфраструктуре и могућих утицаја на стање животне средине, према условима надлежних јавних предузећа и ставовима надлежних општинских служби.

Појединачни услови који се односе на поједине објекте и целине даваће се у склопу Локацијске дозволе.

Објекти се граде без растојања грађевинске од регулационе линије када се регулациона линија поклапа са грађевинском линијом.

Растојање грађевинске од регулационе линије за објекте утврђује се према типу планиране односно постојеће изградње и износи најмање 3,0 метра.

За зоне изграђених објеката растојање грађевинске линије новог објекта од регулационе линије утврђује се на основу позиција већине већ изграђених објеката (преко 50 %). Међусобна удаљеност објеката на истој парцели износи најмање 4 метра, а за изграђене објекте чије удаљење износи мање, не могу на тој страни имати отворе стамбених просторија. Минимално растојање основног габарита (без испада) слободностојећег објекта и линије суседне грађевинске парцеле је најмање 2 метра, а за изграђене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање, не могу на тој страни имати отворе стамбених просторија. Препоручена највећа спратност објеката може бити П+3+Пк а висина објекта 20 метара.

Правила градње и регулације за пословне и комерцијалне објекте:

Разрада већих комплекса овог типа ради се кроз Урбанистички пројекат. Појединачни услови који се односе на поједине објекте и целине даваће се у склопу Локацијских услова.

За пословне објекте, објекте трговине, занатства, угоститељства и других делатности, осим општих правила градње, важе правила да морају да буду еколошки и функционално прихватљиви према свим важећим прописима који регулишу заштиту околине од загађења. За ове објекте нема посебних ограничења у погледу габарита, максимална висина објекта је до 16 m.

Висина објекта је растојање од нулте коте (нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта) објекта до слемена, за објекте са косим кровом, није предвиђена изградња објеката са равним кровом.

У већим објектима које се користе за сервисне зоне и паркинг; централни објекат са спортским, комерцијалним, забавним и рекреативним садржајима - препоручена максимална спратност је према висини спортске хале, до П+3, а висина до 16 m.

Локацијским условима се утврђују правила за објекте и делове објеката нестамбене намене по стамбеним зонама из ових правила, и то за пословне, комерцијалне, услужне, занатске, производне, комуналне објекте, као и друге објекте или делове објеката по врсти и намени, а који нису у супротности са карактером претежне намене и чијом изградњом се не нарушавају услови становања, животна средина, као ни оријентациони параметри конкретног типа изграђености.

- Индекс изграђености износи: 2,1.

- Индекс заузетости земљишта износи: 60%.

Индекс изграђености је однос између бруто развијене изграђене површине свих надземних етажа корисног простора и површине парцеле.

Индекс заузетости земљишта је однос између бруто површине под објектом и површине грађевинске парцеле.

При примени индекса заузетости, површина помоћних објеката се не обрачунава с тим да под помоћним објектима не може бити више од 10% површине парцеле.

Бруто развијена грађевинска површина јесте збир површина свих надземних етажа зграде, мерених у нивоу подова свих делова објекта - спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама). У бруто грађевинску површину не рачунају се површине у оквиру система двоструких фасада, стакленика, површине које чине термички омотач зграде у бруто развијену грађевинску површину не обрачунава се код хетерогених зидова дебљина термоизолације преко 5 cm, а код хомогених зидова дебљина зида већа од 30 cm уз постизање правилником прописаних услова енергетске ефикасности зграда.

Правила градње и регулације за привредне комплексе и објекте:

Према саобраћајницама где се очекује веће саобраћајно оптерећење, као што су магистрални или регионални пут, нису дозвољени садржаји прехранбене производње непосредно орјентисани ка овим саобраћајницама.

Складишни, технолошки и инфраструктурни простори и објекти, организују се у простору који није непосредно окренут потенцијалним корисницима.

- Индекс изграђености износи максимално 2,2

- Индекс заузетости износи максимално 70%.

За изградњу нових привредних објеката уз саобраћајнице је обавезна грађевинска линија на минималном одстојању од 5 m од регулације саобраћајнице.

На постојећим објектима, код којих су прекорачене грађевинске линије, дозвољене су само интервенције редовног одржавања и адаптација.

Бочно и задње одстојање објекта од ивица парцеле су минимално $\frac{1}{2}$ висине објекта, а не мање од 5 m, уз обавезу садње најмање једног дрвореда.

Минимална површина под уређеним зеленим површинама се одређује према величини комплекса:

минимално 30% за комплексе преко 5 ха

минимално 25% за комплексе 1 - 5 ха

минимално 20% за комплексе 0,2 - 1 ха

од чега компактна пошумљена површина износи минимално пола од укупног зеленила.

Међусобно одстојање објеката у оквиру комплекса не може бити мање од 4 m у складу су потребама организовања противпожарног пута.

За све објекте висина не сме бити већа од 16 m за веће производне комплексе и 13 m за мале производне погоне. Дозвољена висина за рекламне стубове у оквиру комплекса је 16 m, а за инфраструктурне објекте се утврђује изузетно и већа висина, према технолошким потребама.

У оквиру грађевинских линија дозвољава се изградња посебних објеката који се не обрачунавају у корисну бруто развијену грађевинску површину, као што су инфраструктурни – фабрички димњаци, ветрењаче, водоводни торњеви или рекламни стубови.

У оквиру комплекса предвидети подизање појасева заштитног зеленила састављених од компактних засада листопадне и четинарске вегетације. Заштитно зеленило поставити између комплекса и управно на правац доминантних ветрова. Кроз израду одговарајуће документације, у односу на планирану делатност, по потреби одредити озелењавање као меру заштите.

Није дозвољено планирање и уређење површина за отворене депоније.

Паркирање треба да буде организовано у оквиру комплекса уз обавезну садњу континуалних дрвореда. У зависности од технолошког комплекса потребно је планирати претоварно – манипулативне површине и паркинг површине за теретна возила. Број паркинг места одредити кроз израду пројектне документације, на основу датих норматива, према планираној делатности, односно технолошким потребама, очекиваном броју посетилаца и потребном броју запослених, а оријентационо 1 паркинг место/70-100 m² бруто развијене грађевинске површине. Паркирање возила и манипулативни простор обезбедити у оквиру сопствене парцеле, изван површине јавног пута, по нормативу једно паркинг место на једну стамбену јединицу; прописана величина паркинг места је 2,50 m x 5,00 m.

Разрада већих комплекса овог типа израђиваће се кроз Урбанистички пројекат.

• *Правила парцелације*

Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза. Грађевинска парцела (планирана и постојећа) има површину и облик који омогућава изградњу објекта у складу са решењима из Плана, правилима о грађењу и техничким прописима. Грађевинска парцела може се делити парцелацијом до минимума утврђеног правила о парцелацији. Грађевинска парцела може се укрупнити парцелацијом, а према планираној или постојећој изграђености, односно планираној или постојећој намени грађевинске парцеле.

Општа правила парцелације за породичне стамбене објекте

Најмања грађевинска парцела за изградњу новог породичног стамбеног објекта, према типу објеката који се граде је:

- слободностојећи објекат 300m²
- двојни објекат 400m²/ 2x200m²
- полуатријумски објекат 130m²
- објекат у непрекинутом стам. низу 150m²
- објекат у прекинутом низу 200m²

На грађевинској парцели чија је површина мања од наведених минималних величина могућа је изградња стамбеног објекта спратности до П + 1, коефицијента изграђености до 1,0 и степена заузетости до 0,4.

Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу новог породичног стамбеног објекта, а према типу објекта који ће се градити је:

- слободностојећи објекат 10м - мин.
- двојни објекат 16м/2х8м
- објекат у непрекинутом стам. низу 5 м
- објекат у прекинутом низу 12м

На грађевинској парцели чија је ширина мања од минимално утврђених, сем за двојне објекте, која се не може мењати, могу се градити објекти спратности до П+1, коефицијента изграђености до 1,2 и степена искоришћености до 60.

Општа правила парцелације за вишепородичне стамбене објекте

Најмања површина парцеле за **вишепородичне стамбене** објекте утврђује се за:

- слободностојећи објекат 500м² мин
- објекат у непрекинутом стам. низу 400м² мин
- објекат у прекинутом низу 450м² мин

Најмања ширина парцеле за вишепородичне стамбене објекте утврђује се на: слободностојећи објекат 16м у прекинутом низу 12м

Општа правила парцелације за пословне и комерцијалне објекте

За појединачне објекте најмања ширина парцеле утврђује се на:

- слободностојећи објекат 16м
- у прекинутом низу 12м

За пословне објекте, објекте трговине, занатства, угоститељства и других делатности, важе следећа правила за минималну величину грађевинске парцеле:

- минимална површина грађевинске парцеле – 400м²
- минимална ширина фронта грађевинске парцеле - 15м.

Општа правила парцелације за привредне комплексе

За привредне комплексе важе следећа правила за минималну величину грађевинске парцеле:

- минимална површина грађевинске парцеле – 600м²
- минимална ширина фронта грађевинске парцеле – 20м.

• *Остала правила грађења*

Објекте градити од одговарајућих материјала уз уважавање традиционалних форми; тежити примени природних, економичних и естетски прихватљивих материјала.

Спољни изглед објекта, примењени материјал, облик крова, примењене боје и други елементи објекта користе се тако да се обезбеди хармоничност просторне целине и локалних особина места (локални материјали, традиционални детаљи и сл.). У

материјализацији треба тежити примени природних, економичних и естетски прихватљивих материјала.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници нових стамбених објеката по правилу обезбеђују манипулативни простор и паркинг или гаражна места на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, по нормативу једно паркинг или гаражно место на један стан односно на један стамбено пословни апартман или другу јединицу.

Обрада подлога стаза и паркиралишта може бити макадамске, асфалтне, разне врсте поплочања (камен, бехатон плоче, бетон-трава плоче итд.) у складу са наменом простора.

Грађевинска парцела се може оградити зиданом оградом до висине 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m; врата и капије на уличној огради не могу се отварати изван регулационе линије.

Одводњавање површинских вода са грађевинске парцеле вршити контролисано слободним падом према улици са најмањим падом од 1,5% не усмеравајући површинске воде према другој парцели.

• *Саобраћајна мрежа и објекти*

Ширина појаса регулације

Појас регулације јесте простор дефинисан границом грађења јавног пута, унутар кога се изводе грађевински захвати приликом изградње, реконструкције или одржавања јавног пута.

Планом утврђује се оријентациона ширина пуног појаса регулације за:

- аутопут ширине око 70м,
- државни пут I реда ширине око 25м;
- државни пут II реда ширине око 20м и
- општински пут ширине око 15м.

Одређују се следећи обострани заштитни појасеви траса и објеката постојећих и планираних коридора саобраћајне инфраструктуре на подручју Плана:

1) непосредни појас заштите – простор заштитног појаса од ивице земљишног појаса пута ширине 40м за аутопут, 20м за државни пут I реда, 10м за државни пут II реда, 5м за јавни општински и некатегорисан пут и

2) шири појас заштите – простор контролисане изградње од границе непосредног појаса заштите ширине 40м за аутопут, 20м за државни пут I реда, 10м за државни пут II реда и 5м за јавни општински пут.

Сви путеви утврђени Планом су јавни путеви и морају се пројектовати по прописима за јавне путеве и уз примену одговарајућих стандарда на основу Закона о јавним путевима. Процедуре израде и усвајања пројеката, као и само грађење саобраћајне инфраструктуре, мора се спроводити у свему према важећој законској регулативи. Процедуре и активности на пројектовању и грађењу саобраћајне инфраструктуре, инсталација техничке инфраструктуре и регулација водотокова, морају се обједињавати.

Изградња и реконструкција саобраћајне инфраструктуре вршиће се у складу са следећим правилима:

- У изради техничке документације за потребе изградње путних објеката неопходно је придржавати се законских прописа и норматива, који се односе на утицаје објеката на окружење.

- Делови примарне путне мреже, који пролазе кроз насеље, а истовремено су и улице у насељу, могу се на захтев надлежног органа општине, разрадом кроз одговарајућу урбанистичку и техничку документацију, изградити као улица са елементима који одговарају потребама насеља (ширим коловозом, тротоарима и сл.) као и са путним објектима на том путу који одговарају потребама тог насеља.

- Излетничке стазе имаће подлоге и профиле који одговарају њиховој намени, што ће се утврдити посебним пројектима и уз поштовање услова заштите природе и животне средине. Ове стазе треба максимално да користе постојеће трасе, са минималним земљаним радовима и обезбеђеним одводњавањем, како би се сачувало тло, амбијент и окружење.

- Бициклистичке и друге излетничке стазе које ће се градити уз постојеће јавне путеве морају да имају ширину најмање од 1,2 – 2,5м.

- Поред путева, (изван урбанизованог подручја) у насељима или ван насеља не могу се градити објекти, постављати постројења, уређаји и инсталације на одређеној удаљености од тих путева тј. у делу пута који се зове заштитни појас, а према важећем Закону о јавним путевима („Службени гласник РС”, број 101/05). У заштитном појасу поред јавног пута ван насеља забрањена је изградња грађевинских или других објеката, осим изградње саобраћајних површина пратећих садржаја јавног пута.

- Ширина заштитног појаса јавног пута представља зону у којој не могу да се граде стамбене, пословне, помоћне и сличне зграде, копају бунари, резервоари, септичке јаме и сл.

- Парцеле које излазе на државни пут I реда не могу, свака за себе појединачно, да имају директан излаз на пут већ се приступ таквих парцела мора остварити преко сервисне саобраћајнице, а што се у сваком случају решава прибављењем сагласности управљача пута.

- У заштитном појасу са директним приступом на јавни пут дозвољено је градити станице за снабдевање моторних возила горивом, аутосервисе, објекте за привремени смештај онеспособљених возила, аутобазе за пружање помоћи и информација учесницима у саобраћају. Пратећи објекти морају да задовољавају хигијенско-техничке захтеве (неометан прилаз, противпожарна заштита) и др. (за изградњу у заштитном појасу ван насеља важи навод из става 5).

- Прикључивање прилазног на јавни пут врши се првенствено његовим повезивањем са другим прилазним или некатегорисаним путем који је већ прикључен на јавни пут, а на подручјима на којима ово није могуће прикључивање прилазног пута врши се непосредно на јавни пут и то првенствено на пут нижег реда.

- Земљани пут који се укршта или прикључује на јавни пут, мора се изградити са тврдом подлогом или са истим коловозним застором као и јавни пут са којим се укршта, односно на који се прикључује, уз поштовање прописаних ширина и дужина прикључка.

- Ради заштите путева од спирања и одроњавања, потребно је, ако природа земљишта допушта, да косине усека, засека и насипа, као и друге косине у путном земљишту озеленити травом, шибљем и другим аутохтоним растињем које не угрожава прегледност пута.

- Изградња и реконструкција железничке инфраструктуре врши се у складу са законским прописима и нормама за ову област.

- Заштитни појас са обе стране пруге износи 25м од осе последњег колосека. У овом појасу је забрањена било каква градња објеката која немају везе са одвијањем железничког саобраћаја, осим у изузетним случајевима уз одобрење надлежних органа. У овом појасу је дозвољено постављање каблова, електричних водова ниског напона за осветљење, телеграфских и телефонских ваздушних линија и водова, канализације и сличних цевовода.

- Ограде, дрвеће и засади поред путева подижу се тако да не ометају прегледност пута и не угрожавају безбедност саобраћаја. Ограде, дрвеће и засади поред путева се морају уклонити уколико се, приликом реконструкције или рехабилитације пута, дође до закључка да негативно утичу на прегледност пута и безбедност саобраћаја.

- Дуж свих путева потребно је обезбедити инфраструктуру за прикупљање и контролисано одвођење атмосферских вода, са уграђеним сепараторима нафтних деривата на државним путевима који залазе у заштитне зоне водоизворишта.

- Рекламне табле и панои, ознаке којима се обележавају туристички објекти, натписи којима се обележавају културно-историјски споменици и спомен обележја и други слични објекти, могу се постављати поред државних путева, на удаљености од 7м од ивице коловоза, односно поред општинског пута на удаљености од 5м од ивице коловоза.

- Излетничке стазе потребно је изградити, са високим хладовитим зеленилом, надстрешницама, са уређеним ватриштима и седиштима у чијој изградњи треба да се користе природни материјали (дрво, камен и сл.).

- Подлоге стаза и паркиралишта могу бити макадамске, асфалтне, разне врсте поплочања (камен, бехатон плоче, бетон-трава плоче, итд.) у складу са наменом простора где се граде.

Напомена:

Саставни део информације о локацији је графички прилог на ком је дата планом предвиђена инфраструктура. Зона заштитног појаса пута биће дефинисана накнадно, кроз локацијске услове.

За предметну парцелу није потребна израда плана детаљне регулације.

Овом информацијом о локацији престаје да важи информације о локацији број 353-314/2019-03 од 11.12.2019. године.

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

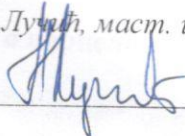
Такса на подношење захтева наплаћена је у износу од 320,00 динара, на основу тарифног броја 1 Закона о републичким административним таксама („Службени гласник РС“ број 43/03, ..., 95/2018 и 38/2019).

За издавање информације о локацији плаћа се републичка административна такса у износу од 2730,00 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 и 38/2019).

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)).

Обрадила

Анђелина Лукић, магистар инжењерства урб. и рег. раз.



Руководилац Одсека

Светлана Јовановић, дипл.инж.арх.

НАЧЕЛНИК

Општинске управе

Милица Стаматовић



Доставити:

1. Именованом
2. У предмет