



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

Број: 350-01-01277/2015-14
Датум: 22.12.2015.године
Немањина 22-26, Београд

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, поступајући по захтеву Селинић Драгана из Бајине Баште, ул. Војводе Путника бр. 7, број 350-01-01277/2015-14 од 29.09.2015. године, за издавање локацијских услова и достављених услова од 18.12.2015. 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. 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 145/15), Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“ број 35/15) и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре („Сл.гласник РС број 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) и овлашћења садржаног у решењу министра број 031-01-00021/2015-02 од 03.08.2015. године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

- I** За изградњу стамбеног објекта апартманског типа, на катастарској парцели бр. 4140/152 КО Солотуша чија је површина 471,00 m², потребни за израду идејног пројекта, 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).

Планирани објекат је категорије А, класификациони број 111011.

II ПЛАНИРАНА НАМЕНА НА ПАРЦЕЛИ:

Планом генералне регулације подручја Калуђерске баре на Тари у општини Бајина Башта, дефинисана је просторна целина - ЗОНА VII, ПОДЗОНА VII 1 у категорији осталог земљишта у оквиру које се претежно налази заштићено шумско земљиште и неколико приватних парцела на којима је планирана намена становање у функцији туризма.

Претежна намена на парцели: становање у функцији туризма (виле, апартмани)

Пратећа намена: рекреација интегрисана у остале намене

Остала намена: заштићено шумско земљиште

III ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Приступ парцели могућ је са постојеће колске саобраћајнице на к.п. бр. 4140/2 КО Солотуша. Планирана ширина регулације постојеће саобраћајнице износи 5,50 м.

Парцелација: постојећа катастарска парцела одговара грађевинској парцели из плана.

Урбанистички параметри:

Индекс изграђености: 0,3 – 0,8

Степен изграђености: 20 – 30 %

Висина објеката: од «П» до «П+Пк»

Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

- у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле;
- у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле;
- као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле;
- као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле.

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 коти објекта, и то:

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

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 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.

Паркирање возила:

За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних и стамбених објеката свих врста, по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то - једно паркинг или гаражно место на један стан.



Ограђивање парцеле: није дозвољено.

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.
- У зони у којој постоје изграђени породични стамбени објекти растојање из става 1. овог члана утврђује се на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).
- Међусобна удаљеност слободностојећег објекта и објеката 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.

Међусобна удаљеност слободностојећих објеката и објеката 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 наспрамне отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама). 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. При изградњи објеката који се граде у непрекинутом низу, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 1,50 м
- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,50 м
- двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта 4,00 м
- први или последњи објекат у непрекинутом низу 1,50 м

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.

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 етаже износи највише 1,50 м рачунајући од коте пода поткровне етаже 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. 02.01-76797/2-15 од 17.12.2015. године.

Канализација

Објекте прикључити на канализациону мрежу у складу са техничким условима надлежне комуналне организације.

До изградње организованог канализационог система, примењиваће се индивидуални системи - водонепропусне септичке јаме, за један или више објеката са самопречистачем, који би испумпавало комунално предузеће. Положај септичких јама унутар локације



прилагодити распореду планираних објеката. Септичке јаме треба удаљити од регулационе линије минимум 5 м, од суседне парцеле 2 м, од објекта минимум 5 м.

Корисна запремина септичких јама не може бити мања од 4 м³ и зависи од оптерећења потрошача и динамике пражњења.

Одводњавање површинских вода са парцеле, решавати гравитационим отицањем до отворених ригола и канелета до таложника, или система затворене канализације.

Електроенергетска мрежа

Објекте прикључити на електроенергетску мрежу у складу са Условима за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије бр. 24-59/2015 од 04.11.2015. године и Техничким извештајем за издавање услова за прикључење бр. 24-59/2015 од 02.11.2015. године, издатим од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд – Регионални центар Електросрбија Краљево, ОДС – Огранак Ужице, ЕД Ужице, Погон Бајина Башта.

Грејање објекта:

Грејање објекта планирати класичним пећима на чврсто гориво (дрво).

Претходни услов за издавање грађевинске дозволе је закључење уговора о изградњи недостајуће инфраструктуре са одговарајућим имаоцима јавних овлашћења.

Саставни део ове информације о локацији су изводи из графичких прилога из Плана генералне регулације подручја Калуђерске баре на Тари.

V УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

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

- Услове за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије бр. 24-59/2015 од 04.11.2015. године и Технички извештај за издавање услова за прикључење бр. 24-59/2015 од 02.11.2015. године, издатим од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд – Регионални центар Електросрбија Краљево, ОДС – Огранак Ужице, ЕД Ужице, Погон Бајина Башта,
- Услове ЈКП „12 Септембар“ из Бајине Баште, бр. 1760 од 10.11.2015. године,
- Услове за пројектовање и прикључење бр. 02.01-76797/2-15 од 17.12.2015. године, издате од ЈП ЕПС Београд, Огранак „Дринско-Лимске ХЕ“ Бајина Башта.

Саставни део ових локацијских услова је Идејно решење за изградњу стамбеног објекта апартманског типа, на катастарској парцели бр. 4140/152 КО Солотуша, израђено од стране пројектанта „МД ЈОКИЋ“ д.о.о. из Бајине Баште.

VI Ови Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања.

- ГРАД
- VII** 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.
- VIII** 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.

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.

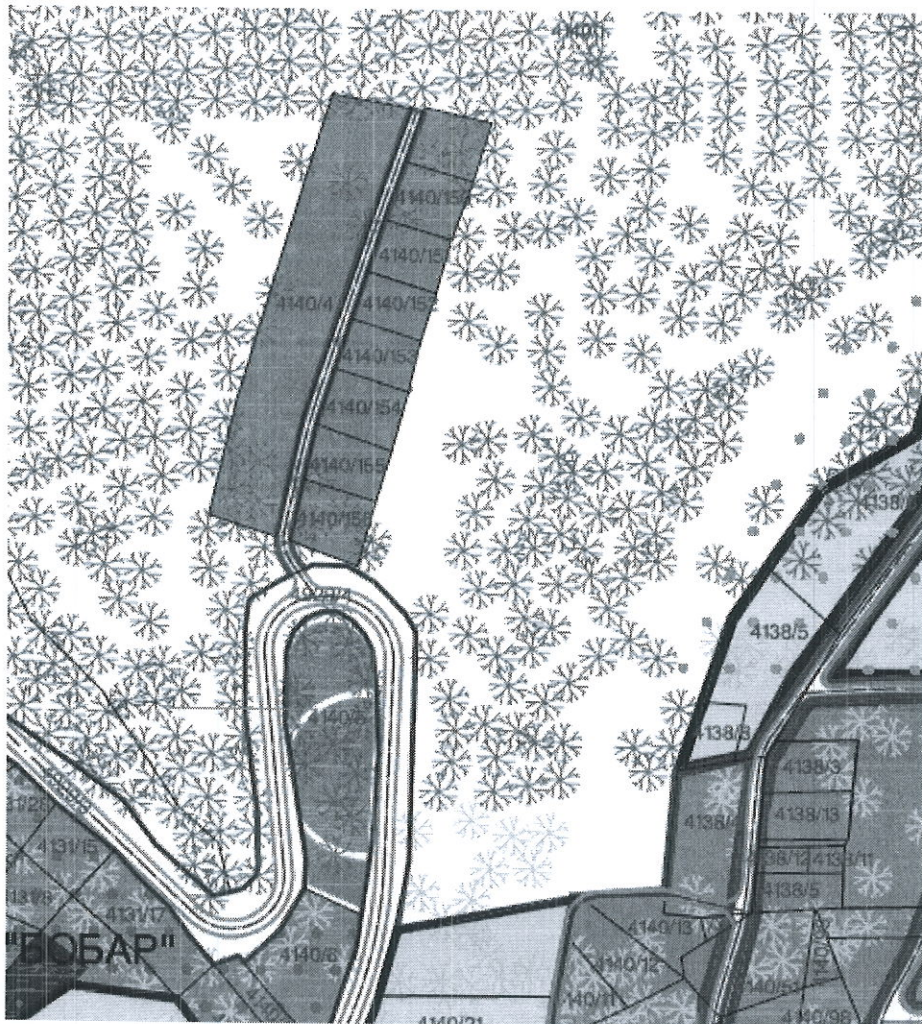
ДРЖАВНИ СЕКРЕТАР
Александра ДАМЊАНОВИЋ,
дипл.правник



Доставити:

- Селинић Драгану, ул. Војводе Путника бр. 7, 31250 Бајина Башта,
- архиви.

ФУНКЦИОНАЛНА ОРГАНИЗАЦИЈА НАСЕЉА СА ПРЕТЕЖНОМ,
ДОПУНСКОМ И ПРАТЕЋОМ НАМЕНОМ



ПРЕТЕЖНА НАМЕНА

■ СТАНОВ. У Ф-ЈИ ТУРИЗМА
(ВИЛЕ, АПАРТМАНИ)

ПРАТЕЋА НАМЕНА

▨ РЕКРЕАЦИЈА ИНТЕГРИСАНА У ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

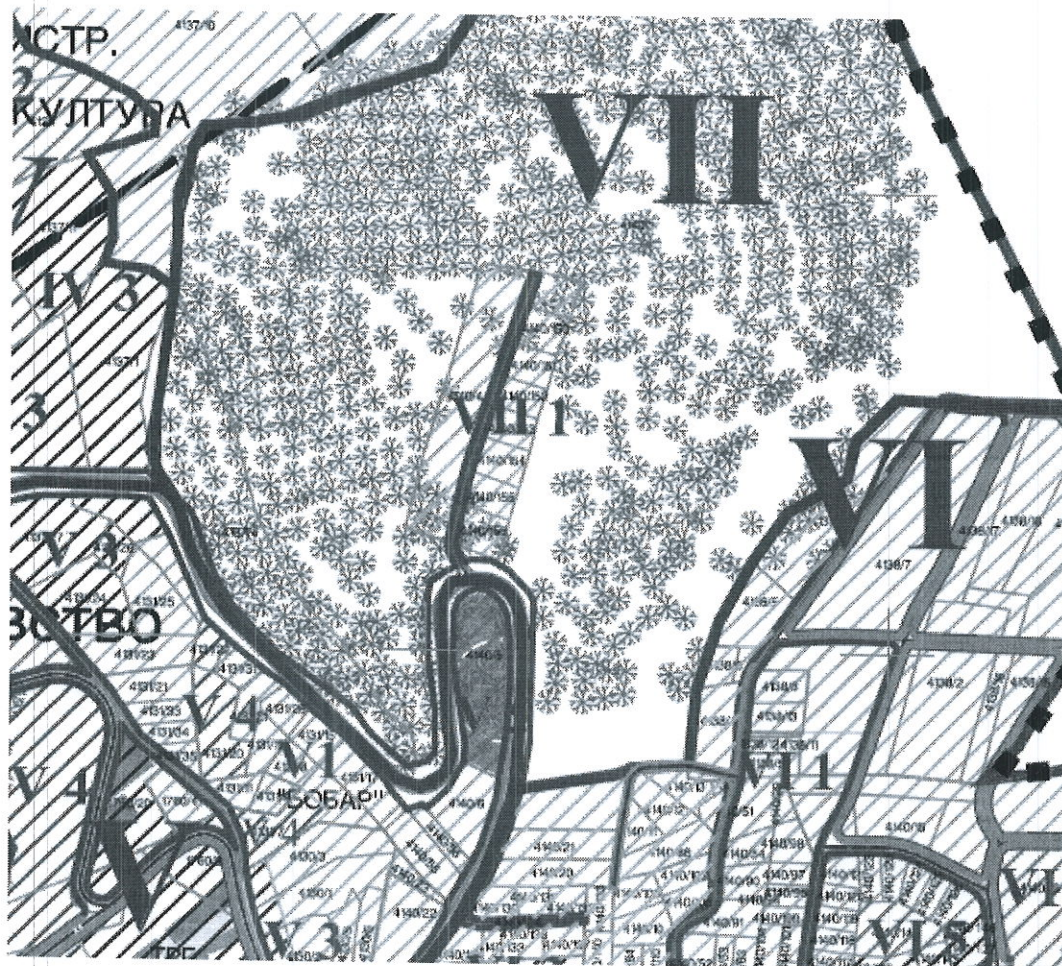
ОСТАЛА НАМЕНА

▨ ЗАШТИЂЕНО ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ

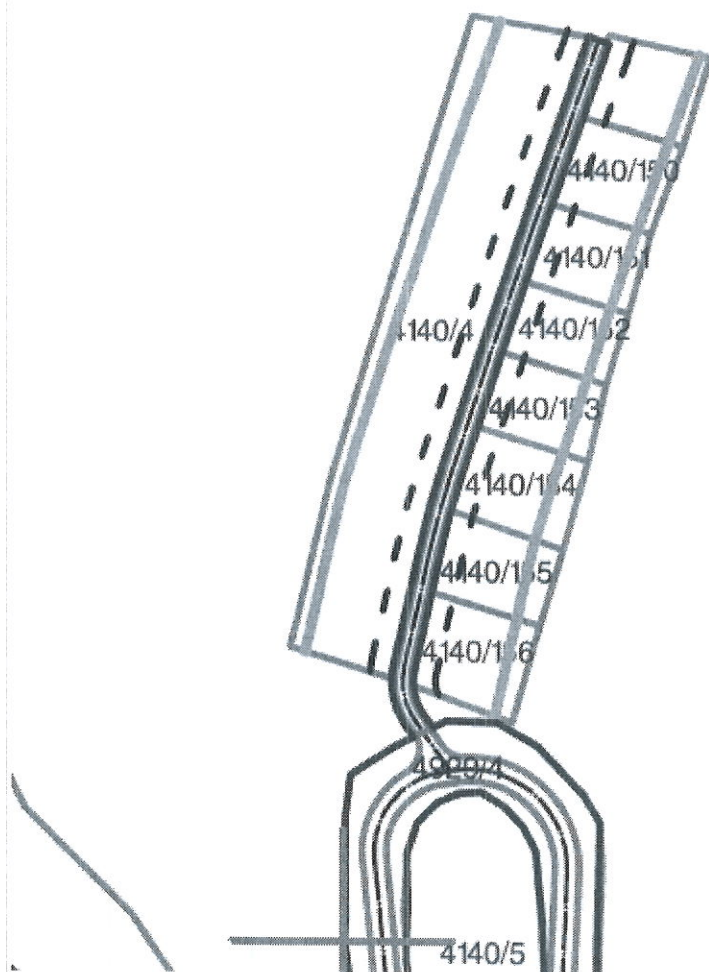
ПЛАНСКО СТАЊЕ - ФУНКЦИОНАЛНА ОРГАНИЗАЦИЈА НАСЕЉА ПО ЗОНАМА СА ИСТИМ ПРАВИЛИМА ГРАДЊЕ

ПОВРШИНЕ - КАПАЦИТЕТИ И ПОКАЗАТЕЉИ






Р 1:5000



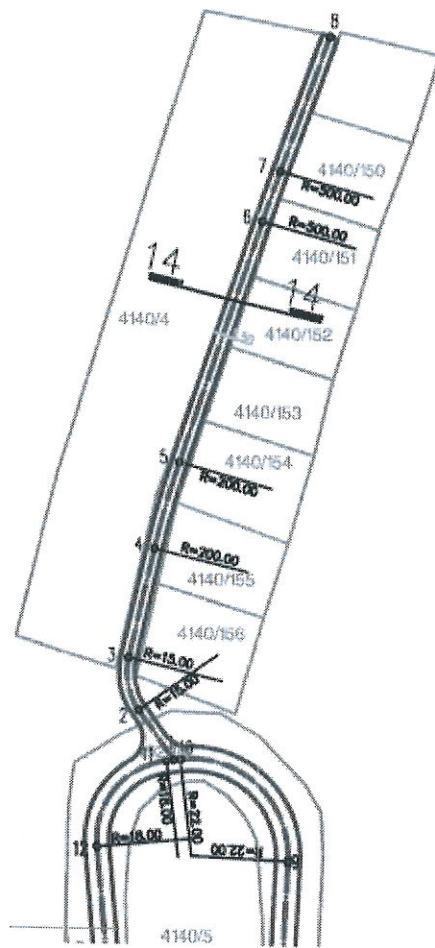
БР. ЗОНА	ПОКАЗАТЕЉИ НА НИВОУ ЗОНА ГРАДЊЕ										
	V					VI					VII
ПОДЗОНЕ	V1	V2	V3	V4	V5	VI1	VI2	VI3	VI4	VI5	VII1
С.И. %	20 до 40	10 до 30	20 до 30	20 до 40		20 до 40	10 до 20	10 до 20	10 до 20		20 до 30
И.И.	0.5 - 1.0	0.5 - 0.8	0.5 - 1.0	0.8 - 1.2		0.6 - 1.2	0.5 - 0.8	0.5 - 0.8	0.5 - 1.0		0.3 - 0.8
БРГП (м ²)	1760	200	600	400		7050	200	700	120		560
НИВЕЛАЦИЈА	П-П+1	П-П+1	П-П+1	П+1-П+1П		П+1-П+1Пк	П-П+1	П-П+1	П-П+1		П-П+1к
ПОВРШИНА ЗОНЕ	1.9	0.47	3.27	4.05	2.11	6.49	0.28	0.47	0.06	0.12	0.6
БРОЈ ЛЕЖАЈЕВА	80 (апартм.)					320 (апартм.)					



ЛЕГЕНДА:

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

ГЕНЕРАЛНО НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ САОБРАЋАЈА Р 1:2500



14-14

