



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

Број: 350-01-01619/2015-14

Датум: 17.02.2016.године.

Немањина 22-26, Београд

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, поступајући по захтеву ЈП Електромрежа Србије д.о.о, из Београда, ул. Кнеза Милоша бр. 11, бр. 350-01-01619/2015-14 од 14.12.2015. године и услова достављених до 11.02.2016. године, за издавање локацијских услова, 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. и 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 145/14), Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“ број 35/15 и 114/15), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре („Сл.гласник РС“, број 22/15 и 89/15), у складу са Планом детаљне регулације Суво Рудиште на Копаонику („Сл. гласник општине Рашка“, број 139/2014) и овлашћења садржаног у решењу министра број 031-01-00021/2015-02 од 03.08.2015. године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

- I** За изградњу објекта апартманског типа на катастарској парцели бр. 4/101 К.О. Копаоник 03, површине 356,00 m², у оквиру заштићеног природног добра Национални парк Копаоник, општина Рашка, потребни за израду идејног, пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење, у складу са Планом детаљне регулације Суво Рудиште на Копаонику („Сл. гласник општине Рашка“, број 139/2014).

Категорија објекта: „В“, класификациони број: 121112.

Планирана БРГП по Идејном пројекту: 463,00 m².

Постојеће стање:

На к.п. бр. 4/101 К.О. Копаоник 03 налази се постојећи објекат одмаралишта, спратности П+1 са 4 апартмана површине по 23,5 m². Објекат је неправилне осмоугаоне основе са улазом са задње стране у односу на приступну улицу. Кров објекта је двоводан са косим слемомом.

Увидом у достављено Идејно решење на к.п. бр. 4/101 К.О. Копаоник 03 планира се изградња новог објекта на месту постојећег.

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Планирана намена на парцели:

У складу са Планом детаљне регулације Суво Рудиште на Копаонику, предметна катастарска парцела се налази у налази у Потцелини I, у Блоку Б13, у оквиру површина остале намене – **Виле, апартмани, пансион.**

Правила парцелације:

Постојећа катастарска парцела бр. 4/101 КО Копаоник 03, одговара грађевинској парцели из Плана.

Приступ парцели:

Колски и пешачки приступ парцели могућ је са колско-пешачке стазе 4, која је предвиђена Планским документом.

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Урбанистички параметри:

Планирану изградњу објекта планирати у складу са следећим урбанистичким параметрима из плана:

Индекс изграђености – 1,3

Спратност – П+1+2Пк

Максимално дозвољена висина објекта је 14,0 m (висина се мери од коте тротоара до коте кровног венца).

Максимална БРГП по Плану: **652,6 m²**.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели:

Дозвољена је изградња само једног објекта на грађевинској парцели у оквиру кога морају бити сви садржаји.

Дозвољено је пројектовање сутерена (етажа чији се под налази у просеку до 1 m испод нивоа терена) и подземних етажа. Ако је терен у паду преко 15%, дозвољено је предвидети два нивоа приземља – ниско и високо.

Поткровне етаже (део у којем је светла висина најмање 1,5 m), улазе у обрачун БРГП и индекса изграђености (БРГП се множи са коефицијентом 0,6). Дозвољено је користити тавански простор изнад највишег нивоа поткровља као техничку етажу, која не улази у обрачун БРГП.

Подземне етаже не улазе у обрачун БРГП.

Сутерен се обрачунава у корисну површину у делу који се користи као смештај или комерцијална делатност и изван је земље преко 2,2 m чисте висине. Не рачуна се ако су помоћне или техничке просторије и гараже.

Правила регулације:

Грађевинска линија је постављена на 1,0 m од граница грађевинске парцеле.

Кота приземља може бити до 1,5 m изнад коте терена на месту главног улаза у објекат. Висина слемена је функција ширине габарита објекта и примењеног нагиба крова.

Испади на објекту (еркери, терасе...) могу да прелазе грађевинску линију према улици до 1,2 m и то на делу објекта не вишем од 3,0 m, а када се грађевинска линија поклапа са регулационом, до 1 m.

Подземне етаже могу прелазити грађевинску линију до границе парцеле, али тако да темељи објекта не прелазе границу парцеле. У подземном делу се оставља могућност за смештање додатних садржаја: гаража и помоћних просторија у случају потребе, чиме се добија већи стандард укупног простора и у смислу склањања аутомобила са површине терена.

Ако је терен у паду подземна етажа на једној страни може бити изван земље и на тој страни објекат има висину вишу 3 до 4 m. Одступања од правила су могућа ако то изискује терен, суседни објекти, уклапање у пешачке токове или нивелете приступа гаражама и могу бити до 20% од висине типске етаже, у деловима објекта, а ако се акцентује део објекта, може бити и више, али не на површини већој од 15% основе.

Висина назитка у поткровљу може бити до 2,2 m, уз услов да висина венца не прелази прописани максимум. Дозвољено је у свим објектима у оквиру поткровља предвидети галерије које припадају јединици на нивоу испод. Дозвољено је користити тавански простор изнад највишег нивоа поткровља као техничку етажу, која се не рачуна у спратност.

Неизграђене слободне и зелене површине треба да заузимају најмање 30% површине парцеле. У ове површине рачунају се и уређене слободне и зелене површине на равним крововима подземних етажа, партерно уређене пешачке комуникације, као и пешачки и колски приступи објектима у оквиру парцеле.


Паркирање:

За паркирање возила за сопствене потребе, односно за потребе корисника објекта, морају се обезбедити паркинг места у оквиру предметне грађевинске парцеле. Планом се прописују следећи нормативи за одређивање потребног броја паркинг места:

број	врста објекта	треба предвидети 1 паркинг место на
1	туристички смештај	5 лежаја
2	пословање	50 m ² нето површине
3	угоститељство	20 m ² нето површине
4	трговина	50 m ² нето површине
5	мањи локали и киосци	1 локал или киоск

Архитектонско обликовање:

Ради разноврсног решења поткровне етаже је могуће пројектовати разноврсно, тако да се дозвољава висина назитка од 1,6-2,2 m. Код објеката где се предвиђају два поткровља прво поткровље може бити у габариту спрата с тим да спољна обрада буде у духу поткровне етаже.



Кровови треба да буду коси. Могу да буду четвороводни и комбиновани. У поткровљима је могуће предвиђати кровне баце или кровне прозоре. Нагиби кровова треба да буду од 25-45°. Кровни покривачи треба да буду од дрвене или опекарске шиндре сивих тонова. Код објеката на терену у паду треба настојати да су слемена кровова паралелна са изохипсама.

Материјализација објекта:

Видни материјали треба да су природни: камен, дрво, малтер, стакло. Сви видни делови темељних зидова, подрумских зидова и сокле треба да се раде од камена или да се облажу каменом (ломљеним каменом одређеног слога или неправилним слогом). Пожељно је да камен буде из локалних мајдана. Фуге између камења, ако су изражене, не треба фарбати.

Зидови могу бити од разних тврдых материјала, опеке, блокова разних врста, скелетни системи (дрвени, бетонски, челични). Зидови могу бити рађени од талпи, дебала и монтажа од разних сендвич панела. Фасаде могу бити обрађене: у дрвету, камену, малтерисане ако су у питању скелетна бетонска конструкција, опека или неки други блокови. Такође, фасада треба да се малтерише ако су панелни фасадни зидови од неодговарајућих вештачких материјала (пластика, метал итд.). Дозвољена је умерена употреба кулије зидова као и зидова обрађених фасадном и ломљеном опеком (око 30% од површине фасадног платна).

Треба да преовлађује бела боја или светли тонови пастелних нијанси али тако да се боје алтернирају или да целе групације имају један тон.

Загревање и хлађење објекта:

Планом је предвиђено, као коначно решење за обезбеђење потребне количине топлоте објеката на овој локацији, прикључење на локалну гасоводну мрежу, а у оквиру система гасификације Србије. У оквиру локалне мреже предвиђа се прикључак свих појединих објеката у оквиру ове локације.

За грејање и вентилацију хотела, одмаралишта и јавних објеката предвиђа се локална котларница, док се за загревање топле потрошне воде и за кување планира директно коришћење гаса.

При изради ових инсталација неопходно је оставити заштитну зону (коридор) за пролаз инсталација за предвиђену будућу гасификацију.

Одлагање смећа:

Објекти свих категорија који морају имати посебне просторије за привремено одлагање смећа. Величина просторије одређује се према броју корисника у складу са прописима за планирану категорију. Просторије се граде у оквиру објеката као засебне просторије, без прозора, са електричним осветљењем, са једним тачећим местом са славином, холендером и Гајгер сливником и решетком. Приступ овим просторима мора бити везан непосредно за саобраћајницу, преко рампе за приступ комуналног возила.

Стандард за сакупљање отпада, састава као кућно смеће, на предметним просторима је у судовима-контејнерима запремине 1100 литара, габаритних димензија 1,37 x 1,20 x 1,45 m, и то за објекте у овим зонама је апроксимативно: 1 контејнер на 800 m² корисне површине (1000 m² бруто површине) за туристички смештај.

Саобраћајнице којима ће се кретати специјална комунална возила за одвоз смећа, (димензија: 8,60 x 2,50 x 3,50 m, са осовинским притиском од 10 тона и полупречником окретања 11,00 m), морају бити најмање ширине 3,5 m за једносмерни и 6,0 m за двосмерни саобраћај.

Правила за ограђивање:

Ограђивање парцеле није дозвољено.

Озелењавање :

Озелењавање и уређење на парцели подразумева пре свега очување и унапређење постојеће аутохтоне флоре. Озелењавање обавити искључиво аутохтоним врстама.

ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА:

Идејним решењем је предвиђена изградња објекта на катастарској парцели бр. 4/101 К.О. Копаоник 03, који се састоји од две подземне и четири надземне етажe, спратности По + Пр+Спр+ Пк1 + Пк2.

Објекат је пројектован као смештајни, апартманског типа, са једним бројем заједничких пратећих садржаја. Вертикалне комуникације су смештене у задњем делу објекта и састоје се од степеништа и лифта који повезују објекат од подрума до Пк2. У подруму је планирана гаража и техничке просторије зграде. Приземље садржи заједничке садржаје - скијашницу и камин салу и један апартман. Први спрат и Пк1 имају по 2 апартмана, а Пк2 чини апартман бр. 6 са галеријом.

Општи концепт је био обликовање планинске куће савременим архитектонским елементима на трагу модерне традиције обликовања. Коришћени су природни материјали-камен у подрумској етажи и уређењу партера, дрво као тежишни материјал и стаклене површине комбиноване са натурбетоним.

Објекат се визуелно састоји од постамента - зидове подрумске етажe који су обложени великим неправилним плочама од природног камена. Постамент је везан за партер преко неколико камених подзида – жардињера, које су материјализоване у истом духу као и постамент.

Приземље објекта је увучено у односу на габарит спрата да би се добила стаза за комуникацију посетилаца која је заштићена од утицаја атмосферских падавина.

IV ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ:

Електрична мрежа:

Новопланирани објекат прикључити на дистрибутивни електроенергетски систем у складу са Техничким условима издатим од стране ОДС „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак Краљево – Погон Рашка, број ТУ 11/016/2016 од 29.01.2016. године.

Водовод:

Постојећи прикључак на водоводну мрежу задовољава потребе за водом, а у складу са Техничким условима ЈКП „Рашка“ Рашка бр. 224 од 29.01.2016. године.



Канализација:

Постојећи прикључак на канализациону мрежу задовољава потребе, а у складу са Техничким условима ЈКП „Рашка“ Рашка бр. 224 од 29.01.2016. године.

Саобраћај:

Прикључак новопланираног објекта на јавну саобраћајницу је предвиђен на позицији која је приказана на графичком прилогу тј. ситуационом плану приложеног Идејног решења, означена са „колски прилаз“ и на позицији која је означена са „пешачки улаз“.

За потребе саобраћајног прикључења локације на јавну саобраћајницу која се налази на к.п. бр. 4/33 К.О. Копаоник на територији општине Рашка, потребно је испоштовати следеће Услове за пројектовање и прикључење планираног објекта на јавну саобраћајницу:

- Потребно је да пројектант предвиди све радње и количине одговарајућих материјала како би се при извођењу предвиђених радова као и самог споја колског и пешачког прилаза са јавном саобраћајницом обезбедила стабилност трупa пута;
- Потребно је предвидети пројектовање и изградњу колског и пешачког прилаза до линије дефинисане регулацијом јавне саобраћајнице;
- Потребно је да пројектант предвиди да се сав непотребан ископан материјал уклања одмах по завршетку ископа и извози на депонију. При извођењу радова у зони прикључка са локалном саобраћајницом предвидети радну сигнализацију;
- За сваку допунску измену позиције прикључка са локалном јавном саобраћајницом потребна је сагласност ЈП Дирекције за урбанизам и изградњу у општини Рашка.

V ПОСЕБНИ УСЛОВИ

Заштита природе:

Предметна локација се налази у оквиру заштићеног подручја Националног парка „Копаоник“, у режиму III степена заштите. У обухвату је и еколошке мреже под називом „Копаоник“. Сходно томе, приликом израде техничке документације и изградње објекта у свему се придржавати Решења о условима заштите природе, Завода за заштиту природе Србије, 03 бр.019-30/3 од 05.02.2016. године.

Заштита од елементарних непогода:

Планинско поднебље подручја Националног парка подложно је у одређеној мери опасностима од елементарних непогода и то од: земљотреса, пожара, временских непогода (посебно зимских) и др. Посебно се наглашава опасност од земљотреса. Највећи део подручја налази се у зони 8° MSC догођеног земљотреса, и мањи делови у зони 7° MSC догођеног земљотреса. У превентиви против земљотреса обавезна је примена важећих асеизмичких прописа при изградњи нових објеката.

Заштита од пожара:

Инвеститор је у обавези да планира и примени опште и посебне мере заштите од пожара у току пројектовања и извођења радова на изградњи у складу са одредбама Закона о пожарима („Сл. гласник РС“, бр. 111/09 и 20/15), Правилницима који ближе регулишу

изградњу објекта и Условима Министарства унутрашњих послова, Одељења за ванредне ситуације у Краљеву 09/17/2 бр. 217-492/16 од 19.01.2016.

Потребно је доставити на сагласност пројекте за извођење објеката, пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објеката за употребу, ради провере примењивости датих услова и усклађености са осталим планским актима у поступку обједињене процедуре у складу са Законом о планирању и изградњи, Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре и Законом о заштити од пожара.

Мере енергетске ефикасности:

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

Посебни услови приступачности:

Објекти намењени за јавно коришћење као и прилази до истих морају бити урађени у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старијим особама („Сл. гласник РС“ бр. 22/15).

VI На предметној к.п. бр. 4/101 К.О. Копаоник 03, општина Рашка потребно је уклонити постојећи објекат пре почетка грађења.

VII Услови прибављени за потребе израде локацијских услова:

За потребе издавања локацијских услова Министарство је по службеној дужности прибавило следеће услове:

- Технички услови за пројектовање и изградњу новог објекта на катастарској парцели бр. 4/101 К.О. Копаоник 03 на Копаонику, издатим од стране ОДС „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак Краљево – Погон Рашка, број ТУ 11/016/2016 од 29.01.2016. године;
- Технички услови за израду локацијских услова, издати од стране ЈКП „Рашка“ Рашка, број 224 од 29.01.2016. године;
- Услови за пројектовање и прикључење планираног објекта на јавну саобраћајницу ЈП Дирекција за урбанизам и изградњу у општини Рашка, бр. 143 од 27.01.2016. године;
- Решење о условима заштите природе, Завода за заштиту природе Србије, 03 бр.019-30/3 од 05.02.2016. године;
- Услови у погледу мера заштите од пожара Министарства унутрашњих послова, Одељења за ванредне ситуације у Краљеву 09/17/2 бр. 217-492/16 од 19.01.2016.

VIII Саставни део ових локацијских услова је Идејно решење израђено од стране Предузећа за пројектовање, инжењеринг и консалтинг „ВМС“ д.о.о. из Београда, ул. Кајмакчаланска бр. 61.

IX Ови Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања.



X 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 олговарајућем 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.

XI Олговорни пројектант дужан је да илејни пројекат и пројекат за грађевинску дозволу уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

На ове локацијске услове се може поднети приговор Влади Републике Србије, преко овог министарства, у року од три дана од дана достављања.



Доставити:

- ЈП Електро mreжа Србије д.о.о, из Београда, ул. Кнеза Милоша бр. 11, 11 000 Београд;
- архиви.