



Република Србија

МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,

САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

Број предмета: ROP-MSGI-2084-LOCH-2/2024

Заводни број: 00170623 2024 14810 005 001 000 001

Датум: 26.03.2024. године

Београд, Немањина 22 – 26

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, поступајући по усаглашеном захтеву Владимира Поповића, Браће Јерковића 151, Вождовац, Београд, за издавање локацијских услова, на основу члана 7. Закона о министарствима („Сл. гласник РС“, број 128/20 и 116/22), члана 23. Закона о државној управи („Сл. гласник РС“, број 79/05, 101/07, 95/10, 66/14, 47/18 и 30/18 – др. закон), члана 53а. и 133. став 2. тачка 9а. 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, 145/15, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, број 87/2023) и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 62/23), у складу са Планом генералне регулације подручја Ослуша на Тари (“Службени лист општине Бајина Башта” број 20/22) и овлашћењем садржаним у решењу министра број 119-01-1116/2022-02 од 12.12.2022. године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I. За изградњу стамбеног објекта, спратности П+Пк, на к.п. 1207/17, површине 518м², КО Бесеровина, општина Бајина Башта, у Националном парку „Тара“, потребне за израду идејног пројекта, пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за

извођење, у складу са Планом генералне регулације подручја Ослуша на Тари (“Службени лист општине Бајина Башта” број 20/22).

Категорија објекта: А

Класификациона ознака: 111011

Прикључак на јавну саобраћајницу се налази на к.п. бр. 1207/19 КО Бесеровина, општина Бајина Башта

Прикључак на инфраструктуру прелази преко к.п. бр. 1207/19 КО Бесеровина, општина Бајина Башта

Укупна БРГП (надземно): 93,33m²

II. ПЛАНИРАНА НАМЕНА

Катастарска парцела бр. 1207/17, КО Бесеровина, општина Бајина Башта, налази се у обухвату Плана генералне регулације подручја Ослуша на Тари (“Службени лист општине Бајина Башта” број 20/22).

У складу са Планом к.п. бр. 1207/17, КО Бесеровина, се налази на површинама остале намене, у урбанистичкој зони С1, целини ТЦ4-становање и смештајно услужни садржаји, у III степену режима заштите природе.

III. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Општа правила уређења и грађења:

Правила за образовање грађевинских парцела:

Минимална површина грађевинске парцеле дефинисана је за сваку појединачну намену. Дозвољено је спајање две или више катастарске парцеле, 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. У случајевима када је приликом изградње потребна промена постојеће парцелације (деоба или спајање катастарских парцела) спровођење плана се врши пројектом парцелације и препарцелације.

Новоформиране парцеле треба да имају геометријску форму што ближе правоугаонику или другом облику који је прилаг ођен терену, планираној намени и типу изградње.

При формирању нових парцела поштовати границе између различитих планираних намена и границе режима заштите тако да свака новоформирана парцела припада само једној планираној намени. Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину. За парцеле у грађевинском подручју које немају директан приступ јавној саобраћајној површини, осим за хотеле и спортске рекреативне објекте и садржаје, приступ ће бити могућ посредно преко највише две грађевинске парцеле уколико постоји

устостављено право службености пролаза. Приступ новоформираним грађевинским парцелама са јавне површине може се обезбедити и преко сукорисничких површина, односно грађевинске парцеле интерног колског приступа, осим за хотеле.

Постојеће катастарске парцеле (које имају одговарајућу величину и ширину прописану планом) на којима се може градити у складу са правилима овог плана, овим планом постају грађевинске парцеле. На постојећим катастарским парцелама или парцелама насталим парцелацијом/препарцелацијом због планираних површина јавне намене, чија је површина мања од минималне површине парцеле прописане правилима уређења грађења за појединачне намене, али не мања од 300 m² може се утврдити изградња једног слободностојећег објекта у складу са планираном наменом спратности П+Пк и индекса изграђености до 0, 4.

Од катастарских парцела које имају површину мању од минималне површине грађевинске парцеле дефинисане за сваку појединачну намену, могу се формирати грађевинске парцеле спајањем више парцела, спајањем са неком од суседних парцела или спајањем са деловима суседних парцела, кроз израду пројеката парцелације и препарцелације.

Површине јавних намена дефинисане овим Планом могу се, пројектом препарцелације, формирати као једна грађевинска парцела. Могућа је фазна изградња делова саобраћајних површина у обухвату Плана, према реалним потребама корисника простора, тј, дозвољава се формирање површина за јавне саобраћајнице из више грађевинских парцела.

Општа правила за постојеће објекте:

На постојећим објектима 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 или помоћни објекат, 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.

Општа правила грађења за нове објекте:

По типологији објекти могу бити слободно стојећи, једнострано узидани/двојни или у низу (минимум три објекта формира низ, тако да се први и последњи објекат у низу третира као једнострано узидани). Дозвољена је фазна изградња на парцели (целини), тако да свака фаза представља грађевинску и функци оналну целину.

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 параметре уколико није другачије прописано посебним правилима уређења и грађена за појединачне типичне целине. Помоћни објекти као што су гараже, оставе, летње кухиње, се урачунавају у задате параметре и не могу заузимасти више од 10 % површине грађевинске парцеле. Максимална висина венца помоћног објекта је 3 m, а висина слемена 6 m. У оквиру парцеле дозвољена је изградња надстрешница, сеника, базена, стакленика, септичких јама и бунара и стаза, које не улазе у обрачун урбанистичких параметара.

Објекти могу имати једну укупану етажу, сутерен или подрум, ако не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

Уколико се планирају препусти на фасадним површинама у виду еркера или балкона, они могу прелазити грађевинску линију максимално 1,2 m на висини 3m изнад коте терена, тако да површина препуста не буде већа од 30% површине фасаде. Препусти на фасадама дозвољени су на објектима у оквиру парцеле у зони грађења на висини већој од 3m, тако да површина препуста не буде већа од 30% површине фасаде, а максимална дубина 1,6 m.

Нису дозвољени испусти ван грађевинске линије на делу објекта према бочним границама парцела, односно према суседним објектима.

Није дозвољено формирање мансардног крова. Поткровни простор не сме излазити ван габарита објекта и може се користити само једна поткровна етажа, уколико није другачије прописано посебним правилима уређења и грађена за појединачне типичне целине.

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, препоручује се да нагиб стрехе буде 45%.

Осветљавање и прове траване поткровног простора је могуће на следећи начин:

- 1) лежећим кровним прозорима, са дрвеном конструкцијом, и у том случају је обавезно боју видљивих металних делова ускладити са бојом кровног покривача
- 2) једноводним кровним бацама, блажег нагиба од нагиба кровних равни, са вертикалним дрвеним прозором и препуштеном стрехом изнад прозора;
- 3) 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.

Правила за положај објекта на парцели:

Објекте на парцели постављати у оквиру зоне грађења. Зона грађења дефинисана је грађевинском линијом и растојањем објекта од задње и бочних граница парцеле.

Овим планским документом графички је дефинисана једна грађевинска линија (према јавној површини) и представља грађевинску линију на земљи и изнад земље. Минимално растојање грађевинске од регулационе линије, у случајевима када то није дефинисано графичким прилогом, износи 5,0 m.

Остале грађевинске линије дате су описно.

Минимално растојање од граница грађевинске парцеле дато за сваку појединачну намену.

Сви постојећи објекти задржавају постојећу грађевинску линију до замене објекта новим.

Забрањена је изградња објеката у зони инфраструктурних коридора електроенергетске, водопривредне и друге инфраструктуре.

Изузетно уколико се грађевинска парцела налази у зони заштитног појаса инфраструктурног коридора електроенергетске, водопривредне и друге комуналне инфраструктуре грађење је могуће према техничким условима и уз сагласност надлежног управљача објекта инфраструктуре.

Кота приземља:

Кота приземља на претежно равном терену не може бити нижа од коте нивелете саобраћајнице .

Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта фасадног платна ка приступној саобраћајници. У том случају кота приземља може бити максимално 1,20 m а минимално 0,20 m виша од нулте коте. Уколико се у оквиру објекта планира нестамбена намена, кота улаза може бити највише 0,2 m виша од нулте коте. Разлику већу од 0,20 m савладавати унутар објекта. Уколико је јавна саобраћајна површина или парцела интерног колског приступа, у нагибу у односу на ширину парцеле, кота нивелете саобраћајнице се узима на месту половине ширине парцеле. За објекте на стрмом терену (од саобраћајнице наниже), кота приземља може бити нижа максимално 1,5 m од коте нивелете саобраћајнице.

За објекте на стрмом терену (од саобраћајнице навише), кота приземља може бити за максимално 1,2 m виша од нулте коте.

Општа правила за изградњу приступних саобраћајница:

Свака грађевинска парцела мора да има независан колски приступ са јавне саобраћајне површине, директно или преко приступног пута, односно парцеле интерног колског приступа уколико се тиме обезбеђује приступ за више од две грађевинске парцеле.

Приступна колско пешачка саобраћајна површина мора да има посебну парцелу одговарајуће ширине, најмање 3,5 m за једносмерни и 6 m за двосмерни саобраћај.

Једносмерни приступ мора бити прикључен на две јавне саобраћајне површине, а уколико је двосмеран и „слеп“, мора имати припадајућу окретницу.

Ширину приступног пута која зависи од намене околних парцела, планираних садржаја, односно од очекиваног интензитета колског и пешачког саобраћаја и меродавног возила,

одредити приликом израде пројекта парцелације.

Минимална удаљеност грађевинске линије од границе парцеле интерног колског приступа износи 3m.

За парцеле у грађевинском подручју које немају директан приступ јавној саобраћајној површини, приступ ће бити могућ посредно преко највише две грађевинске парцеле уколико постоји успостављено право службености пролаза. У случају успостављања права службености установити пут за пролаз возила, минималне ширине 3m, и то тако да најмање оптерећује послужно добро.

Материјализација објекта:

Архитектура објекта треба да има препознатљиву форму која проистиче из архитектонског наслеђа подручја уз примену природних и традиционалних материјала као што су: камен, дрво, малтер и стакло.

Све видне делове темељних зидова; подрумских зидова и сокле извести од камена или обложити каменом (ломљеним каменом одређеног слога или неправилним слогом). Фуге између камења, ако су изражене, не треба фарбати.

Зидови могу бити од разних тврдих материјала, опеке, блокова разних врста, и скелетни системи (дрвени, бетонски, челични). Зидови могу бити рађени од талпи, дебала и монтажа од разних сендвич панела. Фасаде обрадити тако да видљиви спољни делови буду обложени дрветом, каменом, или малтерисане ако је у питању скелетна бетонска конструкција, опека или неки други блокови. Није дозвољено потпуно малтерисање фасадног платна, тако да малтерисани део фасаде може бити само 5 0% од укупне површине, са тим да се у површину фасаде не рачунају делови темељних и подрумских зидова и сокле; остатак фасадног платна обложити каменом или дрветом. Треба да преовлађује бела боја или светли тонови пастелних нијанси али тако да уколико се граде групације објекта они имају исти тон.

Кровове и стрехе покрити опекарском или дрвеном шиндром, црепом или имитацијом шиндре. Слемена, грбине и увале извести у складу са материјалом којим се покрива кров .

Оптимизација облика и коришћења одрживих материјала су кључне акције у постизању енергетске ефикасности објекта, односно смањења губитка топлоте

Уређење дворишта треба извести у складу са природном морфологијом терена, са што мање подзида, ограда, степеница, рампи, и других елемената који ако их има треба да буду грађени од камена и осталих природних материјала. За дворишта користити аутохтоне врсте биљака.

Постојећи архитектонски стил се мора поштовати приликом градње, надградње, доградње, адаптација и сл. Приликом додавања било каквих делова на постојеће грађевине, или приликом њихове адаптације дозификације, надзификације, затварање и отварање разних делова, мењање крова и сл, потребно је да сви нови делови и радови буду изведени у архитектонском стилу у коме је изграђена постојећа зграда.

Објекти инфраструктуре могу бити и од других материјала осим природних (у складу са њиховом наменом и функцијом).

Ограђивање парцеле:

Дозвољено је ограђивање парцеле зеленом и дрвеном оградом до висине 1,2m .

Ограде на регулационој линији се постављају тако да ограда и капија буд у на па парцели која се ограђује.

Жива ограда између суседних грађевинских парцела може да се сади у осовини границе грађевинске парцеле .

Суседне грађевинске парцеле могу да се ограђују дрвеном оградом на земљишту

власника или у осовини границе грађевинске парцеле, уз сагласност суседа;

Правила уређења и грађења за површине осталих намена-становање и смештајно услужни садржаји -ТЦ,4:

Правила парцелације:

- Минимална површина грађевинске парцеле је $500,0\text{m}^2$, осим за хотеле када је минимална површина парцеле $1000,0\text{m}^2$,

- Ширина фронта парцеле – минимум $12,0\text{m}$, осим за хотеле када је минимална ширина фронта парцеле $22,0\text{m}$.

Положај објеката на парцели:

- За слободностојеће објекте, минимално растојање објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора минимално 1.6m) од бочних граница парцеле је $1,5\text{m}$ (за хотеле и пансионе $1/4$ висине објекта али не мање од $2,0\text{m}$ на делу бочног дворишта северне орјентације, а на делу бочног дворишта јужне орјентације не мање од $4,0\text{m}$).

- Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је од $2,5\text{m}$ (за хотеле и пансионе $1/3$ висине објекта, али не мање од $2,5\text{m}$ на делу бочног дворишта северне орјентације, а на делу бочног дворишта јужне орјентације не мање од $4,0\text{m}$).

- Растојање планираног објекта према задњој линији парцеле је минимално $1/2$ висине објекта, за хотеле и пансионе не мање од $4,0\text{m}$, евентуално $1/3$ висине уколико је фасада без отвора или са отворима помоћних просторија када је парапет отвора минимално 1.6m ,

- За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле.

Саобраћајне површине:

Стационирани саобраћај:

Приликом изградње нових паркинг простора примењивати управну шему паркирања, односно косу шему паркирања под углом од 45° .

За коловозну конструкцију паркинга на површине јавне намене у близини видиковца применити растер елементе бетон -трава.

За површине остале намене паркирање возила, корисника објеката, генерално, решавати на припадајућој парцели, у наменској гаражи или отвореном паркинг простору. Није дозвољена пренамена гаражног простора планираних и реализованих наменских гаража у стамбеним односно комерцијално услужним и смештајним објектима.

Нормативи за одређивање довољног броја паркинг места:

- 1 ПМ на 1 стан
- 1 ПМ на 50m² продајног простора трговинских садржаја
- 1 ПМ на 60m² НГП административног или пословног простора
- 1 ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта
- 1 ПМ на 2-10 кревета хотела у зависности од категорије
- 1 ПМ на 50m² корисног простора пословних јединица или 1 ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50 m².
- 1 ПМ на 50 m² БРГП површине спортског центра

Минималан степен опремљености комуналном инфраструктуром:

-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 парцеламаседозвољава, за потребе одвођења отпадних вода, изградња појединачних или заједничких септичких јама.

Урбанистички параметр за типичну целину ТЦ.4:

Спратност објекта	- П Пк - П+1 Пк за хотеле
Индекс заузетости	- максимум 30%, - за хотеле максимум 40%
Зелене површине	- минимум 50 % зелених површина у директном контакту са тлом , - за хотеле минимум 40% зелених површина у директном контакту са тлом
Типологија објекта	- слободностојећи, - двојни
Паркирање	- на припадајућој парцели.

IV. ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

На катастарској парцели 1207/17 КО Бесеровина, Општина Бајина Башта, планиран је слободностојећи стамбени објекат спратности П+Пк. Пешачки и колски приступ парцели и објекту обезбеђени су са КП 1207/3 КО Бесеровина.

Волумен и размера објекта су усклађени са волуменима и пропорцијама суседних и планираних објеката у окружењу као и урбанистичким параметрима из важећег Плана регулације.

На предметној катастарској парцели не постоје изграђени или евидентирани објекти који би били задржани или порушени у оквиру процедуре прибављања решења или изградње новог објекта.

Опис пројектованог објекта:

Планирани објекат је пројектован као слободностојећи стамбени објекат. Објекат је постављен у оквиру зоне градње предвиђене важећим регулационим планом. Парцела на регулациону линију излази у ширини од 20м, ширина приступног пута је 4м, објекат је постављен управно на регулациону линију, паралелно бочним границама парцеле. Објекат се налази унутар грађевинских линија. Кота приземља 0.00 је постављена на +20 цм од приступне коте објекту.

Укупна висина објекта је 6.92м мерено од нулте коте приземља (± 0.00), односно 7.12м мерено од терена.

Венац крова постављен је на 2.31 м од коте терена, односно 2.11м од нулте коте објекта.

Смер слемена северозапад - југоисток

Остварена растојања:

- Од регулационе линије ка КП 1207/19 5.20м (мин 5.00м)
- Од леве бочне границе са КП 1207/18 4.57м (мин 2.50м)
- Од десне бочне границе са КП 1224/1 14.02м (мин 2.50м)
- Од задње границе са КП 1207/16 3.69м (мин 3.5 м)

Проценат слободних површина на парцели је 81%, а зеленило у директном контактну са тлом је 77%.

Индекс изграђености 0.18

Индекс заузетости (искоришћености) 14%.

Функционално решење:

Објекат је спратности П+Пк пројектован тако да је подељен на дневну и ноћну зону. У дневној зони (приземље) се налази улазни део, спа зона, купатило, дневна соба, трпезарија, кухиња и спаваћа соба. У поткровљу је предвиђена отворена просторија са наменом простора за спавање. Простор изнад дневне собе пројектован је као отворени галеријски и протеже се кроз обе спратне висине од пода приземља до слемена крова. Веза приземља и поткровља предвиђена је преко једнокраког ратификованог степеништа у средишњем делу

објекта. Полазни степеник налази се непосредно уз улазна врата, а излазни у средишњем делу галерије.

Све просторије пројектоване су на начин да им је омогућено природно осветљење и вентилација.

Паркирање:

Паркирање је обезбеђено у дворишту у оквиру предметне парцеле. Укупно је обезбеђено 2 паркинг места, што бројчано задовољава потребе корисника и важећи регулациони план. Димензије паркинг места 2.5×5m.

Спољна обрада:

Финална обрада фасаде је кровни покривач који са кровних равни прелази у вертикалне фасадне равни, пуно дрво и контактна фасада у зависности од позиције на објекту.

Базис - камен, правилни слог

Корпус - дрвена облога, кровни покривач и контактна фасада

Димњак - камен, правилни слог

Фасадни отвори се затварају дрвеном столаријом.

Унутрашња обрада:

Подови

Подови улазне зоне, спа зоне, моког чвора, кухиње, дневне и спаваће собе у приземљу се облажу гранитним плочама у боји и димензијама по избору инвеститора. Под поткровља је предвиђен као дрвени бродски под на дрвеној конструкцији.

Зидови

Унутрашње зидне површине се малтеришу, глетују и боје дисперзионим бојама по избору инвеститора.

Плафони

Сви плафони се облажу дрвеном ламперијом и боје нијансом лака по избору инвеститора.

Унутрашња столарија

Унутрашња врата: Шток се ради од тврдопресованог медијапана са ојачањем по целој дужини профила од шперплоче. Первајз лајсне се раде од тврдопресованог медијапана. Крило врата је дуплошперовано и обострано обложено тврдопресованим медијапаном. Крило је испуњено картонским саћем у раму од чамовог дрвета. У рам се поставља ојачање за шарке и браву.

Комплетна врата офарбати у боју по жељи инвеститора, у мат сјају 30%. Дихтовање врата обезбедити гуменом траком по целом обиму крила. Врата су снабдевена комплет потребним оковом.

Конструкција:

У конструктивном смислу објекат представља зидану и армирано-бетонску двоспратну масивну конструкцију чији су главни конструктивни елементи распоређени у складу са функционалним и стабилносним критеријумима. Главне носеће вертикалне елементе конструкције представљају зидани зидови од гитер блока које повезују хоризонтални и вертикални АБ серклажи, који у склопу са главним хоризонталним елементима, дрвеним гредним носачима (тавањачама) и дрвеним роговима представљају просторно стабилан конструктивни систем.

Централно степениште у објекту предвиђено је као браварско - столарски склоп ослоњен на АБ плочу приземља и дрвену конструкцију у нивоу поткровља.

Падови и нагиб крова пројектовани су у складу са постојећим окружењем тако да кров неометано прима и каналише атмосферске падавине. Кров је пројектован као коси кров са падом од 60% на дрвеној кровној конструкцији са потребним слојевима хидроизолације, термоизолације и заштите од спољних утицаја. Кров је непроходан. Сервисни приступ крову предвиђен је мердевинама наслоњеним на венац објекта са бочних страна објекта.

Спољно уређење:

Завршна обрада приступних стаза и колске површине предвиђена је да буде бетон или бетонско поплочање са минералним адитивима за спречавање клизања. Стазе се постављају на слој шљунка од 10 цм, висине попречног пресека 10цм. На предметној локацији/парцели не постоје биљне врсте високог зеленила које би требало сачувати, односно не постоји ни један примерак дендрофлоре - појединачног стабла, самим тим сеча постојећих стабала није предвиђена. Зелене травнате површине се задржавају, и не планира се садња нових биљних врста..

Инсталације:

Пројектом су предвиђене све потребне инсталације за ову врсту објекта. Предвиђено је увођење јаке и слабе струје, инсталације климатизације, грејање на чврсто гориво, изградња непропусне септичке јаме и водовода.

Урбанистички параметри остварени Идејним решењем:

Укупна површина парцеле:	518m ²
Укупна БРГП (надземно):	93.33m ²
Спратност:	П+Пк
Висина венца:	6.92 m
Број станова:	1

Број паркинг места:	2
Нагиб крова:	60 степени
Проценат зелених површина:	77%
Индекс заузетости:	14 %
Индекс изграђености:	0.18
Начин грејања:	Чврсто гориво

V. УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, УКРШТАЊЕ И ПАРАЛЕЛНО ВОЂЕЊЕ

Електроенергетска мрежа – прикључење

За објекте за које грађевинску дозволу издаје министарство надлежно за послове грађевинарства, услове за пројектовање и прикључење у погледу прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије, не прибавља надлежни орган у оквиру обједињене процедуре, већ инвеститор у складу са законом којим се уређује енергетика, а у складу са чланом 18. став 4. Уредбе о локацијским условима.

У складу са чланом 33. став 5. Уредбе, уз услове за пројектовање и прикључење на дистрибутивну електроенергетску мрежу имаоца јавног овлашћења је дужан да достави спецификацију трошкова изградње прикључка и потписан типски уговор о изградњи прикључка на дистрибутивну електроенергетску мрежу потписан од стране одговорног лица имаоца јавног овлашћења са унетим подацима о цени изградње прикључка, року и начину плаћања (једнократно/рате), као и року изградње.

Инвеститор је у обавези да достави:

- Услове за пројектовање и прикључење објеката на дистрибутивни, односно преносни систем електричне енергије, који су прибављени у складу са законом којим се уређује енергетика, а нису садржани у локацијским условима, у складу са чланом 16. став 3. тачка 8. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем,
- Уговор о изградњи недостајуће инфраструктуре, закључен са имаоцем јавних овлашћења, уколико је условима прибављеним ван обједињене процедуре констатована таква потреба, уз захтев за издавање грађевинске дозволе, у складу са чланом 16. став 3. тачка 3. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем,

Дужност одговорног пројектанта је да идејни пројекат, пројект за грађевинску дозволу и пројекат за извођење уради и у складу са условима за пројектовање и прикључење у погледу прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије, прибављеним ван обједињене процедуре.

Електроенергетска мрежа – укрштање и паралелно вођење

При пројектовању и извођењу радова обавезно се придржавати услова за укрштање и паралелно вођење које је израдила „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, , Огранак Електродистрибуција Ужице, број у систему ROP-MSGI-2084-LOCH-2-HPAP-3/2024 од 19.02.2024. године.

Водоводна и канализациона мрежа

При пројектовању и извођењу радова обавезно се придржавати следећих услова :

- ЈКП „12. Септембар“, Бајина Башта, број у систему ROP-MSGI-2084-LOCH-2-HPAP-5/2024 од 10.02.2024. године;
- ЈП „Електропривреда Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Дринско-Лимске ХЕ“ Бајина Башта, број у систему ROP-MSGI-2084-LOCH-2-HPAP-4/2024 од 05.03.2024. године.

Телекомуникациона мрежа

При пројектовању и извођењу радова обавезно се придржавати услова које је израдио Телеком Србија, ИЈ Ужице, број у систему ROP-MSGI-2084-LOCH-2-HPAP-6/2024 од 26.02.2024. године.

Саобраћајна мрежа:

При пројектовању и извођењу радова обавезно се придржавати услова које је израдила Општинска управе Бајина Башта, одељење за грађевинске послове и инвестиције, Бајина Башта, број у систему ROP-MSGI-2084-LOCH-2-HPAP-12/2024 од 25.03.2024. године.

VI ПОСЕБНИ УСЛОВИ

Заштита природе

При пројектовању и извођењу радова обавезно се придржавати услова које је израдило Министарство заштите животне средине, Београд, број у систему ROP-MSGI-2084-LOCH-2-HPAP-8/2024 од 01.03.2024. године.

Заштита шума

При пројектовању и извођењу радова обавезно се придржавати услова које је израдило ЈП „Србијашуме“, Београд, број у систему ROP-MSGI-2084-LOCH-2-HPAP-9/2024 од 06.03.2024. године.

Услови заштите од пожара и експлозија:

Техничку документацију израдити у свему према Условима у погледу мера заштите од пожара и експлозија Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, одељење за ванредне ситуације, Ужице, број у систему ROP-MSGI-2084-LOCH-2-HPAP-10/2024 од 13.02.2024. године.

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 и 44/2018 – др.закон).

Информација о потреби спровођења процедуре процене утицаја изградње

У Информацији Министарства заштите животне средине, број у систему ROP-MSGI-2084-LOCH-2-NPAP-11/2024 од 20.02.2024. године, наводи се следеће:

„На основу Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник Републике Србије“, број 135/04, 36/09), чл. 3. став 1. и став 2. предмет процене утицаја су пројекти који се планирају и изводе, промене технологије, реконструкције, проширење капацитета, престанак рада и уклањање пројекта који могу имати значајан утицај на животну средину, а немају одобрење за изградњу или се користе без употребне дозволе.

Такође, у складу са критеријумима за одлучивање о потреби израде Студије о процени утицаја на животну средину, а на основу Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник Републике Србије“, број 114/08) којом су утврђени пројекти за које се обавезно израђује процена утицаја-Листа I и пројекти за које се процењује значајан или могућ утицај на животну средину-Листа II, дефинисани су пројекти за које је неопходно отпочети процедуру процене утицаја.

Такође, у складу са критеријумима за одлучивање о потреби израде Студије о процени утицаја на животну средину, а на основу Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник Републике Србије“, број 114/08) којом су утврђени пројекти за које се обавезно израђује процена утицаја-Листа I и пројекти за које се процењује значајан или могућ утицај на животну средину-Листа II, дефинисани су пројекти за које је неопходно отпочети процедуру процене утицаја.

У предметном случају ради се о потреби спровођења процедуре процене утицаја на животну средину за изградњу стамбеног објекта спратности П+Пк на К.П. 1207/17, КО Бесеровина, Општина Бајина Башта и исти се налази на Листи II, тачка 13–Туризам и рекреација, подтачка 3–туристичка насеља и хотелски комплекси, капацитета 1500 кревета или више и тачка 15- Пројекти наведени у листи I и листи II који се реализују у заштићеном природном добру и заштићеној околини непокретног културног добра, као и у другим подручјима посебне намене, сви пројекти.

У складу са изнетим, носиоци пројекта Владимир Поповић и Ивана Поповић, Браће Јерковић 151/5/21, Београд у обавези су да за наведени пројекат, уколико испуњава критеријуме из Листе II, покрену процедуру одлучивања о потреби процене утицаја на животну средину, код надлежног органа и поднесу Захтев за одлучивање о потреби процене утицаја, а на основу члана 8. Закона о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник Републике Србије“ број 135/04, 36/09).“

VII УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

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

- „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице, број у систему ROP-MSGI-2084-LOCH-2-NPAP-3/2024 од 19.02.2024. године.

- ЈП „Електропривреда Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Дринско-Лимске ХЕ“ Бајина Башта, број у систему ROP-MSGI-2084-LOCH-2-HPAP-4/2024 од 05.03.2024. године;
- ЈКП „12. Септембар“, Бајина Башта, број у систему ROP-MSGI-2084-LOCH-2-HPAP-5/2024 од 10.02.2024. године
- Телеком Србија, ИЈ Ужице, број у систему ROP-MSGI-2084-LOCH-2-HPAP-6/2024 од 26.02.2024. године.
- Општинске управе Бајина Башта, одељење за грађевинске послове и инвестиције, Бајина Башта, број у систему ROP-MSGI-2084-LOCH-2-HPAP-12/2024 од 25.03.2024. године.
- Министарства заштите животне средине, Београд, број у систему ROP-MSGI-2084-LOCH-2-HPAP-8/2024 од 01.03.2024. године.
- ЈП „Србијашуме“, Београд, број у систему ROP-MSGI-2084-LOCH-2-HPAP-9/2024 од 06.03.2024. године.
- МУП – сектор за ванредне ситуације – одељење за ванредне ситуације, Ужице, број у систему ROP-MSGI-2084-LOCH-2-HPAP-10/2024 од 13.02.2024. године.
- Министарства заштите животне средине, сектор за управљање животном средином, Београд, број у систему ROP-MSGI-2084-LOCH-2-HPAP-11/2024 од 20.02.2024. године;

VIII Саставни део ових локацијских услова је Идејно решење за изградњу стамбеног објекта, спратности П+Пк, на к.п. 1207/17, површине 518м², КО Бесеровина, општина Бајина Башта, у Националном парку „Тара“, које је израдила „Оморика и партнери“ ДОО, Љубице Луковић 5, Београд.

IX Заштиту и измештање постојећих инсталација вршити у складу са условима имаоца јавних овлашћења надлежних за инфраструктурну мрежу.

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

XI 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.

XII 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.

XIII Ови Локацијски услови важе 2 године од дана издавања.

Поука о правном леку: На ове локацијске услове се може поднети приговор Влади Републике Србије, преко овог министарства, у року од три дана од дана достављања.

В. Д. ПОМОЋНИКА МИНИСТРА

Ранко Шекуларец