



Република Србија
**МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ**
Сектор за просторно планирање и урбанизам
Број: 350-02-02483/2021-07
Датум: 06.09. 2021. године
Краља Милутина 10а, Београд

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, поступајући по захтеву Опачић Тихомира, ул. Јурија Гагарина бр. 12Б, 11070 Нови Београд, заведеним под бројем 350-02-2483/2021-07, на основу члана 7. Закона о министарствима („Службени гласник РС”, број 128/20), члана 53, а у вези са чланом 133. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12 – одлука УС, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон и 9/20, 52/21) и Правилником о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе („Службени гласник РС”, број 3/10), у складу са Просторним планом подручја посебне намене Националног Парка „Тара“, („Службени гласник РС“, бр. 44/20) и овлашћењем садржаним у решењу министра број 119-01-120/2021-02 од 12. фебруара 2021. године, издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ
за катастарску парцелу број 941/12 КО Коњска Река, општина Бајина Башта,
Национални парк „Тара“

ПРЕДМЕТ ЗАХТЕВА: Издавање информације о локацији на катастарској парцели број 941/12 КО Коњска Река, општина Бајина Башта, за потребе изградње објекта.

ПЛАНИРАНА НАМЕНА: Предметна катастарска парцела се налази у обухвату Просторног плана подручја посебне намене Националног парка „Тара“ („Службени гласник РС“, број 44/20 - у даљем тексту: ППППН НП Тара), у режиму III степена заштите Националног парка „Тара“.

У складу са графичким прилозима Рефералних карти ППППН НП Тара, односно посебно Рефералне карте 1, Рефералне карте 3 и Рефералне карте 4 овог плана, као и утврђене позиције на основу картографских приказа геопросторних података Републике Србије, утврђен је положај предметне катастарске парцеле, њено даље спровођење и основни параметри регулације, правила уређења и грађења и могућности и ограничења која су саставни део ове Информације о локацији.

Предметна катастарска парцела 941/12 КО Коњска Река, у складу са смерницама за спровођење, припада подручју детаљне разраде, односно даље спровођење предметне катастарске парцеле се одвија у складу са ППППН НП Тара, Детаљном разрадом Плана: насеље Секулић



	ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
	СТАНОВАЊЕ МАЛЕ ГУСТИНЕ
	РУРАЛНО СТАНОВАЊЕ
	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
	КОМЕРЦИЈАЛНО УСЛУЖНИ САДРЖАЈИ
	СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА
	СКИ ЛИФТ/ТРАКА - ОРИЈЕНТАЦИОНА ПОЗИЦИЈА

Планирана намена површина, Детаљна разрада плана – Секулић, ППППН НП Тара

Просторни план подручја посебне намене Националног парка „Тара“ („Службени гласник РС“, број 44/20)

Употреба, уређење и изградња простора у границама Националног парка „Тара“ (у даљем тексту: НП Тара) и природних вредности на преосталом подручју ППППН НП Тара ван граница НП Тара биће у складу са режимима, условима и мерама заштите и употребе простора утврђеним према ППППН НП Тара.

Режим заштите III степена - проактивна заштита, спроводи се на заштићеном подручју или његовом делу са делимично измењеним и/или екосистемима, пределима и објектима геонаслеђа од научног и практичног значаја. У режиму заштите III степена заштите забрањене су активности на:

- изградњи рафинерија нафте и објеката хемијске индустрије, металуршких и термоенергетских објеката, складишта нафте, нафтних деривата и природног гаса;
- уношењу инвазивних алохтоних врста;
- образовању депонија.

Режим заштите III степена ограничава: изградњу других индустријских и енергетских објеката, асфалтних база, објеката туристичког смештаја и јавних скијалишта, инфраструктурних објеката, складишта индустријске робе и грађевинског материјала, викендица, експлоатацију и примарну прераду минералних сировина, образовање објеката за управљање отпадом, изградњу насеља и ширење њихових грађевинских подручја, лов и риболов, формирање шумских и пољопривредних монокултура, примену хемијских средстава и друге радове и активности који могу имати значајан неповољан утицај на природне и друге вредности заштићеног подручја.

У делу "2. Правила уређења и грађења површина друге намене - принципи и правила грађења и уређивања простора за делове територије у обухвату плана за које није предвиђена израда урбанистичког плана" одређена су правила која се примењују и у

насељеном месту за које је према ППППН НП Тара прописана обавеза доношења урбанистичког плана и другим за које се оваква потреба укаже, до доношења урбанистичког плана, а користе се као оријентација приликом дефинисања посебних правила у плановима детаљне регулације. Доношењем урбанистичког плана ова правила престају да важе у обухвату донесеног урбанистичког плана.

Правила прописана одговарајућим урбанистичким плановима морају бити усклађена са правилима из ППППН НП Тара.

Према Просторном плану подручја посебне намене Националног парка Тара, предметна парцела се спроводи директно овим Просторним планом.

Предметна катастарска парцела припада зони осталих намена, зони становања, односно зони становања мале густине. Директан је прилаз Приступној саобраћајници уз бициклическе и пешачке стазе.

Уређење јавних зелених уређених површина подразумева да ови простори поред задовољења одређених функција пружају и ефекат визуелне пријатности, што подразумева да зелене површине буду пејзажно осмишљене и уређене. Озелењавање обавити искључиво аутохтоним врстама, а пејзажна интервенције подразумевају поштовање натуралности предела тако да се решења уклапају у околину и повезују дати простор са пределом. Предвидети униформна решења за све просторне садржаје за које је то могуће урадити (изглед клупа, надстрешница, и др.).

Општи услови и мере за јавне зелене површине подразумевају:

- пројектном документацијом предвидети валоризацију свих зелених површина са циљем очувања вредних елемената и њихове заштите и унапређења;
- планирати очување и заштиту усамљених стабала и групе стабала на ливадама, њивама, и површинама поред путева и у шумама;
- забрану формирања парковског зеленила градског типа и уношење алохтоних врста;
- забрану сече, уништавање и оштећивање репрезентивних стабала дрвећа и примерака заштићених, ретких и значајних врста дрвећа и жбуња;
- уколико је неопходно уклањање дрвенасте вегетације иста се може уклонити у складу са условима надлежног Јавног предузећа;
- озелењавање обавити искључиво аутохтоним врстама.

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ:

Грађевинска парцела је најмања површина на којој се може градити и одређује се приступом на јавну површину, регулационом линијом и границама према суседним грађевинским парцелама. Просторним планом се преузимају границе постојећих кат. парц, изузев у случају када кат. парц. није условна за планирану намену и када се планира промена граница кат. парц. у корист површине јавне намене.

Дозвољено је спајање две или више кат. парц. ради формирања једне грађевинске парцеле. На овако формираним грађевинским парцелама важе правила грађења за планирану намену и није могућа њихова промена, а капацитети се одређују на основу површине новоформиране грађевинске парцеле.

Подела постојеће кат. парц. на две или више мањих грађевинских парцела је могуће искључиво у оквиру границе катастарске парцеле/парцела. Приступ новоформираним грађевинским парцелама са јавне површине може се обезбедити и преко сукорисничких површина, односно грађевинске парцеле интерног колског приступа. На новоформираним грађевинским парцелама важе правила грађења за планирану намену и није могућа њихова промена, а капацитети се одређују на основу површине сваке појединачне нове грађевинске парцеле.

ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ:

Правила регулације за постојеће објекте:

Новоформиране парцеле треба да имају облик што ближе правоугаонику или трапезу, а одступања су могућа ради прилагођавања терену или затеченој парцелацији.

При формирању нових парцела поштовати границе између различитих планираних намена и границе режима заштите тако да свака новоформирана парцела припада само једној планираној намени.

Просторним планом су дефинисане минималне површине парцела погодних за изградњу посебно за сваку планирану намену.

На постојећим објектима у оквиру детаљних разрада дозвољена је реконструкција, доградња и надзиђивање у складу са параметрима и правилима за појединачне намене, уколико постојећи објекти не прелазе планирану грађевинску и регулациону линију.

Радови на постојећем објекту, што важи и за изградњу нових објеката не смеју:

- угрозити начин коришћења предметног и околних објеката;
- угрозити стабилност објекта на коме се изводе радови, као ни околних објеката, у свему према прописима за изградњу објеката;
- угрозити животну средину у зони заштите.

Постојећи објекти који не прелазе регулациону линију али прелазе планирану грађевинску линију задржавају грађевинску линију изграђеног габарита објекта за адаптацију и техничко одржавање (претварање таванског простора у користан без промене габарита). Уколико се врши замена објекта, објекат се мора градити по свим условима за нове објекте.

Одговарајућим интервенцијама на новим и постојећим објектима треба обезбедити да се атмосферске падавине одводе са зграде и других непропусних површина на сопствену или јавну грађевинску парцелу, а не на суседне грађевинске парцеле.

Постојећи објекти на парцели чији је индекс заузетости већи од дозвољеног и/или није у складу са прописаним правилима о растојањима од граница парцела и суседних објеката, не могу се дограђивати, већ је дозвољена само реконструкција, уколико је у складу са осталим планираним параметрима, а ако се такав објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за нову изградњу. На грађевинској парцели где постоје изграђена два или више објекта, сви објекти се обрачунавају у параметре.

У случају нове изградње или интервенција на постојећим објектима максималне урбанистичке параметре ускладити са параметрима дефинисаним појединачном планираном наменом.

Правила грађења за нове објекте:

Нове објекте поставити у границама грађевинских линија према правилима детаљних разрада и у складу са графичким приказом на картама детаљне разраде „План саобраћаја, нивелације и регулације”. У изграђеним просторима нове објекте градити на грађевинској линији суседних објеката тако да се од постојећих и нових објеката формира уједначен улични фронт.

На деловима на којима није дефинисана грађевинска линија она се по правилу поклапа са регулационом. Дозвољена је фазна изградња на парцели (целини), тако да свака фаза представља грађевинску и функционалну целину. По типологији објекти могу бити слободностојећи, једнострано узидани/двојни или у низу (минимум три објекта формира низ, тако да се први и последњи објекат у низу третира као једнострано узидани).

Најмања грађевинска парцела за изградњу слободностојећег грађевинског објекта је 400 m².

Кота приземља објекта може да буде највише 1,2 m виша од приступне саобраћајнице у случају када се у приземљу предвиђа стамбена намена. Објекти могу имати подрум или сутерен. Уколико се у оквиру објеката планира нестамбена намена, кота улаза може бити највише 0,2 m виша од нулте коте, при чему се висинска разлика савлађује денивелацијом унутар објекта.

Уколико се планирају препусти на фасадним површинама у виду еркера или балкона, они су дозвољени на најмањој висини 3 m изнад коте терена, тако да препуст не буде већи и то:

- на делу објекта према предњем дворишту - 1,6 m, а највећа дозвољена површина ових препуста 50% од површине фасаде изнад приземља;

- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације и најмање удаљености 1,5 m од границе грађевинске парцеле - 0,6 m, тако да највећа дозвољена површина ових препуста 30% од површине бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације и најмање удаљености 2,5 m од границе грађевинске парцеле - 0,9 m, тако да највећа дозвољена површина ових препуста 30% од површине бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту најмање удаљености 5 m од задње границе грађевинске парцеле - 1,2 m, а највећа дозвољена површина ових препуста 30% од површине задње фасаде изнад приземља.

Највећа висина надзетка поткровних етажа је 1,6 m, од коте пода поткровља. Кровове због климатских услова пројектовати косе, нагиба 45° до 60° , двоводне или четвороводне (са засецима од 1/2 до 1/3 крова), изузетно кровови могу бити и сложени, а стрехе са блажим нагибом од кровова.

Осветљавање и проветравање поткровног простора је могуће на следећи начин:

- лежећим кровним прозорима, са дрвеном конструкцијом, у којем случају је обавезно боју видљивих металних делова ускладити са природном бојом уграђене шиндре;
- једноводним кровним бацама, блажег нагиба од нагиба кровних равни, са вертикалним дрвеним прозором и препуштеном стрехом изнад прозора;
- двоводном бацом, са засеком – „ромаћем” у висини 1/3 фронталне пројекције баце, са вертикалним дрвеним прозором и препуштеном стрехом изнад прозора; нагиб све три равни баце је истоветан нагибу кровних равни. Слемена, грбине и увале се обрађују дашчањем. Није дозвољена обрада лимом и другим материјалима. Одводњавање крова се врши слободним отицањем, преко стреха на завршни слој (на коти терена) дренажног система око објекта.

Архитектура објеката треба да има препознатљиву форму која проистиче из архитектонског наслеђа подручја уз примену природних и традиционалних материјала.

На појединачним грађевинским парцелама се могу градити један или више објеката у зависности од намене, величине парцеле и типологије изградње, под условом да се задовоље сви урбанистички параметри за одређену намену. Сви објекти на парцели се урачунавају у задате индексе. Под помоћним објектима не може бити више од 10% површине грађевинске парцеле.

Потребе корисника за паркирање возила, за планиране објекте, решавати у оквиру припадајућих парцела: у гаражи у склопу објекта, гаражи као помоћном објекту на парцели или на отвореном паркингу на слободном делу парцеле.

При пројектовању гаража придржавати се важећих прописа, стандарда и норматива за изградњу поједине врсте објеката.

Гараже у којима се смештају само путнички аутомобили планирати са светлом висином већом или једнаком од 2,2 m.

При пројектовању отворених паркинга придржавати се закона, прописа, стандарда и норматива из ове области.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

Становање мале густине:

Постојећа изградња је претежно на власничким парцелама, на површинама које нису пошумљене (на ливадама) а објекти су приземни или П+1. Објекти су различитог стамбеног карактера, како за стално тако и за повремено становање, мање густине изграђености и са претежно једним објектом на парцели.

У обухвату детаљних разрада се на овим површинама задржава постојећа типологија изградње објеката, у карактеристичном планинском амбијенту, и за нове објекте.

Као компатибилни садржаји у оквиру претежне намене становање малих густина, дозвољене су компатибилне намене: трговина и услуге, угоститељство, спорт и рекреација и сл. Оне могу бити организоване у оквиру стамбених објеката (најчешће у приземљу) или у оквиру помоћног објекта на парцели. Уз породично становање дозвољене су делатности које не угрожавају основну намену-становање и које немају негативних утицаја на животну средину. На појединачним парцелама претежне намене становање мале густине, компатибилна намена може бити доминантна или једина. У том случају важе општа правила и параметри претежне намене.

Максимална спратност:

- П+1+Пк(Пс) (максимум 9 m висина венца, 12,5 m висина слемена);
- поткровље (Пк): простор унутар кровне конструкције, са надзитком висине до 1,6 m;
- није дозвољено формирање мансардног крова;
- помоћни објекти: – максимална висина венца 3 m, а висина слемена 6 m.

Индекс заузетости и изграђености:

- максимум 30%;
- максимални индекс заузетости на парцели чија површина је већа од 1000 m² је 25%.

Зелене површине:

- минимум зелених површина 40% у директном контакту са тлом.

Паркирање:

- на припадајућој парцели:
 - 1 ПМ/1 стан;
 - 1 ПМ/80 m² БГП услужни садржаји.

Минимални степен комуналне опремљености:

- прикључак на водоводну, канализациону и електроенергетску мрежу) или алтернативни извор енергије);
- до изградње водоводне мреже могућа је изградња или снабдевање водом каптирањем извора;
- до изградње канализационе мреже на парцелама се дозвољава, за потребе одвођења отпадних вода, изградња појединачних или заједничких септичких јама, у складу са нормативима прописаним за ову врсту објеката.

Правила парцелације и препарцелације за насељску зону Секулић:

Минимална површина грађевинске парцеле:

- 400 m² за слободностojeће објекте;
- 200 m² за једнострано узидане (двојне) објекте, за објекте у прекинутом и непрекинутом низу.

На постојећом кат. парц. или парцелама насталим препарцелацијом због планираних површина јавне намене, чија је површина мања од 400 m², односно не мања од 200 m² може се утврдити изградња и слободностojeћег стамбеног објекта спратности П+Пк индекса изграђености до 0,6.

За парцеле чија је површина већа од 2500 m² обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Минимална ширина фронта новоформиране грађевинске парцеле према јавној саобраћајници:

- 10 m за слободностojeће објекте;
- 16 m за двојне објекте (два по 8 m);
- 6 m за објекте у низу.

За постојеће кат. парц. чија је површина већа од 400 m², а ширина фронта према јавној саобраћајници мања од 10 m али не мања од 6 m може се градити слободностojeћи објекат према задатим параметрима.

Дозвољена је парцелација/препарцелација постојећих кат. парц, ради формирања нових грађевинских парцела, у потпуности у складу са наведеним правилима за минималну површину парцеле, уз обавезну израду пројекта парцелације/препарцелације.

Положај објекта на парцели одређује се грађевинском линијом према површини за јавне намене и према границама суседних парцела. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама.

Удаљеност грађевинске од регулационе линије приказана је на картама детаљне разраде, графичком приказу „План саобраћаја, нивелације и регулације”:

- удаљеност објекта од бочних граница парцеле:
 - за слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације - најмање 1,5 m;
 - за слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације - најмање 2,5 m;
 - за једнострано узидане (двојне) - најмање 2,5 m;
- за изграђене стамбене објекте чија је удаљеност од границе парцеле мања од минималних вредности, у случају реконструкције, није дозвољено постављање отвора стамбених просторија на бочним фасадама;
- 3) уколико је удаљеност објекта од бочне границе парцеле мања од 2,5 m (минимум 1,5 m), дозвољено је постављање отвора стамбених просторија са парапетом мин. 1,8 m;
- 4) удаљеност објекта од дворишних (задњих) граница парцеле: мин. $\frac{1}{2}$ висине објекта;
- 5) дозвољена је изградња више стамбених објеката тако да је њихово минимално растојање $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта;
- 6) дозвољена је изградња највише два помоћна објекта на парцели - гаража, једна остава, надстрешница, који могу појединачно бити корисне површине до 30 m². Под помоћним објектима не може бити више од 10% површине парцеле. Удаљеност помоћног од главног објекта: минимум 1 висина помоћног објекта;
- 7) површина под помоћним објектима се узима у обзир при прорачуну укупног индекса заузетости на парцели;
- 8) дозвољено је постављање помоћних објеката на границу парцеле уз обавезну претходну сагласност суседа;

- 9) грађевинску парцелу оградити искључиво транспарентном дрвеном оградом највеће висине 1,4 m. Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,9 m од суседне, могу се ограђивати транспарентном дрвеном оградом до висине од 1,4 m која се може постављати на подзид чије постављање и висину одређује надлежни орган.

Ограде се постављају на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Ограда између парцела подиже се до висине 1,4 m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном дрвеном оградом до висине од 1,4 m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ:

Планска решења овог просторног плана за подручје у границама детаљне разраде представљају основ за за формирање грађевинских парцела јавне намене; издавање информација о локацији и локацијских услова; израду пројеката парцелације и препарцелације, израду урбанистичких пројеката и спровођење архитектонско урбанистичких конкурса.

Планска решења у границама детаљних разрада спроводе се **непосредно** изузев када је планирана израда урбанистичких пројеката за нове изградње у оквиру специјализованог центра – дечијег одмаралишта, за парцеле веће од 2500 m², за нову градњу у оквиру детаљне разраде Манастира Рача осим за објекте мање од 50 m² бруто развијене грађевинске површине на површинама манастирске економије.

За све планиране интервенције, пре израде техничке документације, неопходно је прибавити услове и сагласности надлежних органа и јавних предузећа.

СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА: : Овим Планом је представљен плански основ за формирање грађевинских парцела јавне намене, израду урбанистичких пројеката, пројеката парцелације/препарцелације, информације о локацији, а према правилима из овог плана, у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13 и 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 – др. закон и 9/20) и Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, бр. 22/15).

Према ППППН НП Тара, утврђено је директно спровођење овим планом на предметној катастарској парцели број 941/12 КО Коњска Река.

У складу са надлежношћу овог Министарства, у складу са чланом 53. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон и 9/20, 52/21) и Правилником о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе („Службени гласник РС”, број 3/10):

- Информација о локацији садржи податке о могућностима и ограничењима градње на катастарској парцели, односно на више катастарских парцела на основу планског документа.
- Информацију о локацији издаје орган надлежан за издавање локацијских услова.

На основу Закона о планирању и изградњи ово Министарство издаје информацију о локацији за објекте из члана 133. Закона, осим за објекте који се у целини граде на територији аутономне покрајине, а за које информацију о локацији издаје надлежни орган аутономне покрајине.

Посебно напомињемо да у складу са чланом 133. став 2, тачка 9а) Закона о планирању и изградњи, ово Министарство издаје информацију о локацији за објекте у границама националног парка и објекте у границама заштите заштићеног природног добра од изузетног значаја, осим породичних стамбених објеката, пољопривредних и економских објеката и њима потребних објеката инфраструктуре, који се граде у селима, а за које информацију о локацији издаје надлежни орган јединице локалне самоуправе на чијој територији се граде наведени објекти.

Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

ПОМОЋНИК МИНИСТРА


мр Ђорђе Милић

по овлашћењу министра број

119-01-120/2021-02 од 12. фебруара 2021. године

Доставити:

- Опачић Тихомир, ул. Јурија Гагарина бр. 12Б, 11070 Нови Београд
- архиви.