



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

Број: 350-01-01579/2015-14

Датум: 24.12.2015.године

Немањина 22-26, Београд

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, поступајући по захтеву Динић Зорана из Београда, ул. Поручника Спасића и Машаре бр. 2, број 350-01-01579/2015-14 од 09.12.2015. године и достављених услова од 18.12.2015. године, за измену локацијских услова бр. 350-01-00428/2015-14 од 06.05.2015. године, на основу члана 6. и 37. став 8. 9. и 10. Закона о министарствима („Сл. гласник РС“, број 44/2014), члана 23. Закона о државној управи („Сл. гласник РС“, број 79/05, 101/07 и 95/10), члана 53а, члана 133. став 2. тачка 9. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13–одлука УС, 50/13–одлука УС, 98/13–одлука УС, 132/14 и 245/14), Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“ број 35/15) и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре („Сл. гласник РС“, бр. 22/15 и 89/15), у складу са Планом генералне регулације подручја Калуђерске баре на Тари у општини Бајина Башта („Сл. лист општине Бајина Башта“, бр. 2/2007), Урбанистичким пројектом парцелације за к.п. бр. 1737/3 К.О. Мала Река, потврђеног од Општине Бајина Башта 03/1 Бр. 353-44/2008-1 од 09.06.2008. године и овлашћења садржаног у решењу министра број 031-01-00021/2015-02 од 03.08.2015. године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За изградњу викенд објекта, на грађевинској парцели ГП 5 којој одговара катастарска парцела бр. 1737/3 К.О. Мала Река чија је површина 626 м², на територији општине Бајина Башта, потребни за израду идејног, пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење, у складу са Планом генералне регулације подручја Калуђерске баре на Тари у општини Бајина Башта („Сл. лист општине Бајина Башта“, бр. 2/2007), Урбанистичким пројектом парцелације за к.п. бр. 1737/3 К.О. Мала Река, потврђеног од Општине Бајина Башта 03/1 Бр. 353-44/2008-1 од 09.06.2008. године.

На катастарској парцели бр. 1737/3 К.О. Мала Река (грађевинска парцела ГП 5) се планира изградња објекта категорије „А“, класификациони број: 111011.

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

Планирана намена на парцели:

У складу са Планом генералне регулације подручја Калуђерске Баре на Тари, к.п. бр. 1737/3 КО Мала Река се налази у зони XI, подзони XI 1, у категорији осталог земљишта.

Претежна намена на парцели: **викенд становање.**

Пратећа намена на парцели: **зелене површине интегрисане у остале намене.**



Парцелација:

Катастарска парцела бр. 1737/3 К.О. Мала Река је формирана кроз израду Урбанистичког пројекта парцелације за к.п. бр. 1737/3 К.О. Мала Река и одговара грађевинаској парцели ГП 5.

Пристап парцели:

Пристап парцели је обезбеђен са интерне колске саобраћајнице КП 1 (к.п. бр. 1737/17).

Паркирање возила:

Паркирање возила за сопствене потребе по правилу се обезбеђује на грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то једно паркинг или гаражно место на 70м² корисне површине.

Ограђивање парцеле:

Ограђивање парцеле није дозвољено.

Партерно уређење:

Обавезно је пејзажно уређење индивидуалних парцела са највећим учешћем травних површина, солитарних стабала или групација и партерним уређењем без ограђивања.

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

Урбанистички показатељи на нивоу зоне градње:

Индекс изграђености: 0,3 – 0,5

Степен изграђености: 10 – 20 %

Нивелација: од „По+П“ до „По+П+Пк“

На парцели је дозвољена градња слободностојећег објекта.

Објекат може имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Коту приземља објекта одредити у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој koti објекта, и то:

- kota приземља новог објекта на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- kota приземља може бити највише 1,20 м виша од нулте коте;
- за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта kota нижа од коте нивелете јавног пута, kota приземља може бити највише 1,20 м нижа од коте нивелете јавног пута;

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 м, односно регулациону линију више од 1,20 м и то на делу објекта вишем од 3,00 м. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

Положај грађевинске линије у односу на регулациону:

Положај објекта на парцели одредити унутар Планом утврђених грађевинских линија и у складу са следећим условима из Плана:



Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије за стамбени објекат је 5,0 м.

- Међусобна удаљеност слободностојећег објекта и објекта који се граде у прекинутом низу, износи најмање половину висине вишег објекта.
- Удаљеност се може смањити на четвртину ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже отворе на просторијама за становање. Ова удаљеност не може бити мања од 4,00 м ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење.
- Слободностојећи објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија најмање 5,00 м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90 м.

Отворене спољне степенице из претходног става, које савлађују висину преко 0,90 м улазе у габарит објекта.

Отворене спољне степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Општа правила обликовања:

Пропорција корпуса правоугаоног слободностојећих објеката је 6:8:3 (a:b:h). (a – ширина објекта између осовина спољних венчаница, b – дужина објекта између осовина спољних венчаница, h – висина објекта од коте пода приземља до коте пода највише етажне).

Кровови су коси, нагиба (45) 60 степени (четвороводни, или двоводни са засецима – “ромаћима” у висини од 1/2 до 1/3 укупне висине крова; у оба случаја нагиб свих кровних равни је исти). Стрехе имају блажи нагиб од кровова и он износи 45 степени.

Осветљавање и проветравање поткровног простора је могуће на следећи начин:

- лежећим кровним прозорима, са дрвеном конструкцијом, у коме случају је обавезно боју видљивих металних делова ускладити са природном бојом уграђене шиндре;
- једноводним кровним бацама, блажег нагиба од нагиба кровних равни, са вертикалним дрвеним прозором и препуштеном стрехом изнад прозора, и
- двоводном бацом, са засеком – “ромаћем” у висини 1/3 фронталне пројекције баце, са вертикалним дрвеним прозором и препуштеном стрехом изнад прозора; нагиб све три равни баце је истоветан нагибу кровних равни.

Слемена, грбине и увале се обрађују дашчањем. Није дозвољена обрада лимом и другим материјалима.


Одводњавање крова се врши без олука - слободним отицањем, преко стреха на завршни слој (на коти терена) дренажног система око објекта.

Висина назитка стамбене поткровне етажне износи највише 1,50 м рачунајући од коте пода поткровне етажне до тачке прелома кровне косине.

Општа правила материјализације:

У складу са климатским условима и традицијом овог подручја, за слободностојеће објекте обавезна је примена:

- за базис (подрум или сокл) – камен или облога каменом – правоугаони слог;

- 
- за корпус (приземље и евентуалне остале етаже) – дрво или облога дрветом – талпа, полуоблица или облица од црног бора, без бојења;
 - за кров и димњачку капу – шиндра – црни бор или јасика без бојења;
 - за димњак - камен или облога каменом или шиндром, без бојења;
 - за столарију – дрво, без бојења.

Архитектонска обрада објекта мора се прилагодити непосредном амбијенту.

Делови зграде, њен структурни облик и изглед (прозори, стрехе, димњаци, тремови) морају бити у духу "динарске брвнаре - осаћанке" која је на овом подручју дала свој допринос народној архитектури и градитељском наслеђу.

У складу са традицијом овог подручја, у ентеријеру објекта обавезна је доминантна примена дрвета и камена.

У складу са европским прописима и са аспекта рационалног коришћења енергената и еколошке заштите, дозвољени коефицијент пролаза топлоте (топлотне проводљивости) је:

- зид $K=0,298 \text{ W/m}^2\text{K}$;
- за под до земље $K=0,3 \text{ W/m}^2\text{K}$;
- за кров $K=0,25 \text{ W/m}^2\text{K}$;
- за прозоре и балконска врата $K=1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$;

IV ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ:

Водовод:

Објекте прикључити на водоводну мрежу у складу са Условима за пројектовање и прикључење ЈП ЕПС, Огранак „Дринско-Лимске ХЕ“ из Бајине Баште, бр. 02.01-87476/1-15 од 18.12.2015. године.

Канализација:

У складу са одговором ЈКП „12 Септембар“ Бајина Башта, бр. 608 од 24.04.2015. године, на предметном подручју не постоји изграђена канализациона мрежа.

До изградње организованог канализационог система, применити индивидуални систем - водонепропусну септичку јаму, за један или више објеката са самопречистачем, који би испумпавало комунално предузеће.

Положај септичке јаме унутар локације прилагодити распореду планираних објеката. Септичку јаму треба удаљити од регулационе линије минимум 5 м, од суседне парцеле 2 м, од објекта минимум 5 м. Септичка јама мора да буде обезбеђена од смрзавања, неовлашћеног приступа и безбедна за људе и животиње.

Корисна запремина септичке јаме не може бити мања од 4 m^3 и зависи од оптерећења потрошача и динамике пражњења, минималног капацитета за шестомесечни погон објекта под максималним оптерећењем.

Површинске воде одводити са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Чисте воде са кровова упуштати у зелене површине.

Електроенергетска мрежа:

Објекат прикључити на електроенергетску мрежу у складу са условима за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије „Електросрбија“ д.о.о. Краљево, ОДС – Огранак Ужице, ЕД Ужице, Погон Бајина Башта, бр. 24-17/2015 од 29.04.2015. године. У складу са Техничким извештајем за издавање услова за прикључење, не постоје технички услови за прикључење.

Ради обезбеђења услова за прикључење, потребно је:

- Од разводног ормана (РО-8), у ров димензија 0,40 x 0,80 м положити кабл типа РР00-А 4x70 мм² у дужини од око 15 м до измештеног мерног ормана (ИМО) са кабловско прикључном касетом 3/250А (КПК) као на приложеној скици;
- Од ИМО до објекта положити кабл РР00-А 4x16 мм² у дужини од око 7м;
- У ИМО израђен од изолационог материјала је потребно сместити трофазно, електронско бројило дефинисано тачком 3.10 техничког извештаја испред ког је потребно уградити лимитаторе 16А по фази;
- На будућем објекту предвидети уградњу разводне табле (РТ) опремљене са заштитним уређајем диференцијалне струје (ЗУДС 40/0,5А) и потребним бројем инсталационих осигурача;
- Предметну грађевинску парцелу пресеца постојећа НН мрежа АлЧ 3x35+25 мм². Потребно је трасу НН мреже на стубном месту бр. 5 као на скици, поставити армирано бетонски стуб 9/1000. Део мреже од стуба бр. 1 до стуба бр. 5 демонтирати, а од РО-8 до стуба бр. 5 положити подземни кабл РР00-А 4x70 мм².

V ПОСЕБНИ УСЛОВИ

Заштита од пожара:

Заштита од пожара предвиђа следеће мере које је потребно применити при изради техничке документације:

- објекти морају бити изведени у складу са Законом о заштити од пожара („Сл.гласник РС“ бр. 111/09 и 20/15),

При изради техничке документације и изградњи објеката применити и остале позитивне прописе и стандарде са обавезном применом. Пројекте за грађевинску дозволу доставити на сагласност надлежном одељењу Министарства унутрашњих послова.

Мере енергетске ефикасности:

Сви нови објекти морају да задовољавају услове за разврставање у енергетски разред „А+“, „А“ или „Б“ према енергетској скали датој у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Сл. гласник РС“ бр. 69/12).

VI ДОКУМЕНТА И УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:

Уз захтев за издавање локацијских услова инвеститор је доставио:

- Копију плана за к.п. бр. 1737/3 КО Мала Река, издату од Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Бајина Башта, бр. 953-1/2014-612 од 23.10.2014. године;
- Препис листа непокретности број 703 КО Мала Река, издат од Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Бајина Башта, бр. 952-1/2015-362 од 19.02.2015. године.

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре је по службеној дужности прибавило:

- Уверење Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Бајина Башта, 01 бр. 952-3/2015-1124 од 23.04.2015. године.

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре је по службеној дужности, а за потребе пројектовања и прикључења планираног викенд објекта на грађевинској парцели ГП 5 којој одговара катастарска парцела бр. 1737/3 К.О. Мала Река, прибавило следеће услове:

- Технички извештај и Услови за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије „Електросрбија“ д.о.о. Краљево, ОДС – Огранак Ужице, ЕД Ужице, Погон Бајина Башта, бр. 24-17/2015 од 29.04.2015. године,
- Одговор ЈКП „12 Септембар“ Бајина Башта, бр. 608 од 24.04.2015. године,
- Услове за пројектовање и прикључење издате од ЈП ЕПС, Огранак „Дринско-Лимске ХЕ“ из Бајине Баште, бр. 02.01-87476/1-15 од 18.12.2015. године.

Саставни део ових локацијских услова су графички прилози из Плана генералне регулације подручја Калуђерске баре на Тари у општини Бајина Башта ("Сл. лист општине Бајина Башта", бр. 2/2007): *Функционална организација насеља са пратежном, пратећом и допунском наменом, Генерална урбана регулација, Генерално нивелационо решење саобраћаја, Функционална организација насеља по зонама са истим правилима градње, Планирана водоводна и канализациона мрежа и објекти и Планирана електроенергетска мрежа и постројења*, графички прилог из Урбанистичког пројекта парцелације за к.п. бр. 1737/3 К.О. Мала Река: *План парцелације* и Идејно решење викенд објекта урађено од стране бироа за пројектовање и инжењеринг „Атеље-Б-плус“ из Новог Сада, ул. Косовска бр. 41а.

- VII** Претходни услов за издавање грађевинске дозволе је закључење уговора о изградњи недостајуће инфраструктуре са одговарајућим имаоцима јавних овлашћења.
- VIII** Ови Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања.
- IX** Инвеститор је дужан да, уз захтев за издавање грађевинске дозволе, поднесе Пројекат за грађевинску дозволу са техничком контролом урађен у складу са чланом 118а. и 129. Закона, доказ о одговарајућем праву на земљишту или објекту у складу са чланом 135. Закона и Извештај ревизионе комисије, у складу са чланом 131. и 135. став. 13. овог Закона.



- X** Одговорни пројектант дужан је да идејни пројекат, пројекат за грађевинску дозволу и извођачки пројекат уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.
- XI** Издавањем ових Локацијских услова престају да важе Локацијски услови број: 350-01-00428/2015-14 од 06.05.2015. године.

Поука о правном леку: На локацијске услове се може поднети приговор Влади Републике Србије, преко овог министарства, у року од три дана од дана достављања.

ДРЖАВНИ СЕКРЕТАР

Александра ДАМЊАНОВИЋ,
дипл. правник



Доставити:

- Динић Зорану, ул. Поручника Спасића и Машаре бр. 2, 11000 Београд,
- архиви.





ФУНКЦИОНАЛНА ОРГАНИЗАЦИЈА НАСЕЉА СА ПРЕТЕЖНОМ,
ДОПУНСКОМ И ПРАТЕЋОМ НАМЕНОМ
- СЕКЦИЈА 1

Р 1:2500






ПРЕТЕЖНА НАМЕНА

СТАНОВАЊЕ СА ТУРИСТИЧКИМ САДР.И КАПАЦИТЕТИМА

-  ИНДИВИДУАЛНО
-  СТАНОВ. У Ф-ЈИ ТУРИЗМА
(ВИЛЕ, АПАРТМАНИ)
-  ВИКЕНД СТАНОВАЊЕ
-  ПОСЛОВНО СТАНОВАЊЕ -
СМЕШТАЈНИ КОМПЛЕКСИ (ПАНСИОНИ)

ДОПУНСКА НАМЕНА

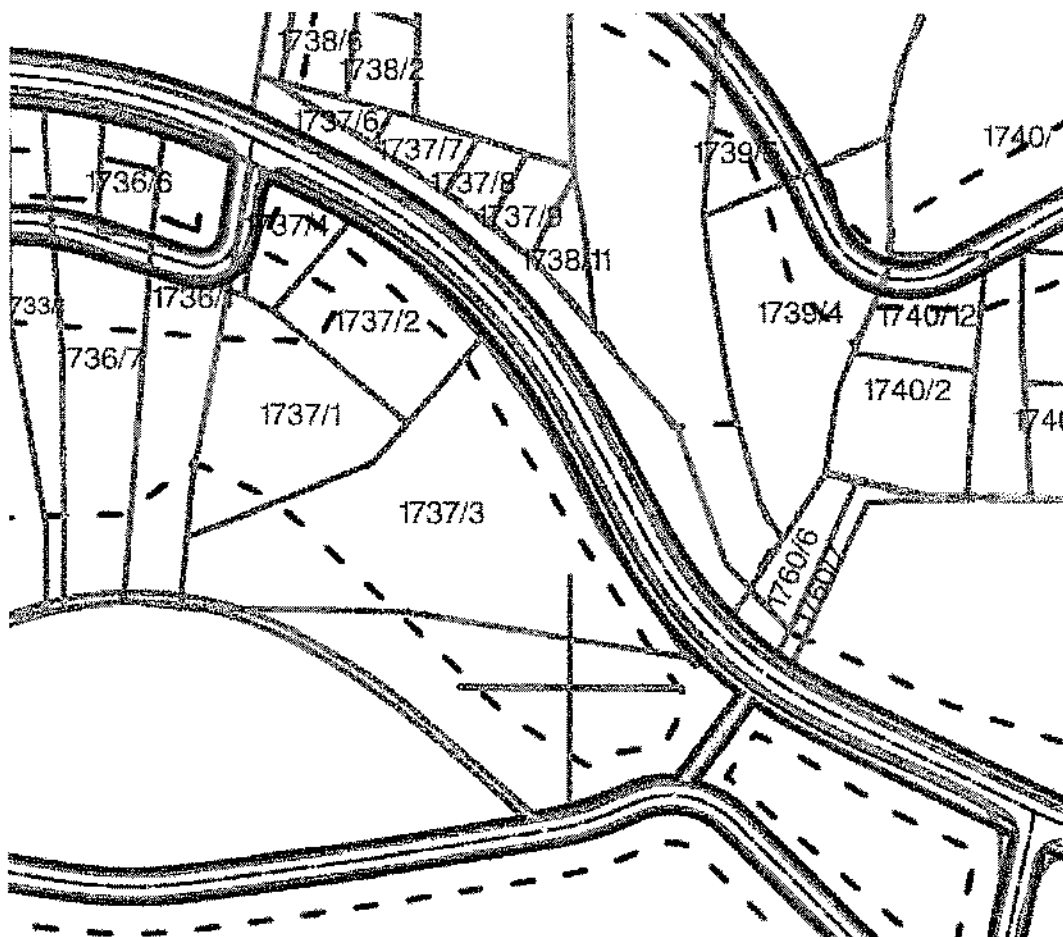
РЕКРЕАЦИЈА

-  СПОРТСКО - РЕКРЕАТИВНИ САДРЖАЈИ
-  ЗЕЛЕНИЛО УЗ РЕКР. ПРОСТОРЕ И ПОВРШ.
-  ЗЕЛЕНЕ ПОВРШ, ИНТЕГР. У ОСТ. НАМЕНЕ






ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА КАЛУЂЕРСКЕ БАРЕ

ГЕНЕРАЛНА УРБАНА РЕГУЛАЦИЈА

Р 1:5000

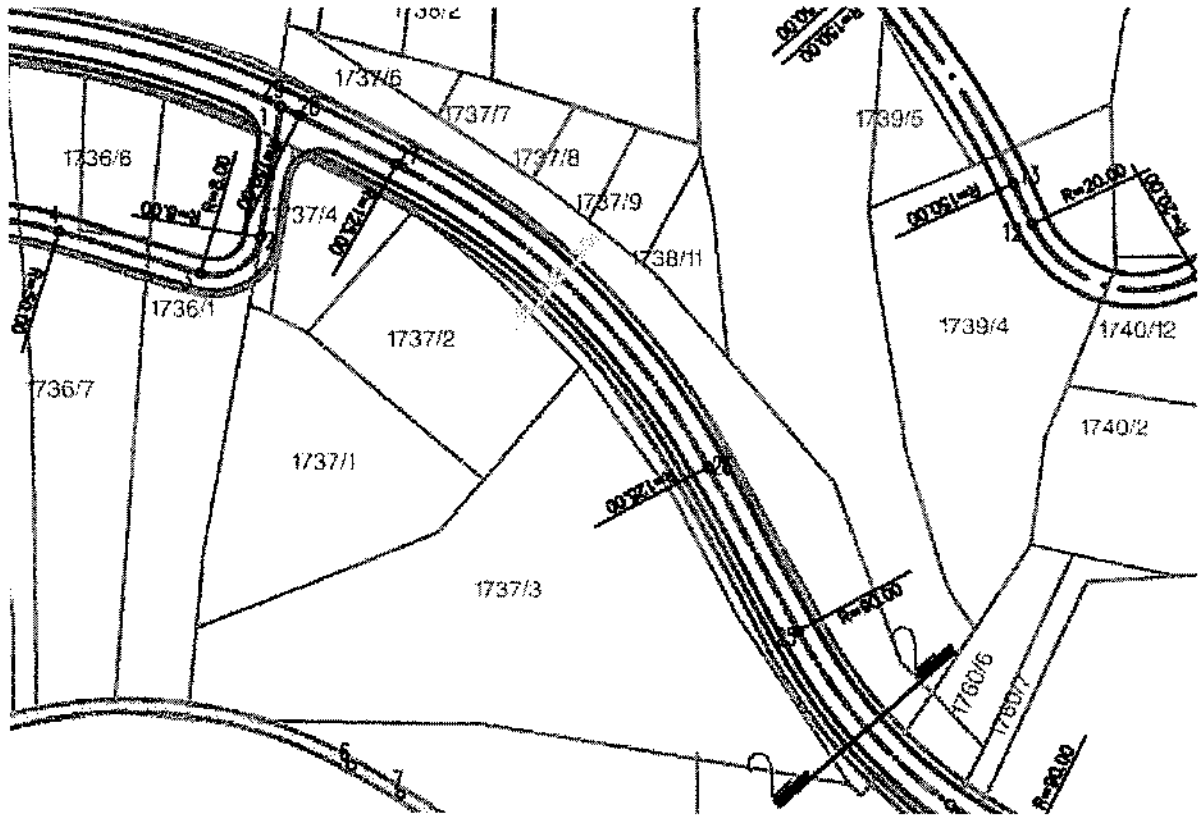


ЛЕГЕНДА:








-  ГРАНИЦА ПЛАНА
-  РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
-  ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА (предња)
-  ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА (задња)
-  МОГУЋА ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈА (није обавезујућа)

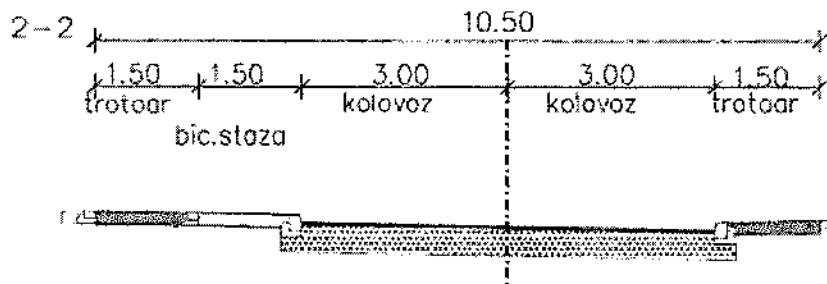
ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА КАЛУБЕРСКЕ БАРЕ

**ГЕНЕРАЛНО НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ САОБРАЋАЈА Р 1:2500
- СЕКЦИЈА 1**



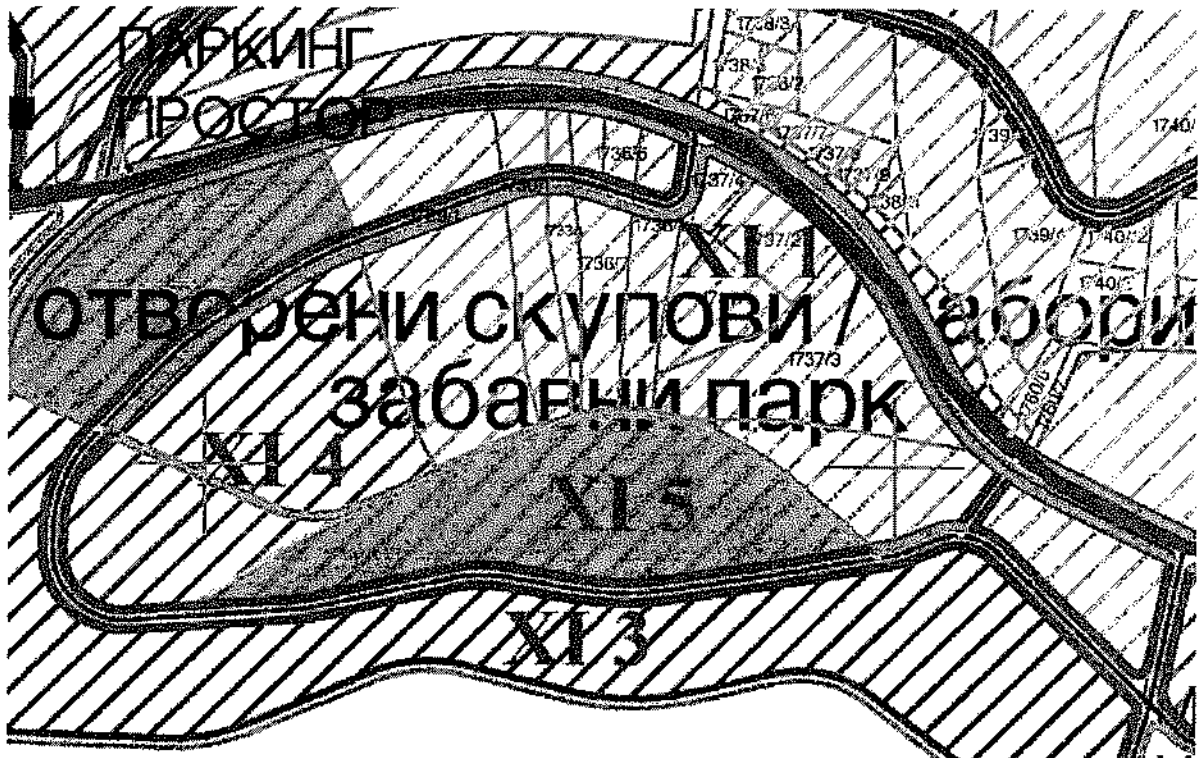
LEGENDA

-  OSOVINA KOLOVOZA
-  IMICA KOLOVOZA
-  BICIKLISTIČKA STAZA
-  TROTOAR
-  PARKING
-  PEŠAČKA STAZA
-  REGULACIONA LINIJA



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА КАЛУЂЕРСКЕ БАРЕ

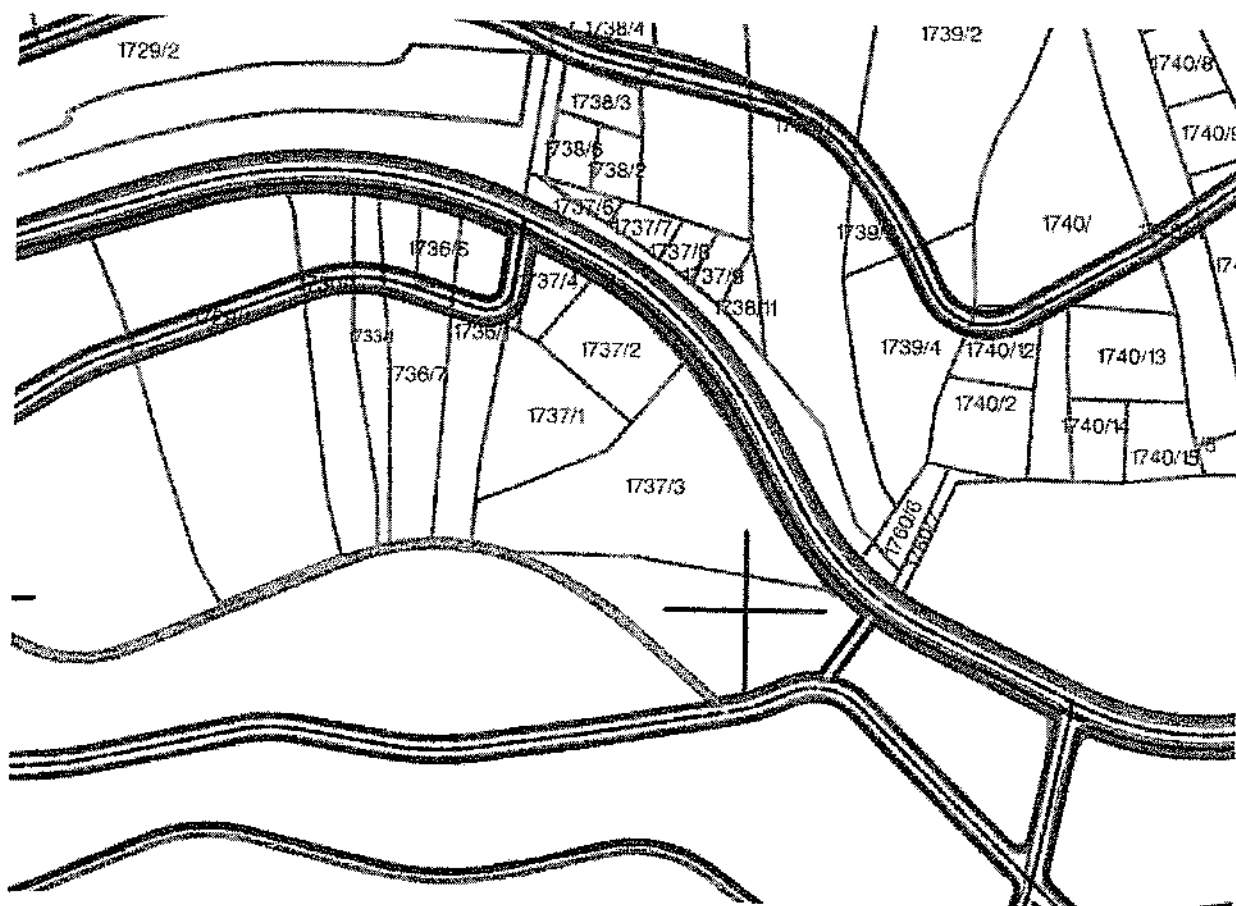
ПЛАНСКО СТАЊЕ - ФУНКЦИОНАЛНА ОРГАНИЗАЦИЈА
НАСЕЉА ПО ЗОНАМА СА ИСТИМ ПРАВИЛИМА ГРАДЊЕ



ПОКАЗАТЕЉИ НА НИВЕАУ ЗОНА ГРАДЊЕ							
БР. ЗОНА	IX	X	XI	XII	XIII	XIV	XV
ПОДЗОНЕ	IX1	X1	XI1	XI2	XI3	XI4	XI5
С.И. %	20 до 40	10 до 20	10 до 20	10 до 20	10 до 20	10 до 20	
И.И.	0.5 - 1.0	0.3 - 0.5	0.3 - 0.5	0.5 - 0.8	0.5 - 0.8	0.5 - 1.0	
БРГП (м ²)	1852	3000	1056	2500	200	150	5500
НИВЕЛАЦИЈА	П-ПчГк	П-ПчГк	П-ПчГк	П-Пч1	П-ПчГк	П-ПчГк	
ПОВРШИНА ЗОНЕ	4.89	6.1	2.98	11.75	4.37	2.35	30.47
БРОЈ ЛЕЖАЈЕВА	16 (панс.)		48 (викенд.)				

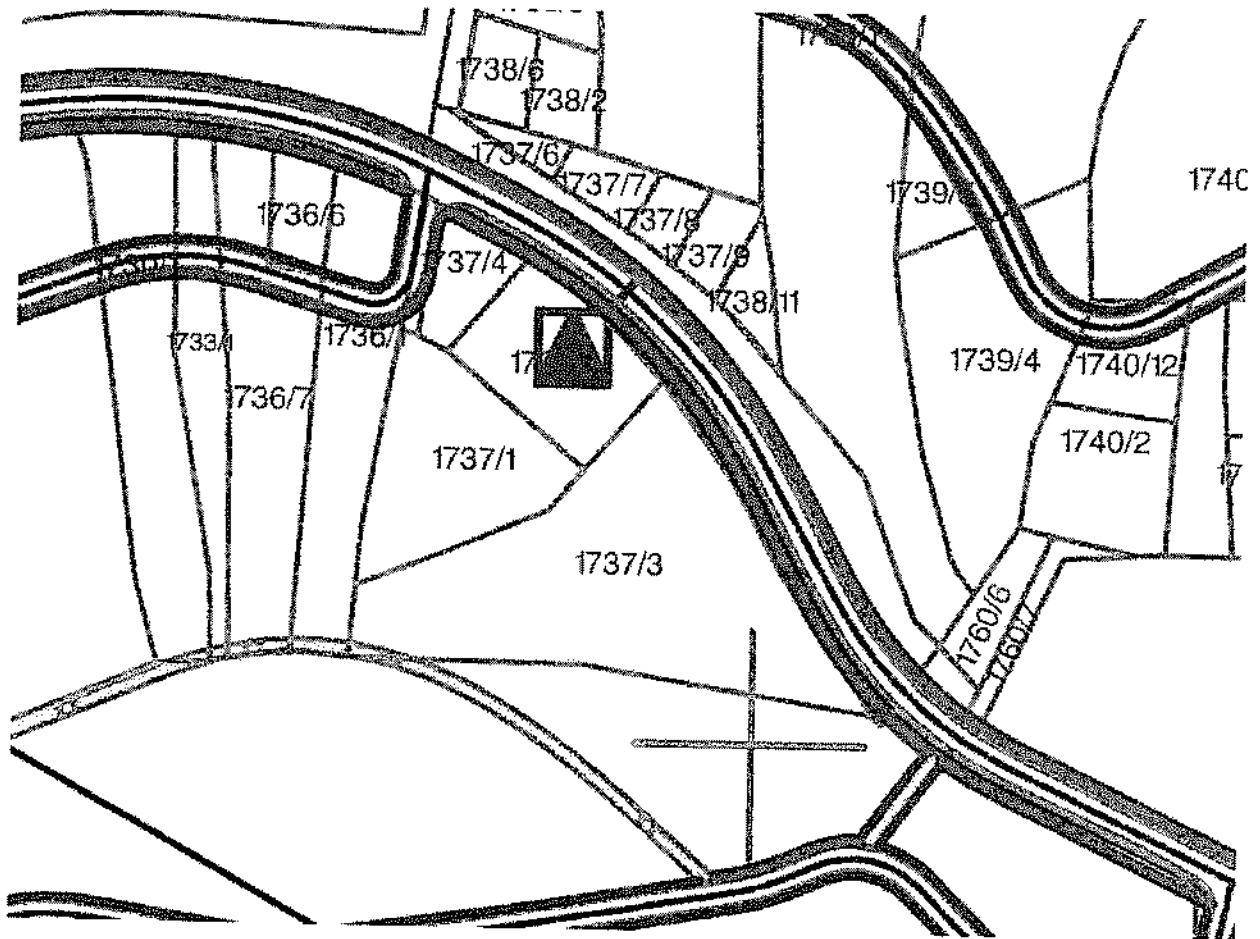
ПЛАНИРАНА ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА
МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

Р 1:5000



- - □ ПОСТОЈЕЋИ ВОДОВОД
- ▬ - ▬ ПЛАНИРАНИ ВОДОВОД
- ▬ - ▬ ПЛАНИРАНА ФЕКАЛНА
КАНАЛИЗАЦИЈА

ПЛАНИРАНА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА
И ПОСТРОЈЕЊА
Р 1:5000



постојеће	планирано	
		далековод 220 kV заштитни коридор (20m)
		надземни ел. вод 35 kV
		надземни ел. вод 10 kV
		подземни ел. вод 10 kV
		подземни ел. вод 10+1 kV+JO
		ТС 35/10 kV
		ТС 10/0,4 kV