

Република Србија
ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА
Општинска управа
Одсек за урбанизам и просторно планирање
Број предмета: 353-153/2015-03
Датум: 12.11.2015. године
Чајетина, Александра Карађорђевића бр. 28

Јавна агенција за урбанизам и просторно планирање

Датум издавања	24.11.15
Организациона јединица	ОУ
Број предмета	3733

Општинска управа Чајетина - Одсек за урбанизам и просторно планирање, по захтеву ЈП "Скијалиште Србије", Нови Београд, за издавање информације о локацији, на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09, 81/09, 64/2010, 24/2011 и 121/2012, 42/2013-УС, 50/2013-УС, 98/2013-УС, 132/2014 и 145/2014), члана 4., 5. и 6. Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе („Сл. гласник РС“, бр. 3/2010) и члана 2. ст. 1 Правилника о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“, бр. 61/2011) издаје

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ
за кат. парцеле број 3082/27, 3082/25 и 3079/2 КО Јабланица

I/ ПОДАЦИ О КАТ.ПАРЦЕЛАМА:

1. Кат.парцела бр. 3082/27 КО Јабланица се налази на Торнику, површине је 2 864 м², по начину коришћења је пашњак 7. класе а по врсти земљишта пољопривредно земљиште. Ималац права на парцели је Јавно предузеће „Скијалишта Србије“ са правом коришћења а облик својине је државна својина РС. Обим права је цело право са уделом 1/1.

Кат.парцела бр. 3082/25 КО Јабланица се налази на Торнику, по начину коришћења земљишта је шума 6. класе, а по врсти земљишта је шумско земљиште. Ималац права на парцели је ЈП „Србијашуме“, врста права је државна својина РС са целим правом 1/1.

Кат.парцела бр. 3079/2 КО Јабланица се налази на Торнику, по начину коришћења парцела једним делом представља земљиште под зградом и другим објектом а преосталим делом остало вештачки створено неплодно земљиште. По врсти земљишта је градско грађевинско земљиште. На парцели се налази жичара која је изграђена без одобрења за градњу.

Ималац права на парцели и објекту жичаре је Република Србија, врста права је јавна својина а обим права је цело право са уделом 1/1

2. На основу члана 10. Закона о шумама (Сл.гласник РС, бр. 30/10 од 07.05.2010.године) за експлоатацију минералних сировина у оквиру шума, обавезна је промена намене шума и шумског земљишта, које се врши уз сагласност Министарства пољопривреде и заштите животне средине.

3. На основу Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09, 81/09, 64/2010, 24/2011 и 121/2012, 42/2013-УС, 50/2013-УС, 98/2013-УС и 132/2014 и 145/2014 власник катастарске парцеле дужан је да промени намену парцеле пре издавања грађевинске дозволе.

4. На основу Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину „Службени гласник РС“ бр. 114/2008 од 16.12.2008.године, за овакав тип жичаре се може тражити елаборат процене утицаја на животну средину од стране Општинске управе Чајетина.

II / ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

II/1. Плански документ на основу ког се издаје ова информација о локацији је „План генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор - II фаза“ („Службени лист Општине Чајетина“ број 12/2013)

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.

Индекс изграђености парцеле јесте количник бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле.

Индекс заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.

III / ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ПРОСТОРНИМ ЦЕЛИНАМА:

III/1 . Целина/зона у којој се налазе кат парцеле:

Целина: VII – Торник

Функционална зона: Грађевински реон-површина активирајућег подручја у функцији туризма, спорта и рекреације
Наведене катастарске парцеле се налазе у зони Плана генералне регулације где се спровођење не врши директно на основу плана већ на основу урбанистичких пројеката.

Остала правила и услови за уређење и изградњу ски центра (посебно се односе на комплекс ски центра „Торник“)

Површине за скијашке активности обухватају: ски-стазе, ски-путеве, ски-полигоне (површине за специјализоване активности) и стазе за нордијско скијање. У летњем периоду се на овим површинама могу организовати облици рекреације који неће нарушити њихово уређење и основну функцију. Скијалиште обухвата и пратеће садржаје у функцији скијалишта (техничка база– смештај механизације, опреме, запослених и сл.) и пратеће садржаје у функцији пружања услуга скијашима (администрација, услуге ски-ренте, ски-сервиса, ски-школа, продаја карата и служба информација, горска служба, здравствена заштита, угоститељске услуге и сл.), који се планирају по потреби. Сви садржаји ће се лоцирати у односу на основну функцију (положај и приступачност у односу на скијалиште, смештајне капацитете; на пр. код угоститељских објеката водити рачуна о оријентацији која пружа добар поглед и осунчаност и сл.) и опремити одговарајућом инфраструктуром. Површине за скијашке активности планирати тако да се обезбеди повезаност свих ски-стаза у систем јединственог скијалишта.

Услови за ски-стазе у односу на природне одлике

Трасирати и планирати ски-стазе користећи све погодности рељефа са основним циљем задовољења свих елемената скијања, на начин да се избегну радови који би изазвали веће промене у природном окружењу (земљани, грађевински и антиерозиони радови). При пројектовању стаза нису дозвољени контранагиби, стенски одсеци и стенски комплекси, а треба колико год је то могуће, избегавати: јаруге, оштре преломнице, вододерине и изражене попречне профиле на трасама ски-стаза. У односу на покривеност вегетацијом трасирати коридоре ски-стаза тако да се што мање сече шума или угрожавају вредне биљне врсте. Водити трасе што је више могуће ливадским деоницама и пропланцима. Уколико терен, експозиција и микроклиматске карактеристике то дозвољавају минимална надморска висина на којој треба трасирати ски-стазе може бити, на чисто северним експозицијама, најниже до 1000м.н.м. Избегавати јужне експозиције, максимално користити северне експозиције. У односу на састав, структуру тла и хидролошке одлике ски-стазе предвидети тако да се изградња и уређење реализује са што мање грађевинских /земљаних радова, са обавезним одржавањем стабилности терена.

Услови за ски-стазе у односу на програмске и техничке карактеристике.

Ширина ски-стаза у већим ски комплексима као што је ски центар „Торник“ износи 30-50м, са заштитним појасом, обострано 3-5м. Ширина ски-путева, који имају функцију остваривања скијашке везе ски-стаза, је 8-10м, са заштитним појасом 1-3м. Приликом трасирања избегавати веће подужне и попречне нагибе. Оптимални подужни нагиб је од 25% до 35%. У односу на нагиб дефинише се тежина ски-стазе (ски-пута). На крају ски-стазе (ски-пута) треба предвидети зауставни плато. Површине за скијашке активности планирати тако да се обезбеди приступ возилима за одржавање инсталација и што комфорнији, где је то могуће непосредан приступ корисницима на скијама/сноубордом и сл. Инсталације висинског превоза, жичаре и ски-лифтови, обезбеђују континуалну везу делова скијалишта, својим капацитетом треба да прате капацитет ски-стаза.

Пратећи садржаји у функцији туризма у оквиру ски центра „Торник“

У оквиру ски центра „Торник“ планирана је и изградња пратећих садржаја у функцији туризма односно изградња смештајних капацитета и угоститељских објеката (визиторски центар и сл.). За комерцијалне и угоститељске објекте планирана је максимална спратност до П+2 са максимално дозвољеним индексом изграђености до 0,5, за угоститељске објекте са смештајним капацитетима максималне спратности до П+3 са максимално дозвољеним индексом изграђености до 1,0.

Објекти за смештајне капацитете треба да се граде у складу са архитектуром поднебља – планински стил, инспирисаном традиционалним градитељством подручја, са природним материјалима и у волуменима који су примерени структури амбијента – морфологији, биљном покривачу и др. Грађевинске парцеле са туристичким објектима морају да имају приступ са јавног пута. Правило о неопходности израде урбанистичких пројекта за одређене категорије земљишта односно зоне и подручја, се неће примењивати на подручје којим управља ЈП „Скијалишта Србије“.

Планска правила парцелације

Парцелација - Постојећа једна или више парцела могу се делити на две или више грађевинских парцела под следећим условима:

- подела се може вршити у оквиру граница једне или више постојећих парцела;
- све новообразоване грађевинске парцеле морају имати приступ на јавни простор;
- нове грађевинске парцеле се образују на основу урбанистичких параметара везаних за одређени тип изградње и намену.

Препарцелација - Две или више постојећих парцела могу се спајати (укрупнити) у једну грађевинску парцелу под следећим условима:

- спајање се може вршити у оквиру граница целих парцела, с тим да граница новообразоване парцеле обухвата све парцеле које се спајају;
- за нову грађевинску парцелу важе урбанистички показатељи одређени за одређени тип изградње и намену.

Поступци парцелације и/или препарцелације (део и укрупњавања парцела) врше се путем израде пројеката препарцелације и/или парцелације.

Минималне површине новообразованих парцела према подручју и типу објекта:

УРБАНО ПОДРУЧЈЕ: сви слободностојећи објекти осим хотела - 4 ара (400,0 m²),
РУРАЛНО ПОДРУЧЈЕ: сви слободностојећи објекти осим хотела - 5 ари (500,0 m²),
ПРИРОДНО ОКРУЖЕЊЕ: сви слободностојећи објекти осим хотела - 4 ари (400,0 m²),
Хотел најниже категорије (без обзира на подручје): - 6 ари (600,0 m²)
Објекат у низу или двојни објекат (без обзира на подручје) - 3 ара (300,0 m²).

**Минималне ширине новообразованих парцела према подручју и типу објекта:
за сва подручја:**

слободностојећи објекат - 10 m,
двојни објекат (ширина једне парцеле) - 8 m,
објекат у непрекинутом низу (ширина једне парцеле) - 5 m,

Минималне површине парцела које су намењене за продукцију према врсти продукције:

Пољопривредна - 2 ара (200,0 m²) за урбано подручје и
- 10 ари (1000,0 m²) за рурално подручје и природно окружење
Производна - 6 ари (600,0 m²)
Пословна - 3 ара (300,0 m²)

На већ формираној грађевинској парцели (затечено стање) чија је површина и/или ширина мања од наведених минималних величина могућа је изградња објекта максималне спратности до П+2 и максималног коефицијента изграђености до 1,0. Прецизне параметре дефинисати у локацијској дозволи уз претходну анализу сваке појединачне локације односно парцеле и њеног окружења

Изузетна правила парцелације су дефинисана за катастарске парцеле које су обухваћене целинама број 07 и 08 где је минимална величина парцеле дефинисана површином од 24,0 m² а предлогом парцелације су дате могућности препарцелације целокупног простора односно максимално ширење постојећих објеката. Могућа су одступања у односу на предложену парцелацију у складу са фактичким стањем на терену, а према накнадно израђеним катастарско топографским снимцима који представљају основ за израду пројеката парцелације и препарцелације. Овако дефинисана правила је могуће применити и за сличне просторе уколико постоје у границама Плана а нису евидентирана због неажурираних (аналогних) катастарских подлога.

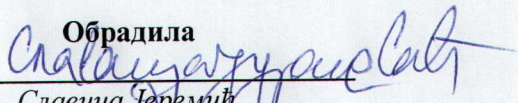
V. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРУ:

Прикључење објеката на инфраструктуру врши се на основу услова овлашћених комуналних предузећа и организација.

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

Републичка административна такса на поднети захтев за издавање информације о локацији у износу од 600,00 динара, наплаћена је на основу тарифног броја 1 и 9 Закона о административним таксама („Сл.гласник РС“ бр.70/11), а износ од 2500,00 динара подносилац захтева (странка) је обавезан да плати на име локалне административне таксе на основу тарифног броја 2. Одлуке о локалним административним таксама („Службени лист општине Чајетина“, бр. 3/08 ,10/09 и 10/13).

Обрадила


Славица Јеремич
Урошевић, дип. инж. арх.

Руководилац одсека

Ана Станојичић, дип. инж. арх


НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ


Вељко Радуловић