



Република Србија
ПОТПРЕДСЕДНИК ВЛАДЕ
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

Број: 350-01-00070/2015-14

Датум: 23.04.2015.године

Немањина 22-26, Београд

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, поступајући по захтеву Општине Рашка, ул. Ибарска бр. 2, број 350-01-00070/2015-14 од 21.01.2015. године и допуне захтева од 23.04.2015. 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, 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), у складу са Планом детаљне регулације Суво Рудиште на Копаонику („Сл. гласник општине Рашка“, бр. 139/2014) и решењем потпредседника владе и министра грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, број 031-01-00021/2015-02 од 27.02.2015. године, којим се овлашћује Александра Дамњановић, државни секретар, да потписује управна и вануправна акта, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За доградњу и надзиђивање постојећег објекта локалне самоуправе, на катастарској парцели бр. 4/100 К.О. Копаоник чија је површина 758 м², на територији општине Рашка, потребни за израду идејног, пројекта за грађевинску дозволу и извођачког пројекта, у складу са Планом детаљне регулације Суво Рудиште на Копаонику („Сл. гласник општине Рашка“, бр. 139/2014).

Постојеће стање:

Постојећи објекат локалне самоуправе Рашка је изграђен на делу к.п. бр. 4/100 К.О. Копаоник. Објекат је спратности По+П+1+Пк, површине у основи 180,0 м². За потребе локалне самоуправе односно обављање јавних функција општинских служби, планирана је доградња и надзиђивање постојећег објекта.

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

Планом детаљне регулације Суво Рудиште на Копаонику планирана је изградња јавног објекта – Просторије општине Рашка (вила „Рашка“).



Планирана намена на парцели:

У складу са Планом, катастарска парцела бр. 4/100 К.О. Копаоник се налази у Целини I, у Блоку Б 13, у оквиру површина јавне намене. На парцели је утврђена намена – **јавне функције и службе**.

На парцелама које су планиране за објекте јавне намене могу се подизати само објекти у функцији планираних намена. У јавним објектима дозвољен је смештај искључиво за запослене у тим објектима.

Парцелација:

Постојећа катастарска парцела бр. 4/100 К.О. Копаоник одговара грађевинској парцели број 57 из Плана детаљне регулације Суво Рудиште на Копаонику.

Приступ парцели:

Колско пешачки приступ парцели могућ је са постојећих јавних саобраћајних површина у плану означених као улица 2 и улица 6.

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

Урбанистички параметри:

Планирану доградњу и надзиђивање постојећег објекта планирати у складу са следећим урбанистичким параметрима из плана, узимајући у обзир величину парцеле, површину и спратност постојећег објекта:

Индекс изграђености – 1,3

Спратност – П+1+2Пк

Максимално дозвољена висина објекта – 14,0 м

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:

Грађевинске линије су дефинисане у графичком прилогу – карта 3 „План регулације и нивелације”.

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.

Подземне етаже могу имати површину до 90% за парцеле површине мање од 3 a.

Ако је терен у паду подземна етажа на једној страни може бити изван земље и на тој страни објекат има висину до + 3 - 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 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.

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, мора се обезбедити паркинг место у оквиру предметне грађевинске парцеле. Планом се прописују следећи нормативи за одређивање потребног броја паркинг места: за објекте пословне намене - 1 паркинг место на 50 м² нето површине.

IV ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ:

Водовод

Објекат прикључити на водоводну мрежу у складу са техничким условима надлежне комуналне организације ЈКП „Рашка“ из Рашке, бр. 683 од 13.02.2015. године.

Канализација

Објекат прикључити на фекалну канализациону мрежу у складу са техничким условима надлежне комуналне организације ЈКП „Рашка“ из Рашке, бр. 683 од 13.02.2015. године и у складу са важећим прописима и стандардима.

Објекат прикључити на кишну канализациону мрежу у складу са техничким условима надлежне комуналне организације и важећим прописима и стандардима.

Електроенергетска мрежа

Објекат прикључити на електроенергетску мрежу у складу са техничким условима надлежне Електродистрибуције, ПД „Електросрбија“ д.о.о. из Краљева, Електродистрибуција Краљево, Погон Рашка, бр. ТУ 11/073/2015 од 21.04.2015. године.

V ПОСЕБНИ УСЛОВИ

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),
- 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) и стандарда СРПС ИЕЦ 1024-1 и СРПС ИЕЦ 1024-1-1,
- системе вентилације и климатизације у објектима предвидети у складу са Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију („Сл.лист СФРЈ“ бр. 87/93),
- објекат реализовати у складу са техничким препорукама СРПС ТП 21,
- обезбедити потребну отпорност на пожар конструкције објекта, сходно СРПС.У.Ј1.240,
- предвидети употребу материјала и опреме за које се могу обезбедити извештаји и атестна документација домаћих акредитованих лабораторија и овлашћених институција за издавање атеста,
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству („Сл.лист СФРЈ“ бр.21/90),
- обезбедити сигурну евакуацију људи употребом негоривих материјала (СРПС У.Ј1.050) у обради ентеријера и избором конструкције одговарајуће отпорности на пожар, као и постављањем врата на објектима са одговарајућим смером и начином отварања,
- уколико се предвиђа фазна изградња објеката, обезбедити да свака фаза представља техничко-економску целину,
- 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),
- уколико се предвиђа изградња гаража за путничке аутомобиле, пројектну документацију урадити у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Сл.лист СЦГ“ бр.31/05).

При изради техничке документације и изградњи објеката применити и остале позитивне прописе и стандарде са обавезном применом. Главне пројекте 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).

Препоруке за планирање, пројектовање и изградњу:

- објекте лоцирати и оријентисати према климатским условима, инсолацији, ветру изграђеној физичкој структури, како би се максимално искористили позитивни климатски услови и смањили негативни услови природног и изграђеног окружења;
- задовољити услов рационалног коришћења смештајног и радног простора за одговарајућу намену, број корисника и број запослених;
- водити рачуна о правилној оријентацији просторија; унутрашњу организацију смештајних и осталих главних просторија у оквиру објекта прилагодити у највећој могућој мери јужној оријентацији. Ка северној страни оријентисати просторије секундарног значаја, као и помоћне просторије. Препоручује се да се на северној, североисточној и северозападној страни предвиђају прозори величине једнаке или мање од 1/7 површине просторије. На јужној, југоисточној и југозападној страни тада могу бити прозори величине већи од 1/7 површине просторије, тако да би се могло максимално користити енергија сунца у зимском периоду. Покретном топлотном заштитом треба обезбедити заштиту тих просторија од прекомерног прегревања (и неповољног осветљења) лети као и од прекомерних губитака када сунца нема;
- елиминисати „термичке мостове“ одговарајућом топлотном изолацијом објекта и заптивањем отвора, како би се смањили нежељени губици енергије зими и добици лети;
- тежити примени централних система грејања и хлађења, као и сопственој производњи енергије (коришћењем енергије сунца и геотермалне енергије на првом месту);
- за све објекте где је предвиђена примена система за коришћење енергије сунца и геотермалне енергије треба урадити техноекономски елаборат.

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 и техничке документације за доградњу и надзиђивање постојећег објекта локалне самоуправе, на катастарској парцели бр. 4/100 К.О. Копаоник, прибавило следеће услове:

- Услови заштите природе, Завода за заштиту природе Србије, 03 бр. 019-242/2 од 13.02.2015. године,
- Технички услови Електродистрибуције Краљево, Погон Рашка, бр. ТУ 11/073/2015 од 21.04.2015. године,
- Услови ЈКП „Рашка“ из Рашке, бр. 683 од 13.02.2015. године.

Саставни део ових локацијских услова су графички прилози из Плана детаљне регулације Суво Рудиште на Копаонику ("Сл. гласник општине Рашка", бр. 139/2014): *План намене, План регулације и нивелације, Синхрон план инфраструктуре и Саобраћајно решење.*

VII Ови Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања.

VIII 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.

IX 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.

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

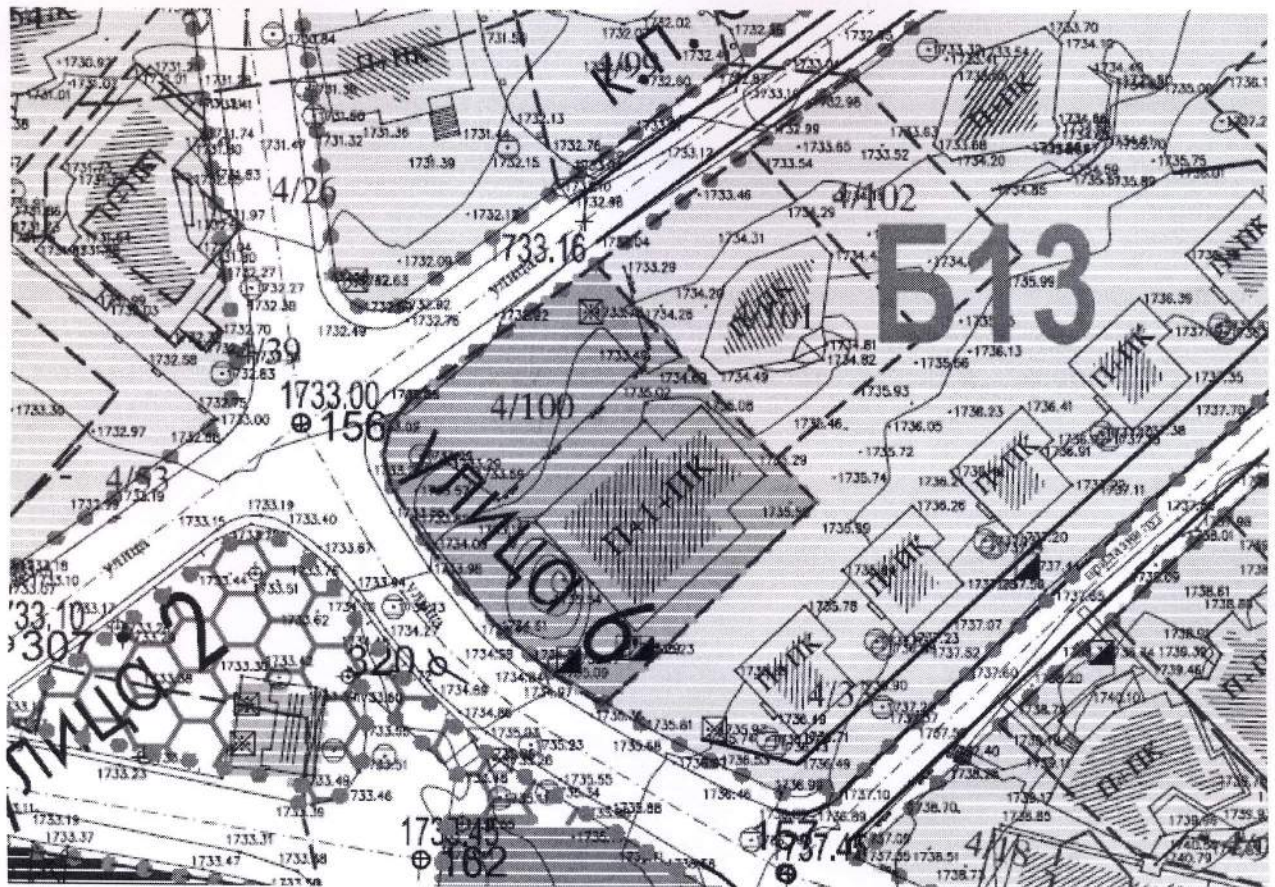
Александра ДАМЊАНОВИЋ,
дипл.правник



Доставити:


- Општини Рашка, ул. Ибарска бр. 2, 36350 Рашка,
- архиви.

ПЛАН НАМЕНЕ




ЛЕГЕНДА:

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

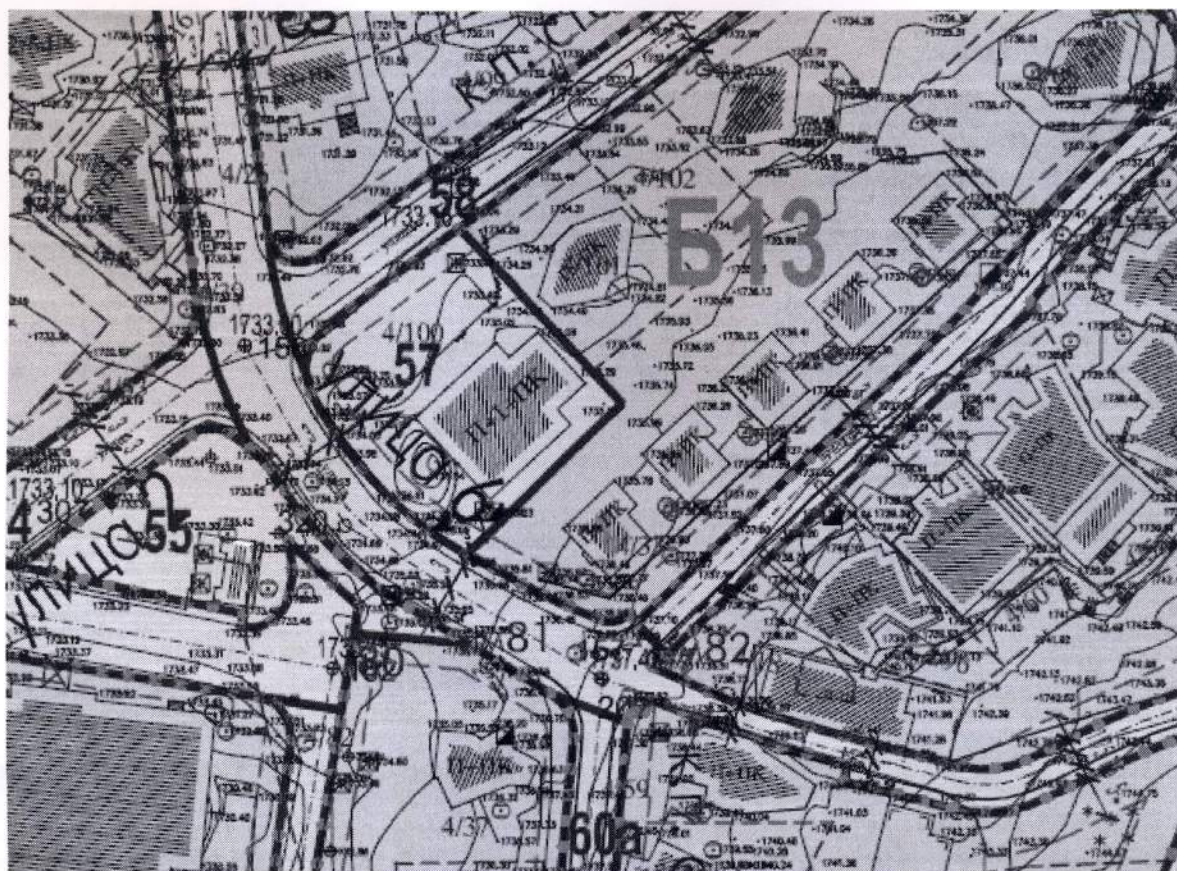
 јавне функције и службе

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

 саобраћајнице

 границе катастарских парцела

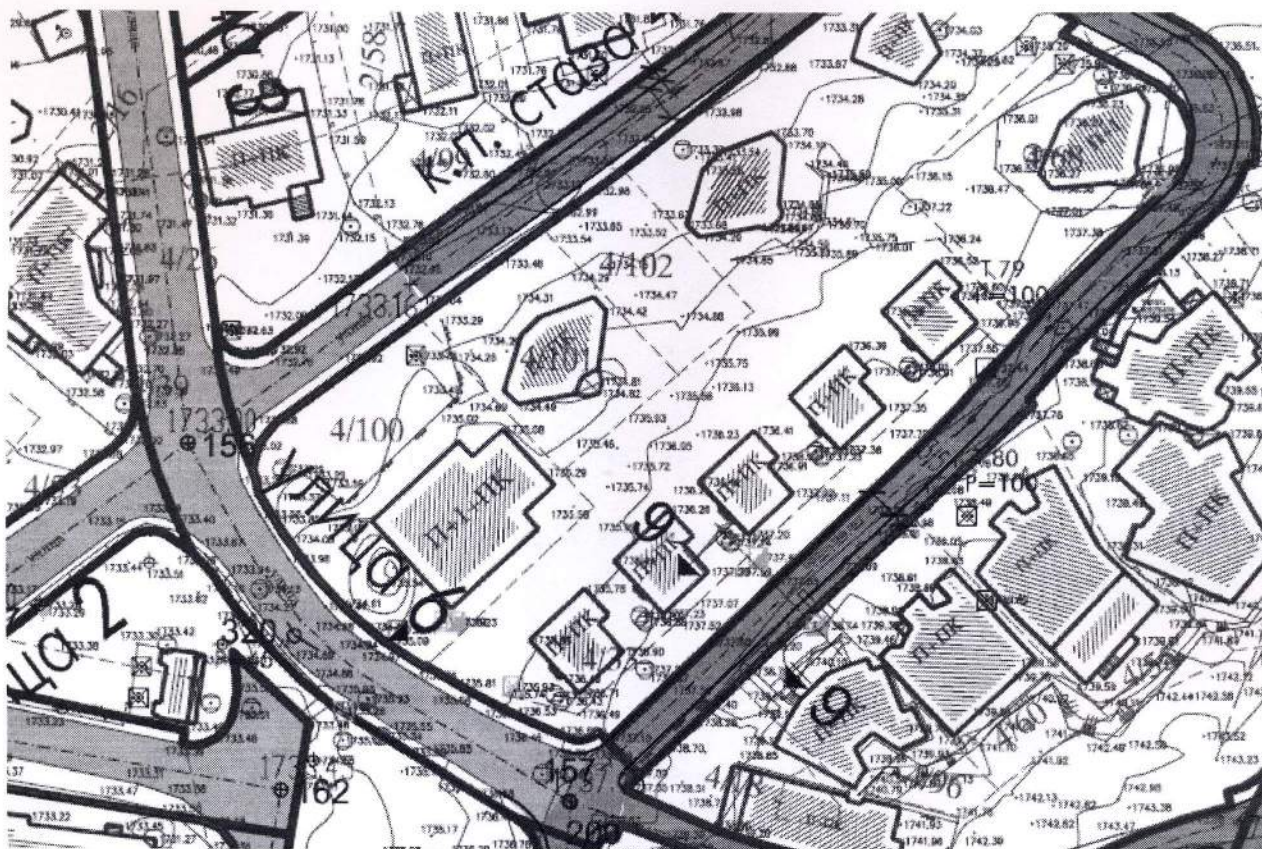
ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ








ЛЕГЕНДА :

- границе катастарских парцела
- регулациона линија
- грађевинска линија
- ▒ површине јавне намене
- ▒ површине остале намене
- 1, 2, 3... ознаке нових парцела јавне намене

САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ



ЛЕГЕНДА:

-  постојећи државни пут 2. реда - асфалт
-  постојеће асфалтиране улице
-  нове улице и колско пешачке стазе
-  гараже
-  паркинзи