



Република Србија

МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,

САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

Број предмета: ROP-MSGI-39620-LOC-3/2024

Заводни број: 000058794 2024 14810 005 001 000 001

Датум: 14.03.2024. године

Београд, Немањина 22 – 26

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, поступајући по захтеву Николе Беговића, Улица Уроша Мартиновића бр. 8/36, 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 издвојене куће за боравак или повремено становање, спратности П+Пк, на Тари, на к.п. бр. 1267/1, 1267/5, 1267/6, 1267/7, све КО Бесеровина, општина Бајина Башта, укупна површина свих катастарских парцела 2733m², 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. 1267/8 КО Бесеровина, општина Бајина Башта

Прикључак на инфраструктуру прелази преко к.п. бр. 1267/5, 1267/6, 1267/7, 1267/1 КО Бесеровина, општина Бајина Башта

Укупна БРГП (надземно): 203.45m²

II. ПЛАНИРАНА НАМЕНА

Предметне катастарске парцеле бр. 1267/1, 1267/5, 1267/6, 1267/7, све КО Бесеровина, општина Бајина Башта, налазе 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. 1267/1, 1267/5, 1267/6, 1267/7, све КО Бесеровина, општина Бајина Башта, се налазе у урбанистичкој зони I, целини ТЦ5, у III степену режима заштите природе, на површинама осталих намена-становање и смештајно услужни садржаји.

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 успостављено 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 заузимати 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 укопану 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 проветравање 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 5,0m.

Остале грађевинске линије дате су описно.

Минимално растојање од граница грађевинске парцеле датасу 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 које 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 савлађавати 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/препарцелаци

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 објеката 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 тврдых материјала, опеке, блокова разних врста, и скелетна система (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 објеката 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 објеката, 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 дозиђивање, надзиђивање, 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 буду у напалу 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-становане и смештајно услужни садржаји -ТЦ.4, ТЦ.5и ТЦ.6:

Положај објекта 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 1,5m (за хотеле и пансионе 1 4 висине објекта али не мање од 2,0 m на делу бочног дворишта северне орјентације, а на делу бочног дворишта јужне орјентације не мање од 4,0m).

Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је од 2,5m (за хотеле и пансионе 1/3 висине објекта, али не мање од 2,5m на делу бочног дворишта северне орјентације, а на делу бочног дворишта јужне орјентације не мање од 4,0m). Растојање планираног објекта према задњој линији парцеле је минимално 1/2 висине објекта, за хотеле и пансионе не мање од 4,0 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..

Минимални 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.

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 објекта, 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:

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

Спратност објекта:	- П+1+Пк - П+1+2Пк за хотеле - за хотеле је могуће организовати две етаже у поткровном делу објекта, односно укупно два поткровља, тако да се оба обрачунавају у бруто развијену грађевинску површину. Није дозвољена изградња надзидка за друго поткровље, већ је друго поткровље могуће организовати само унутар габарита крова.
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,

Типологја објеката:	- слободностојећи, - двојни
Решење паркирања:	- паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг простору у оквиру парцеле, према

IV. ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Локација:

У складу са Планом генералне регулације подручја Ослуша на Тари, предметне кат. парцеле налазе се у урбанистичкој зони 1, типична целина ТЦ5. Као претежна намена на кат. парцелама бр. 126/5, 126/6, 126/7 и 126/1 КО Бесеровина дефинисано је становање и смештајно услужни садржаји, док је на кат. парцели бр. 126/8 КО Бесеровина предвиђена изградња јавне саобраћајнице под називом „П2-2“.

Приложеним техничким описом и идејним решењем обухваћена је изградња издвојене куће за боравак или повремено становање која се налази на подручју Ослуша на Тари на КП 126/5 КО Бесеровина, Бајина Башта. Поред куће, идејним решењем обухваћена је и водонепропусна септичка јама-септик за одвођене фекалија, као и потребни прикључци на постојећу инфраструктуру и то:

- прикључак на постојећу водоводну мрежу
- прикључак на постојећу електро-енергетску мрежу
- прикључак на будућу саобраћајницу под називом „П2-2“

Прикључак на постојећу водоводну мрежу, прикључак на постојећу електро-енергетску мрежу као и саобраћајни прикључак на будућу саобраћајницу „П2-2“ биће дефинисан у складу са условима имаоца јавног овлашћења који ће бити предмет Локацијских услова. У

оквиру локације планирана је и изградња интерне саобраћајнице, два паркинг места, ограда и пешачка приступна стаза објекту.

Опис постојећег стања:

Локација коју обухватају к.п. 1267/1, 1267/5, 1267/6, 1267/7 је земљиште дефинисано као пољопривредно земљиште и то пашњак 5. класе, у складу са подацима из Републичког геодетског завода. Земљиште у оквиру предметних парцела користи се као пољопривредно земљиште у зони националног парка. Конфигурација терена је детаљно приказана на геодетској ситуацији (цртежи бр. 1 и 2 из графичког дела). Терен је претежно раван. Пројектом препарцелације од јула 2023. године, који је израдило привредно друштво за геодезију „Geodet DB“ д.о.о., Мали зворник, Краља Петра првог бр.37, МВ 17029479, РИВ 101362267, одговорни пројектант Живко П. Суботић, лиценца бр. 200 0629 04, на предметној локацији формиране су 3 грађевинске парцеле и једна катастарска парцела.

На предметној локацији раније је изграђен дрвени објекат-брвнара која је лоцирана на к.п. 1267/6 и 1267/7. Идејним решењем није предвиђено уклањање овог објекта.

Предметни објекат:

На предметној локацији планира се изградња једног објекта без помоћних објеката. Објекат нема укупаних етажа. На фасадама нису предвиђени препусти. Није предвиђено формирање мансардног крова. Нагиб кровних равни, као и стреха, је 45°. У основи кров је сложени.

Објекат је постављен у зони грађења. Као и остатак локације, терен на месту на коме је планиран објекат је приближно раван.

Објекат није предвиђен за грађење у зони нити једног инфраструктурног коридора. Нулта кота за предметни објекат је ~948.75mm. Кота готовог пода приземља је 948.95mm. Удаљење објекта од бочних граница парцеле је:

- са задње, југо-западне стране 4.1m,
- са бочне, северо-западне стране 4.6 и 5.4m.

Приступне саобраћајнице:

Приступ кп 1267/5, на којој је планиран објекат, предвиђен је преко кп 1267/7 која поседује независан колски приступ јавној саобраћајној површини (планираној саобраћајници П2-2) на парцелама 1267/8 и 1595 КО Бесеровина. Све парцеле су у власништву инвеститора објекта. Предвиђена је изградња интерног колског приступа са припадајућом приступном пешачком стазом. Паркирање ће се решити на парцели 1267/6, на два планирна паркинг места, и аотвореном простору.

Материјализација објекта:

Архитектура планираног објекта-издвојене куће за боравак или повремено становање проистиче из културног наслеђа подручја у коме се гради. Доминирају природни материјали: дрво, камен и стакло. Објекат је слободно-стојећи, спратност П+Пк.

Конструкција објекта ће бити армирано-бетонска. Темељна конструкција ће бити комбинована, од темељних трака и темељних контра греда. Вертикална конструкција састојаће се од стубова и зидова, за обезбеђивање бочне крутости објекта. Подна плоча изводи се од армираног бетона и лежи на слоју насипа од шљунка или туцаника. Плоча плафона биће пуна а б плоча ослоњена на греде-подвлаке у ортогоналном распореду, преко

стубова и зидова. Кровна плоча ће бити пуна плоча ослоњена на систем греда-подвлака, преко стубова и зидова. Поред аб зидова, у објекту фигурирају и зидани зидова. Фасадни зидови су од термоблока одговарајућих карактеристика док су преградни зидови од опекарског блока и цигле.

Све видне површине темељних сокли планиране су да се обложе каменом. Фасадне површине састојаће се од камена, дрвета и стакла тако да малтерисани део фасаде неће прећи 50% укупне површине фасаде, према захтевима из информације о локацији. Преовлађиваће светли тонови, пастелних нијанси.

Кров се покрива црепом, црне или тамније боје. Слемена, грбине и увале су од типских производа произвођача који буде испоручивао цреп за комплетан објекат.

Двориште у потпуности задржава постојећу морфологију. Пројектом се не предвиђају никакве грађевинске интервенције, уклањање постојећег зеленила, нити додавање нових биљака. На предметној локацији није предвиђено постављање билборда нити панела за рекламирање и промоцију производа.

Ограђивање парцеле:

Предвиђена је изградња дрвене оgrade висине до 1.2m. Положај оgrade планиран је на земљишту власника-инвеститора објекта тако да сагласност суседа није потребна.

Ифраструктура:

Водоводна мрежа:

Предвиђено је прикључење новопроектваног објекта на градску водоводну мрежу. Положај водомера ће се одредити у складу са добијеним условима од ЈКП ВиК.

Оријентациони планирани прикључак је DN20. За предвиђену намену објекта потребно је обезбедити проток од 1 l/s.

Канализациона мрежа:

На предметној локацији, нити у њеној околини, не постоји градска канализациона мрежа. Стога је планирана изградња водонепропусне септичке јаме-септика, за прикупљање фекалија из новопроектваног објекта. Вода са крова планира се испустити у зелену површину око објекта.

Електро-енергетски прикључак:

Новопроектвани објекат планира се прикључити на електро-дистрибутивну мрежу. За новопроектвани објекат једновремена, максимална снага неће прећи 35kW.

Мерење потрошње електричне енергије би требало да се врши директном мерном групом за двотарифно мерење активне и реактивне енергије и показивачем максимума средње снаге. Предлог је да се орман мерног места (ОММ) постави у зелену површину на граници парцеле. Новопроектвани објекат је потребно прикључити на телекомуникациону мрежу Телекома Србије. Самим тим, потребно је да се обезбеди повезивање на мрежу преко L3VPN сервиса протока 1Mb/s / 1Mb/s (upload/download). Проток од 1Mb/s реализовати у SHDL технологији из реалне потребе за повећањем протока у наредном периоду. С тим у вези, потребно је да се обезбеде 2 телефонске линије и то једна за потребе пуштања L3VPN услуга, а друга за пуштање услуга директног приступа интернету преко Wi-Fi.

Термотехничке инсталације:

Грејање и хлађење објекта предвиђено је топлотном пумпом ваздух/вода са електричним погоном у сплит извођењу, са две спољашње и једном унутрашњом јединицом. Максимална једновремена снага система је 23kW. Систем радијаторског развода ће бити разведен у комплетном објекту док ће у кухињи, купатилу и wc-у бити пројектован развод подног грејања.

Саобраћајни прикључак и интерне саобраћајнице:

Предвиђа се изградња интерне саобраћајнице. Саобраћајница је ширине 3м предвиђена за једносмеран саобраћај. На њеном крају непосредно до новопроектваног објекта предвиђа се окретница и два (2) паркинг места на отвореном. Уз саобраћајницу предвиђа се пешачка стаза ширине 1м за пешачки приступ новопроектваном објекту.

Прикључак интерне саобраћајнице на јавни пут остварује се преко парцеле к.п. 1267/7 КО Бесеровина на којој се планира изградња интерне саобраћајнице. Прикључак ће прецизиније бити пројектован након добијања локацијских услова. Према Плану генералне регулације подручја Ослуша на Тари („Сл. лсит општине Бајина Башта“ бр. 20/2022), планирана се изградња јавне саобраћајнице „П2-2“ и то на к.п. 1595 КО Ослуша и к.п. 1267/8 КО Ослуша. Парцела к.п. 1267/8 КО Бесеровина није предвиђена за изградњу.

Урбанистички параметри остварени Идејним решењем:

Укупна БРГП	203,45m ²
Површина под објектом / заузетост	255,01m ²
Спратност	П+Пк
Висина објекта	висина венца: 2.65 m висина у слемени: 7.93 m
Број станова	1
Број паркинг места	2
Нагиб крова	45°
Проценат зелених површина	74%

Индекс заузетости	9.30%
Индекс изграђености	7.60%
Начин грејања	топлотна пумпа ваздух/вода са електричним погоном у сплит извођењу, са две спољашње и једном унутрашњом јединицом. Максимална једновремена снага ситема је 23kW
Друге карактеристике објекта	Објекат је стамбени, приземан разуђених габарита у основи, спратности П+Пк. Архитектура објекта има препознатљиву форму која проистиче из архитектонског наслеђа подручја уз примену природних и традиционалних материјала као што су: камен, дрво, малтер и стакло. Видни делови темељних зидова и сокле реализују се од камена. Фуге између камена се не фарбају. Фасада се реализује од фасадног камена, демит фасаде (малтерисање) и дрвета. Малтерисани део фасаде (деммит) не прелази 50% од укупне површине фасаде, с тим да се у површину фасаде не рачунају делови сокле.

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 ималац 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-39620-LOC-3-HPAP-5/2024 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-39620-LOC-3-HPAP-3/2024 од 28.01.2024. године;
- ЈП „Електропривреда Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Дринско-Лимске ХЕ“ Бајина Башта, број у систему ROP-MSGI-39620-LOC-3-HPAP-4/2024 од 21.02.2024. године.

Телекомуникациона мрежа

При пројектовању и извођењу радова обавезно се придржавати услова које је израдио Телеком Србија, ИЈ Ужице, број у систему ROP-MSGI-39620-LOC-3-HPAP-6/2024 од 01.02.2024. године.

Мрежа далековода

При пројектовању и извођењу радова обавезно се придржавати услова које је израдила „Електромрежа Србије“ а.д. Београд, број у систему ROP-MSGI-39620-LOC-3-HPAP-7/2024 од 01.02.2024. 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-39620-LOC-3-HPAP-10/2024 од 14.02.2024. 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-39620-LOC-3-

НРАР-9/2024 од 13.03.2024. године.

Заштита шума

При пројектовању и извођењу радова обавезно се придржавати услова које је израдило ЈП „Србијашуме“, Београд, број у систему ROP-MSGI-39620-LOC-3-НРАР-8/2024 од 08.02.2024. 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 000128700 2024 од 24.01.2024. године (достављено 23.02.2024. 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.

У предметном случају ради се о потреби спровођења процедуре процене утицаја на животну средину за изградњу издвојене куће за боравак или повремено становање, спратности Пр, категорија А, класификациони број 111011, са спољним уређењем, на Тари, на к.п. 1267/1, 1267/5, 1267/6, 1267/7 КО Бесеровина, опатина 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, носилац пројекта Никола Беговић, ул. Уроша Мартиновића бр. 8/36, Београд, у обавези је да за наведени пројекат, уколико се испуњава капацитет из Листе II, покрене процедуру одлучивања о потреби процене утицаја на животну средину код надлежног органа и овом истом органу поднесе 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:

- ЈКП „12. Септембар“, Бајина Башта, број у систему ROP-MSGI-39620-LOC-3-HPAP-3/2024 од 28.01.2024. године;
- ЈП „Електропривреда Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Дринско-Лимске ХЕ“ Бајина Башта, број у систему ROP-MSGI-39620-LOC-3-HPAP-4/2024 од 21.02.2024. године;
- „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице, број у систему ROP-MSGI-39620-LOC-3-HPAP-5/2024 од 19.02.2024. године;
- Телеком Србија, ИЈ Ужице, број у систему ROP-MSGI-39620-LOC-3-HPAP-6/2024 од 01.02.2024. године;
- „Електромрежа Србије“ а.д. Београд, број у систему ROP-MSGI-39620-LOC-3-HPAP-7/2024 од 01.02.2024. године;
- ЈП „Србијашуме“, Београд, број у систему ROP-MSGI-39620-LOC-3-HPAP-8/2024 од 08.02.2024. године;
- Министарства заштите животне средине, Београд, број у систему ROP-MSGI-39620-LOC-3-HPAP-9/2024 од 13.03.2024. године;
- Општинске управе Бајина Башта, одељење за грађевинске послове и инвестиције, Бајина Башта, број у систему ROP-MSGI-39620-LOC-3-HPAP-10/2024 од 14.02.2024. године;
- Министарства заштите животне средине, сектор за управљање животном средином, Београд, број у систему ROP-MSGI-39620-LOC-3-HPAP-11/2024 од 23.02.2024. године;

- VIII. Саставни део ових локацијских услова је Идејно решење за изградњу издвојене куће за боравак или повремено становање, спратности П+Пк, на Тари, на 1267/1, 1267/5, 1267/6, 1267/7, све КО Бесеровина, општина Бајина Башта, укупна површина свих катастарских парцела $2733m^2$, које је израдило предузеће за промет, грађевинарство и посредовање д.о.о. „ОРНАМЕНТ ИНВЕСТИЊЕЊЕРИНГ“, Београд, Звездара.
- IX. Заштиту и измештање постојећих инсталација вршити у складу са условима имаоца јавних овлашћења надлежних за инфраструктурну мрежу.
- X. Обавеза инвеститора је да пре издавања употребне дозволе, изврши формирање грађевинске парцеле за изградњу предметних објеката, у складу са Законом о планирању и изградњи.
- 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 Шекуларац