



Република Србија
ПОТПРЕДСЕДНИК ВЛАДЕ
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

Број: 350-01-00715/2015-14

Датум 20.01.2016.

Немањина 22-26, Београд

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, поступајући по захтеву Костић Зорана из Брзећа, број 350-01-00715/2015-14 од 23.06.2015. године, за издавање локацијских услова, достављених услова до 10.08.2015. године и захтева за допуну локацијских услова од 19.01.2016. 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. 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), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре („Сл.гласник РС“, број 22/15), 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 угоститељско услужног објекта са апартманским смештајем на грађевинској парцели површине од 1119,11 m², коју чине кп бр. 4/112 и 4/113 КО Копаоник, 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.

Планирани објекат је категорије „В“, класификациони број: 121112.

Планирана БРГП објекта 2008,1 m².

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

Планирана намена на парцели:

У складу са Планом, предметне катастарске парцеле се налазе у Целини I – „Центар“ у Блоку 2, у површинама планираним за остале намене – угоститељско услужни садржаји.

Парцелација:

Катастарске парцеле бр. 4/112 и 4/113 К.О. Копаоник формирају грађевинску парцелу. **Обавеза инвеститора је да уради пројекат препарцелације предметних парцела, односно да изврши њихово спајање и спроведе грађевинску парцелу пре издавања употребне дозволе.**

Пристап парцели:

Колски пристап парцели могућ је са планиране јавне саобраћајне површине у плану означене као Нова 4. Пешачки пристап је могућ и са Колско-пешачке стазе 7.

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

Урбанистички параметри:

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

Индекс изграђености – 1,8

Спратност – П+1+2Пк

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

Максимална БРГП по плану: **2014,4 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.

Архитектонско обликовање и материјализација објеката:

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

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 фадасног платна).

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

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.

Услови за 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

IV ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ:

Водовод и канализација

Процењена оптерећења водоводне и канализационе мреже су следећа:

- потребна количина санитарне воде 3 l/s,
- потребна количина воде за хидрантску мрежу 5 l/s,
- спринклер 20 l/s,
- количина отпадне фекалне воде 10 l/s.

ЈКП „Рашка“ из Рашке је дало техничке услове за водовод и канализацију бр. 2441 од 13.07.2015. године за планирану изградњу.

Према садашњем стању магистралне водоводне мреже у ТЦ Копаник прикључак на водоводну мрежу који би задовољио потребе је у водоводној шахти у близини Дома здравља.

Прикључивање објекта на канализациону мрежу ја ка најближе фекалном колектору, у складу са ситуационим ршењем.

Електроенергетска мрежа

Предвиђена једновремена снага $P_j=300 \text{ kW}$

1. Електроенергетски услови

1.1.Укупна инсталисана снага објекта: 390 kW

1.2.Максимална једновремена снага објекта: 300 kW

1.3. Минимални фактор снаге у вршном оптерећењу: $\cos \varphi 0,95$

1.4. Годишња потрошња електричне енергије: 30.000 kW

2. Технички услови

2.1. Извршити измештање постојеће трафостанице ТС 10/04 kV „Стара успињача“

2.2. Извршити замену НН блока за трансформатор 630 kVA са прекидачем од 1250А, изводним пољем са осам осигурачких летви ЛВ-400 А.

2.3. Извршити пројектовање и изградњу нисконапонског кабловског вода од ТС 10/0,4 kV „Стара успињача“ до кабловског прикључног ормана (КПО) – на објекту, каблом типа РРОО-А 2 x (4x150) mm², чију ће трасу одредити пројектант уз поштовање ТП бр. 3 Електродистрибуција Србије

2.4. За мерење утрошене ел. енергије и снаге уградити мерне уређаје са ДЛМС протоколом. Обавезна је уградња трополног заштитног прекидача – лимитатора, компакт прекидача ниског напона за ограничавање снаге пре бројила. У ГРО поставити мерни слог са трополним заштитним прекидачем АС од 400 А, Р400

2.5. Мерне уређаје уградити у (ГРО) на објекту, тако да је приступ могућ без присуства власника у складу са „Техничким условима за извођење прикључака на МНН и мерно разводних ормана“ према шеми везе Електросрбија Краљево – ЕД Рашка.

2.6. Прикључни расклопни апарати и електрични уређаји морају бити декларисани за систем називних напона 3x230/400 V.

2.7. Објекте комплекса изградити на прописном растојању од електронских објеката испоручиоца.

2.8. Потребно је извршити заштиту од индиректног напона додира на објекту.

Телекомуникациона мрежа

ИДР-ом је предвиђено 10 телефонских линија

Заштита постојећих тт инсталација:

У зони извођења грађевинских радова на кат. парцелама бр. 4/112 и 4/113 КО Копаоник 3, „Телеком Србија“ има изграђену подземну ТК Инсталацију: у рову орјентационе дубине 0,6-0,8 m положен је бакарни кабл за изводни орман ПИ 3-10, као и резервна ПЕ цев Ø40.

Од изводног ормана до постојећег објекта на парцели, као и до објекта Туристичко спортске организације Рашка у ров орјентационе дубине 0,6-0,8 m положени су разводни бакарни каблови.

Пре почетка било каквих грађевинских радова треба извршити заштиту и обезбеђење постојећих ТК објеката и каблова.

Измештање постојећих ТК објеката/каблова:

Изградња објекта условљава измештање постојеће подземне ТК инсталације у власништву „Телеком Србија“ а.д. Инвеститор је дужан да уради техничко решење / Пројекат измештања, заштите и обезбеђења постојећих ТК објеката.

Измештање треба извршити на безбедну трасу, пре почетка радова на изградњи објекта. Радови на измештању постојећих ТК објеката и каблова падају на терет инвеститора.

Телекомуникациона приступна мрежа:

Ради подземног прикључења угоститељско услужног објекта са апартманским смештајем на јавну ТК мрежу „телеком Србија“, инвеститор је дужан да изврши радове на изградњи ТК Инфраструктуре:

1. У објекту који треба да се гради потребно је у приземљу на улазу или на неком другом приступачном месту поставити један ИТО II орман.
2. Од ИТО II орман у објекту до нове локације изводног ормана 3-10 у ров дубине 0,8 m поставити бакарни кабл TKD 30/135E1M 2x10x2x0,4/P3, стара ознака кабла ТК DSL(30)59 20x2x0,4 GM.
3. Приводни бакарни кабл завршити на десетопаричним реглетама кроне.
4. У исти ров поставити и једну ПЕ цев Ø40 mm.
5. На прелазима поставити заштитне ПВЦ цеви Ø110mm.
6. При приближавању и паралелном вођењу и укрштању трасе кабола и ПЕ и ПВЦ цеви са подземним објектима придржавати се минималних растојања датих у табели:

Врста подземног објекта	Паралелно вођење или приближавање (m)	Укрштање (m)
Енергетски кабл до 10 kV	0,5	0,5
Енергетски кабл преко 10 kV	1,0	0,5
Цевовод одводне канализације	0,5	0,5
Водоводне цеви	0,6	0,5
Цевоводи централног грејања	0,5	0,8
Од блокава ТТ канализације	0,5	0,2

Растојања дата у табели су минимална. Уколико не могу да се одрже ова растојања предузети посебне мере за допунску механичку и термичку заштиту.

Забрањено је полагање телекомуникационог и електроенергетских каблова у поретку један поред другог. Ако се удаљеност дата у табели не може испоштовати, на тим местима електроенергетске каблове треба поставити у гвоздене цеви, а ТК каблове у бетонске блокове, ПВЦ или ПЕ цеви.

Ако се електроенергетски и телекомуникациони каблови укрштају, угао по правилу треба да буде 90°, али не сме бити мањи од 45°. вертикална удаљеност на месту укрштања између најближег ТК и електроенергетског кабла мора да износи 30 cm за електроенергетске каблове до 250 V према земљи, а 50 cm за ЕЕ каблове напона преко 250 V. Ако се вертикална удаљеност не може одржати каблове на месту укрштања треба поставити у заштитне цеви дужине 2-3 m. и у овом случају вертикална удаљеност не сме бити мања од 30 cm.

Предузети и применити све мере заштите ТК објеката од утицаја електроенергетских постројења (одводници пренапона, удаљено уземљење, итд.).

Телекомуникационе инсталације у објекту:

1. Телекомуникациону инсталацију у објекту урадити уа инсталационим кабловима типа TKD 60/135 NGE3 (стара ознака кабла TI DSL(60) 58 GE и E) према IEC стандарду 62255 категорије 2 или 3 капацитета 2x2,6x2 или 10x2 који ће се завршити на прикључним реглетама (Кроне). Инсталационе каблове планирати са HFFR омотачем.
2. За успонски кабл уколико је потребна помоћна концентрација планирати каблове 100x2x0,4 (0,6).
3. За сваку стамбену јединицу предвидети најмање 2, а за пословну 3 тф парице које се морају завршити на тф утичницама са стране претплатника и на прикључним реглетама (Кроне) у ИТО орману (месту ТФ концентрације).
4. Каблове за инсталацију полагати у инсталационе цеви у зиду пречника 29 mm или техничке каналице уколико су пројектом предвиђене.
5. Поставити 1 прикључни орман типа ИТО II за прикључење на телефонску мрежу и за широкопојасне услуге. Орман поставити у приземљу на улазу и на приступачном месту.
6. У ИТО II орман са једне стране ће се довести јавна мрежа Телекома, а са друге инвеститор ће довести концентрацију унутрашњих инсталација објекта.
7. Од ИТО II ормана паралелно са телеф.инсталацијом урадити инсталацију *празним* успонским цевима пречника 29 mm или 32 mm и хоризонталним цевима пречника 16mm.
8. На сваком спрату и поткровљу поставити један ИТО I орман.
9. Ормане треба *уземљити* применом посебног уземљивача максималног отпора уземљења $<30\Omega$ у односу на громобранско и ЕЕ уземљење.

Реализација FTTB (Fiber To The Building) решења и примена EТХ-технологије

10. За реализацију FTTB (Fiber To The Building) решења и примену EТХ-технологије потребно је положити приводни оптички кабл и монтирати одговарајућу Eтх активну тк опрему те обезбедити њено напајање.
11. Изградња унутрашњих тк инсталација је обавеза инвеститора осим у случају када се другачије дефинише Уговором између инвеститора и Телекома.
12. До станова планирати F/UTP каблове одговарајућих капацитета у односу на предвиђене потребе по становима, а за успонске каблове капацитет одредити према броју етажа и стамбених/пословних јединица на етажи. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту) негориву ПВЦ цев или металне каналице. Каблирање унутар стана треба реализовати UTP кабловима кат. 5е-6е и завршити их на одговарајућој корисничкој кутији.
13. За реализацију спратног развода планирати класично структурно каблирање, према стандардима ISO 11801 и CELENIL 520173, (S)FTP/UTP кабловима категорије минимум 5е-6е.
14. Водити рачуна да максимална дужина ових каблова, од утичнице у просторији корисника до печ панела у техничким просторијама, не пређе 90m. У складу са тим,

на сваком спрату предметног објекта по потреби планирати простор за реализацију помоћних тк концентрација.

15. Полагање инсталационих каблова планирати у цев у зиду или у техничке канале уколико су пројектом објекта предвиђени.
16. Поред тог положити још једну цев у зиду за потребе евентуалног накнадног полагања тк каблова.

V ПОСЕБНИ УСЛОВИ

Заштита природе:

Предметна локација је у оквиру заштићеног подручја Националног парка „Копаоник“ у режиму III степена заштите.

Приликом изградње објекта у свему се придржавати услова заштите природе, које је израдио Завод за заштиту природе Србије, бр.019/1454/2 од 03.08.2015.

Објекат градити користећи локалне грађевинске материјале, дрво и камен, а изглед објекта ускладити са елементима традиционалне архитектуре копаоничког краја.

Сачувати свако постојеће вредно стабло или групацију високе вегетације. Озелењавање урадити искључиво аутохтоним врстама, типичним за предметно подручје, провереног порекла и квалитета.

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:

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),
- потребно је предвидети извођење унутрашње хидрантске мреже у објекту сходно одредбама Правилника о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Сл.лист СФРЈ“ бр.30/91),
- пројектовање и извођење громобранске инсталације за заштиту објеката од атмосферског пражњења, извршити на основу прорачунатог нивоа заштите и урадити у складу са Законом о заштити од пожара, Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Сл.лист СРЈ“ бр. 11/96).
- системе вентилације и климатизације у објектима предвидети у складу са Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију („Сл.лист СФРЈ“ бр. 87/93),

- приступне путеве до објеката обезбедити и извести у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Сл.лист СРЈ“ бр.8/95).

При изради техничке документације и изградњи објеката применити и остале позитивне прописе и стандарде са обавезном применом, а све у складу са условима које је издао МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Краљеву, бр.217-8029/15-1 од 10.08.2015.

Мере енергетске ефикасности:

Сви нови објекти морају да задовољавају услове за разврставање у енергетски разред „А+“, „А“ или „Б“ 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 УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:


Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре је по службеној дужности, а за потребе израде локацијских услова, прибавило следеће услове:

- Решење о условима заштите природе, Завода за заштиту природе Србије, бр. бр.019/1454/2 од 03.08.2015.
- Технички услови ЕПС Дистрибуција Електродистрибуције Краљево, Погон Рашка, бр. ТУ 11/121/2015 од 16.07.2015. године,
- Сагласност ЈКП „Рашка“ из Рашке, бр. 2441 од 13.07.2015. године.
- Технички услови Телеком Србија, Регија Крагујевац, ИЈ Краљево, бр.241684/3-2015 од 16.07.2015.
- Услови за пројектовање - МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Краљеву, бр.217-8029/15-1 од 10.08.2015.

Саставни део ових локацијских услова је Идејно решење угоститељско услужног објекта са апартманским смештајем Суво рудиште, НП Копаоник, израђено од стране ПД „А 43“ доо Београд, ул. Топличин венац 4/14.

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 пројекат за извођење 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: 350-01-00715/2015 од 11.08.2015. 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:

- Костић Зорану, 37225 Брзеће
- архиви.