



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

Број: 350-01-01451/2015-14

Датум: 02.02.2016.године

Немањина 22-26, Београд

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, поступајући по захтеву Планинарско-смучарског клуба „Авала“ из Београда, ул. Мурска бр. 14 и „Soko group“ д.о.о, из Београда, ул. Булевар Михаила Пупина 10д, број 350-01-01451/2015-14 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), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

- I** За изградњу објекта апартманског типа на катастарској парцели бр. 4/68 К.О. Копаоник 03, површине 502 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 решењу: 651,24 m².

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, пансиони.**

Правила парцелације

Постојећа катастарска парцела бр. 4/68 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 3,0 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, мора се обезбедити паркинг место у оквиру предметне грађевинске парцеле.

Планом се прописују следећи нормативи за одређивање потребног броја паркинг места за планирану намену: 1 паркинг место на 5 лежајева.

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 тврђих 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.

Грејање објекта

За смештајне објекте са апартманима предвиђа се појединачан прикључак сваког појединачног апартмана на гасни развод, са индивидуалним мерењем утрошеног гаса по стамбеној јединици. Унутар смештајних јединица гас се користи за грејање путем индивидуалних котларница или путем гасних пећи, као и за загревање топле потрошне воде и за кување.

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 апартманског типа на катастарској парцели бр. 4/68 К.О. Копаоник 03, који се састоји од две подземне и четири надземне етаже, спратности По+Су+Пр+1+Пк1+Пк2. Објекат је конципиран са два улаза - главног у приземљу са планиране саобраћајнице и скијашког у сутерену са пешачке стазе.

Подрумска етажа је на коти -5.80 и пројектована је као заједнички простор у склопу кога се налази степениште са лифтом, остава и гаражни простор.

Сутеренска етажа је на коти -3.00 и пројектована је као заједнички простор у склопу кога се налази степениште са лифтом, скијашнице и оставе.

Приземна етажа је на коти +/-0.00 и на њој су планирана четири апартмана и простор клуба ПСК Авала. Такође су на њој смештене и заједничке просторије: степениште са лифтом, ветробран, контрола улаза и просторија за пртљаг.

Спрат објекта се налази на коти +2.90 на коме је планирано осам апартмана.

Поткровље 1 је на коти +5.92 са шест апартмана, а Поткровље 2 је на коти +8.70 са једним апартманом-собом за особље и степенишним простором.

IV ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Електрична мрежа

Новопланирани стамбени простор прикључити на дистрибутивни електроенергетски систем ЕПС Дистрибуције у складу са Техничким условима издатим од стране ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА д.о.о. Београд, Регионални центар Електросрбија, Огранак Краљево – Погон Рашка, број ТУ 11/310/2015 од 28.01.2016. године.

Водовод

Да би се обезбедило прикључење предметног објекта на к.п. бр. 4/68 КО Копаоник на водоводну мрежу неопходно је извршити пројектовање и изградњу водоводног прикључка цевима РЕ прмера Ø 50 mm од постојеће водоводне мреже до планираног објекта. Детаљи прикључка на водоводну мрежу биће дефинисани у Сагласности за прикључење на водоводну мрежу. Притисак на месту прикључка је 4 бара. Место прикључка је у шахти 4а која је прикључна шахта за објекат „Doly Bel“ и налази се 20так метара изнад шахте 4 код Општинске куће. Новопланирани објекат прикључити на водоводну мрежу у складу са Условима ЈКП „Рашка“, број 5372 од 29.12.2015. године.

Канализација

Да би се обезбедило прикључење предметног објекта на канализациону мрежу неопходно је извршити пројектовање и изградњу канализационог прикључка цевима PVC промера 200 mm од планираног објекта до постојеће канализационе мреже. Детаљи прикључка на канализациону мрежу биће дефинисани у Сагласности за прикључење на канализациону мрежу. У границама к.п. бр. 4/68 КО Копаоник налази се заштитна шхта бившег објекта. Место прикључка дато је на графичком прилогу који је саставни део Улова ЈКП „Рашка“, број 5372 од 29.12.2015. године.

Саобраћај

Обзиром да су прикључци пројектовани на саобраћајницу која је Планским документом предвиђена, а није изведена, у складу са чл. 25. и чл. 26. Уредбе о локацијским условима и потребно је да Инвеститор, предузеће Планинарско-смучарски клуб „Авала“ из Београда, и „Soko group“ д.о.о, из Београда, по издавању локацијских услова а пре издавања Решења о грађевинској дозволи, сачини **Уговор са Имаоцем јавног овлашћења, којим би се дефинисали услови под којим би се обезбедила недостајућа инфраструктура, као и технички услови извођења прикључака на предметну саобраћајницу**, а све у складу са Условима за пројектовање и прикључење планираног објекта на насељску саобраћајницу ЈП Дирекција за урбанизам и изградњу у општини Рашка, бр. 3726 од 04.12.2015. године,

V ПОСЕБНИ УСЛОВИ

Заштита природе

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

Приликом израде техничке документације и изградње објекта у свему се придржавати Решења о условима заштите природе, Завода за заштиту природе Србије, 03 бр.020-2391/3 од 28.12.2015. 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 07/18 бр. 217-14088/15 од 10.12.2015.

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 датој 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 локацијских услова

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

- Услови за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије издати од стране ОДС „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Регионални центар Електросрбија, Огранак Краљево – Погон Рашка, број ТУ 11/310/2015 од 28.01.2016. године;
- Услови водовода и канализације за израду локацијских услова, издати од стране ЈКП „Рашка“, број 5372 од 29.12.2015. године;
- Услови за пројектовање и прикључење планираног објекта на насељску саобраћајницу ЈП Дирекција за урбанизам и изградњу у општини Рашка, бр. 3726 од 04.12.2015. године;
- Услови Завода за заштиту природе Србије, 03 бр.020-2391/3 од 28.12.2015. године;
- Услови у погледу мера заштите од пожара Министарства унутрашњих послова, Одељења за ванредне ситуације у Краљеву, 07/18 бр. 217-14088/15 од 10.12.2015.

VII Саставни део ових локацијских услова је Идејно решење израђено од стране Предузећа за пројектовање, инжењеринг и консалтинг „ELKOMS” д.о.о. из Београда, ул. Јужни булевар бр. 144.

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.

На ове 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

по овлашћењу министра бр. 031-01-00021/2/2015-02
од 03.08.2015. године

Доставити:

- Планинарско-смучарском клубу „Авала“ из Београда, ул. Мурска бр. 14, 11 000 Београд;
- „Soko group” д.о.о, ул. Булевар Михаила Пупина 10д, 11 000 Београд;
- архиви.