

Република Србија
ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА
Општинска управа
Одсек за урбанизам и просторно планирање
ROP-CAJ-10858-ISAW-1/2017
Заводни број: 351-219/2017-03
Датум: 20.09.2017. године
Краља Александра Карађорђевића, број 34
Чајетина

Општинска управа Чајетина - Одсек за урбанизам и просторно планирање, решавајући по захтеву ТП "Палисад" ДОО, ██████████, који је поднет преко пуномоћника агенције "Меридијан", ██████████, за издавање решења којим се одобрава извођење радова, на основу члана 8ђ, Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 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 и 145/14) и члана 29. Правилника о спровођењу Обједињене процедуре електронским путем („Сл гласник РС“, бр. 113/2015 и 96/2016), донела је

З А К Л Ј У Ч А К

ОДБАЦУЈЕ СЕ захтев број ROP-CAJ-10858-ISAW-1/2017 за издавање решења за извођење радова по члану 145. Закона о планирању и изградњи, којим се одобрава извођење радова на адаптацији терасе, који се изводе на објекту изграђеном на катастарској парцели број 4572/64 КО Чајетина, инвеститора ТП "Палисад" ДОО, из ██████████, због неиспуњености формалних услова за поступање по захтеву.

О б р а з л о ж е њ е

Општинској управи Чајетина, је дана 24.04.2017. године, преко Централног информационог система агенције за привредне регистре, поднет захтев за издавање решења о одобрењу извођењу радова по члану 145. Закона о планирању и изградњи, за извођење радова на адаптацији са претварањем таванског простора у стамбени, који се изводе на објекту који је изграђен на катастарској парцели број 4572/64 КО Чајетина, од стране инвеститора предузећа ТП "Палисад" ДОО ██████████ а који је поднет преко пуномоћника, агенције "Меридијан", ██████████.

Уз захтев је приложена следећа документација: Доказ о плаћеној републичкој административној такси, Доказ о плаћеној такси за ЦЕОП, Идејни пројекат (главна свеска и архитектура), Извештај о затеченом стању, Попис радова, Пуномоћје.

Увидом у поднети захтев и приложену документацију утврђено је да нису испуњени сви формални захтеви из члана 29. став 1., Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС" број 113/2015 и 96/2016) за поступање по поднетом захтеву и то:

1) Достављени Идејни пројекат није израђен у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката („Службени гласник Републике Србије“, број 23/2015, 77/2015, 58/2016 и 96/2016) и то:

у делу о општим подацима о објекту и локацији:

- наведен је **погрешан податак** о називу просторног-урбанистичког плана, **тачан податак**: „План детаљне регулације за Тржни центар Златибор“ („Службени лист општине Чајетина“ број 2/2012, 12/2013, 5/2015, 2/2017- *испр.* и 4/2017- *испр.*),

- наведен је **погрешан податак** о броју катастарске парцеле на којој се налази прикључак на јавну саобраћајницу, **тачан податак**: катастаска парцела број: 4572/12, у КО Чајетина.

2) Достављени Идејни пројекат није израђен у складу са „Планом детаљне регулације за Тржни центар Златибор“ („Службени лист општине Чајетина“ број 2/2012, 12/2013, 5/2015, 2/2017- *испр.* и 4/2017- *испр.*;- у даљем тексту План):

на основу Плана, катастарска парцела број 4572/64, у КО Чајетина се налази унутар **урбанистичке зоне-Ђ** и унутар **урбанистичке целине Ђ.2**, за које важе следећа Плански дефинисана правила уређења и грађења:

Услови уређења и грађења су одређени следећим параметрима:

1. **индексима заузетости**- су максимални дозвољени. Од њих се може одступити само на мање вредности (тј. мање капацитете);

2. **плански дефинисаном бруто развијеном грађевинском површином (БРГП)**- је највећа дозвољена, обавезујућа је и преко ње се не може градити. Сутерен, подрум и сви видови подрумских (подземних) етажа не улазе у бруто развијену грађевинску површину;

3. **спратношћу**- дефинисана је највећим дозвољеним бројем етажа и преко тог броја није дозвољено градити већи број етажа.

Урбанистички показатељи:

Катастарска парцела број 4572/64, у КО Чајетина се налази унутар **урбанистичке зоне-Ђ** и унутар **урбанистичке целине Ђ.2**, за које важе следећа Плански дефинисани максимално дозвољени индекси заузетости: **$I_z=90\%$** и максимална дозвољена спратност: **II+4**.

Проширење објеката односно промена граница парцеле може се вршити до максималне величине предложених парцела, у свему према *Графичким прилозима: број 09-Регулационо решење-синтезна карта* и *број 10-Урбанистичка парцелација*, где су приказани максимално дозвољени габарити објеката у приземним и спратним етажама, као и будућа парцелација у складу са затеченим стањем на терену и планираним стањем. Парцела под објектима у оквиру Тржног центра Златибор једнака је габариту објекта што подразумева индекс заузетости од 100%. Изузетак представљају:

објекти и катастарске парцеле односно делови парцела у целинама **Д.1, Ђ.1, Ђ.2** и **К.1**, где је заузетост у односу на постојећу катастарску парцелу мања од горе наведене.

Како је земљиште око готово свих постојећих катастарских парцела у јавној својини, а корисник Општина Чајетина приликом израде одговарајућих пројеката (односно ширења постојећих катастарских парцела и габарита објеката) неопходно је добити сагласност Општинског јавног правобраниоца.

Габарити планираних грађевина одређиваће се на основу задатих урбанистичких параметара, који се исказују за планиране целине (индекси заузетости), уз обавезно поштовање грађевинске и регулационе линије парцела и грађевина, приказаних кроз *Графички прилог: број 09-Регулационо решење-синтезна карта*. Исказана БРГП подразумева искључиво површину надземних етажа грађевина и у њу нису укључени укопани делови грађевина (подруми и сутерени). Бруто развијена површина сваког спрата је површина спољне контуре зидова, односно збир свих просторија и површина под конструктивним деловима зграде.

Правила висинске регулације:

Висинска регулација се одређује на основу максималне спратности. Под дозвољеном спратношћу се сматра спратност при којој највиши („последњи“) спрат јесте највиши потпуни спрат укључујући и спратове са косим равнима (тј. спратове са елементима поткровља при чему простор који има одлике таванског не улази у спратност). Дакле, уколико објекат има поткровље, онда је поткровна етажа последња надземна етажа. Тавански простор који се користи за становање, туризам, пословање, услуге и слично сматра се корисним простором и као такав рачуна се као етажа у оквиру дозвољене спратности. Уколико тавански простор није предвиђен као користан простор, онда исти не улази у спратност и не може се накнадно променити његова намена у користан простор у функцији становања, туризма, пословања и слично. **Просечна спратна висина износи 3,50 т. Градња изнад допуштене спратности је забрањена, док је нижа спратност дозвољена. При томе максимална дозвољена спратност ће бити одређена према условима дате локације и парцеле, а везано за планирану намену и садржаје.** Допуштена је изградња објеката са равним проходним кровним терасама са угоститељском наменом- „летње баште“, при чему површина равне проходне кровне терасе према ЈУС-у У.Ц2.100 из 2002. године улази у обрачун нето површине објекта. Забрањено је накнадно наткривање и претварање у затворени простор ових тераса. Допуштено је постављање сунцобрана, монтажних тенди и пергола соларних панела и слично.

Могуће је надзиђивање, доградња и реконструкција постојећих објеката до максимално дозвољених параметара датих за одређену зону, уз претходан увид у геомеханичку и статичку документацију и пројекат изведеног стања у циљу провере носивости и слегања, као и провере механичко-конструктивних елемената склопа објеката.

Просечна спратна висина подземних етажа може износити 3,50 т као и код надземних етажа. Уколико је реч о помоћним просторијама-оставама, магацинима и слично минималну спратну висину ускладити са наменом простора и противпожарним условима.

Грађевинска линија јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта. Грађевине затечене испред грађевинске линије у тренутку израде Плана не могу се обнављати нити надзиђивати већ се могу само инвестиционо одржавати.

Висинска регулација је одређена означеном спратношћу, где се за један ниво (спрат) рачуна просечна висина од 3,50 т. Одређена спратност је применљива и за нове грађевине и у случају надзиђивања постојећих грађевина ниже спратности.

Како је реч о пословним, комерцијалним и угоститељским објектима различитих садржаја у приземној етажи је могуће и формирање галеријског простора. Галерија је ниво у оквиру приземне етаже, који се не може сматрати нити претворити у етажу, али се њена површина урачунава у максималну дозвољену бруто развијену грађевинску површину. Површина под галеријом може бити максимално 50% бруто површине приземне етаже. Максимална светла висина приземне етаже са галеријом износи 5,40 т, с тим да минимална светла висина галерије износи 2,20 т.

Начини успостављања регулације:

Постоје три случаја утврђивања регулационих линија, односно постављања грађевине у односу на непосредно окружење:

1. Регулација грађевине према јавном простору (улици, јавном приступу, пешачкој стази),
2. Регулација грађевине према отвореном простору (трг, плато, зелена површина, ...),
3. Регулација грађевине према суседној парцели (постојећом/планираном високоградњом).

Регулација грађевине према јавном и отвореном простору:

Под јавним и отвореним простором подразумевају се улица, јавна стаза, јавни приступ, трг.

- дата грађевина може бити постављена са повлачењем у односу на уличну регулациону линију али се по правилу грађевинска и регулациона линија поклапају,
- испусти (балкони, терасе, еркери и слично) на спратовима појединих грађевина могу се препустити у односу на дату грађевинску линију на нивоу приземне етаже само у случајевима назначеним на *Графички прилог: број 09-Регулационо решење-синтезна карта*,
- дозвољено је повезивање објеката на нивоу приземља, у оквиру јединствене грађевинске парцеле, топлом везом, уколико то не ремети функцију свих објеката у окружењу и планираних пролаза на нивоу партера, тј., ако топла веза представља крајњу тачку пешачког и сваког другог вида саобраћања,
- у свим случајевима постављања грађевине на уличну грађевинску линију не постоје ограничења за постављање отвора (прозора, француских балкона и врата),
- на *Графичком прилогу: број 09-Регулационо решење-синтезна карта* дате су аналитичко геодетске тачке регулационих и грађевинских линија.

Решавајући по захтеву именованог, Одсек за урбанизам и просторно планирање, закључује:

1. целокупна дотањена документација уз поднети захтев, не садржи горенаведене урбанистичке параметре-у свему према Плану, **за целокупан објекат**, изграђен на катастарској парцели број: 4572/64, у КО Чајетина, који је на основу приложене документације: слободностојећи објекат, категорије: В, класификационог броја: 123002 зграде за трговину на велико и мало/трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаце, сервисне станице за моторна возила итд./преко 400 m² или П+2, на основу Правилника о класификацији објеката („Службени Гласник РС“, број 22/2015), ***напомена:*** приказати урбанистичке параметре:

1. ***индекс заузетости-*** за целокупан објекат;
2. ***бруто развијену грађевинску површину (БРГП)-*** за целокупан објекат, као и за део објекта који је предмет Идејног пројекта;

3. **спратношћу**- за целокупан објекат, као и за део објекта који је предмет Идејног пројекта, **напомена**: у **Извештају о затеченом стању дела објекта**, може се очитати кота основе дела приземља од $\pm 0,00$ m, док се увидом у целокупну документацију **главне свеске Идејног пројекта адаптације терасе**, могу очитати различите коте основе етаже, која је предмет пројекта, од којих поједине превазилазе Плански дефинисану висинску регулацију, и то у погледу **просечене спратне висине**.

2. потребно је да пројекат адаптације терасе, задовољи Плански дефинисану регулацију грађевине према јавном и отвореном простору, **напомена**: увидом у **графичку документацију Плана**, и то:

Графички прилог: број 08-Саобраћајно решење, уочено је да се планирани радови налазе у зони **пешачке стазе 3. реда**, чија ширина износи $d=3,50$ m и

Графички прилог: 09-Регулационо решење-синтезна карта, уочено је да се планирани радови предметне адаптације:

у крајњем северозападном делу предметне адаптације, налазе на одстојању од $d\approx 2,90$ m, **од грађевинске линије на нивоу приземља**, дефинисане Планом и

у крајњем југозападном делу предметне адаптације, налазе на одстојању од $d\approx 2,92$ m.

У свему према горе наведеном, Одсек за урбанизам и просторно планирање, на основу:

Закон 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), „Плана детаљне регулације за Тржни центар Златибор“ („Службени лист општине Чајетина“ број 2/2012, 12/2013, 5/2015, 2/2017- испр. и 4/2017- испр.) и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре („Службени гласник РС“, број 113/2015 и 96/2016)

обавештава Надлежни орган:

да Решењем одбије захтев, јер је исти није у складу са „Планом детаљне регулације за Тржни центар Златибор“ („Службени лист општине Чајетина“ број 2/2012, 12/2013, 5/2015, 2/2017- испр. и 4/2017- испр.), те овај Одсек нема основа за потврђивање истог, на основу члана 29., став 2., тачка 1. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре („Службени гласник РС“, број 113/2015 и 96/2016).

Имајући у виду да уз захтев нису испуњени сви формални захтеви прописани чланом 29. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС" број 113/2015 и 96/2016), овај орган је донео одлуку као у диспозитиву решења.

Уколико подносилац захтева у року од 10 дана од дана пријема овог закључка, а најкасније 30 дана од дана његовог објављивања на интернет страници надлежног органа, поднесе нов усаглашен захтев и отклони све утврђене недостатке, не доставља документацију поднету уз захтев који је одбачен нити поново плаћа административну таксу и накнаду. Усаглашени захтев се такође подноси електронским путем преко централног информационог система Агенције за привредне регистре и то као захтев за издавање грађевинске дозволе на основу усаглашеног захтева, при чему је потребно нагласити број који је је приликом првог подношења захтева, Агенција за привредне регистре доделила за поступак који странка подноси. Сва недостајућа документација се потписује одговарајућим електронским сертификатом.

Подносилац захтева може само једном искористити право на подношење усаглашеног захтева, без обавезе достављања документације поднете уз захтев који је одбачен и поновног плаћања административне таксе односно накнаде.

ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: Против овог закључка може се изјавити приговор Општинском већу Општине Чајетина у року од три дана од пријема истог преко овог органа.

Обрадио:
Александар Николић, дипл. инж.грађ.

НАЧЕЛНИК
ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ
Вељко Радуловић, дипл.правник