



Република Србија

МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,

САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

Број предмета: ROP-MSGI-33479-LOCH-2/2021

Заводни број: 350-02-01942/2021-07

Датум: 25.11.2021.

Београд, Немањина 22 – 26

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре поступајући по усаглашеном захтеву Тепшић Марије из Бајине Башге, ул. Стевана Мокрањца бр. 2, за издавање локацијских услова, на основу члана 7. Закона о министарствима („Сл. гласник РС“, бр. 128/2020), члана 23. Закона о државној управи („Сл. гласник РС“, бр. 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, 145/14-исправка и 83/18), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“ бр. 115/20) и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“ бр. 68/19), у складу са Планом генералне регулације подручја Калуђерске Баре на Тари у општини Бајина Башга („Сл. лист општине Бајина Башга“, бр. 2/2007), Изменама и допунама Плана генералне регулације подручја Калуђерске Баре на Тари у општини Бајина Башга („Сл. лист општине Бајина Башга“, бр. 8/2020) и овлашћењем садржаним у решењу министра број 119-01-113/2021-02 од 18.05.2021. године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

- I. За изградњу викенд објекта, на к.п. бр. 1752/2 КО Мала Река површине 527,00 м², на територији општине Бајина Башга, у Националном парку „Тара“, потребне за израду идејног пројекта, пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење, у складу са Планом генералне регулације подручја Калуђерске Баре на Тари у општини Бајина Башга („Сл. лист општине Бајина Башга“, бр. 2/2007) и Изменама и допунама Плана генералне регулације подручја Калуђерске Баре на Тари у општини Бајина Башга („Сл. лист општине Бајина Башга“, бр. 8/2020).

Прикључци за инфраструктуру прелазе преко к.п. бр. 1753/3, 1753/4 и 1996/2 КО Мала Река.

Категорија објекта Б, класификациони број 112221.

II. ПЛАНИРАНА НАМЕНА НА ПАРЦЕЛИ:

У складу са Планом, к.п. бр. 1752/2 КО Мала Река се налази у зони XIII, подзона XIII 1. На парцели је утврђена претежна намена – **становање са туристичким садржајима и капацитетима - викендице.**

Зона XIII – простором ове зоне доминирају ливаде, пашњаци и шуме. Морфологија терена је покренута. Са главног насељског пута терен се спушта ка рубу шуме. Са већ постојећим викендицама и индивидуалним кућама – сеоским домаћинствима. Афирмисање и заокруживање ове већ започете зоне у великој мери подиже атрактивност овог простора. Уз сам насељски пут формиран су пунктови који обједињују садржаје трговине, услуга и угоститељства са увођењем смештајних капацитета. Простор је предвиђен и за рекреативне активности, сакупљање лековитог биља, шетње и остале видове пасивне рекреације. Предвиђени су и садржаји продукционо-пословни са становањем као допунском и пратећом наменом као и зелене површине.

III. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Приступ парцели:

Саобраћајни приступ на к.п. бр. 1752/2 КО Мала Река је могућ са колске саобраћајнице П 6-6.

Парцелација:

Катастарска парцела бр. 1752/2 КО Мала Река одговара грађевинској парцели из Плана.

Најмања грађевинска парцела за изградњу слободностојећег стамбеног објекта је 400,00 м², двојног објекта је 500,00 м² (две по 250,00 м²), објекта у непрекинутом низу 200,00 м², полуатријумских објекта 175,00 м² и објекта у прекинутом низу 250,00 м².

Урбанистички параметри за Зону XIII 1:

Планом генералне регулације подручја Калуђерске Баре на Тари у општини Бајина Башга дефинисани су следећи урбанистички параметри:

Индекс изграђености: 0,5 – 1,0

Степен изграђености: 10 – 20 %

Висина објеката: од «П» до «По+П+Пк»

Висина стамбеног објекта не може прећи 12,00 м.

Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

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

Објекат може имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Коту приземља објекта одредити у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:

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

Висина надзатка поткровне етаже износи највише 1,50 м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 м, односно регулациону линију више од 1,20 м и то на делу објекта вишем од 3,00 м. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- излози локала - 0,30 м, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00 м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- излози локала - 0,90 м по целој висини у пешачким зонама;
- транспарентне конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00 м по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м;
- платнене надстрешнице са масивном конструкцијом - 1,00 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 м, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;
- конзолне рекламе - 1,20 м на висини изнад 3,00 м.

Паркирање возила:

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

Ограђивање парцеле: није дозвољено.

Положај грађевинске линије у односу на регулациону:

Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије за стамбени објекат је 5,0 м.

У зони у којој постоје изграђени стамбени објекти растојање између грађевинске и регулационе линије утврђује се на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

Међусобна минимална удаљеност стамбених објеката осим полуатријумских објеката и објеката у непрекинутом низу је 4,00 м. За изграђене породичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,00 м, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

Удаљеност новог стамбеног објекта од другог објекта, било које врсте изградње или нестамбеног објекта, може бити најмање 4,00 м.

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

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

За изграђене породичне стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од вредности утврђених у ставу 1. овог члана, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

За зоне изграђених породичних стамбених објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од вредности утврђених у ставу 1. овог члана, могу се нови објекти постављати и на растојањима која су ранијим правилима постављена и то:

- слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације 1,00 м
- слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације 3,00 м

Општа правила обликовања:

Кровови су коси, нагиба (45) 60 степени (четвороводни, или двоводни са засецима – “ромаћима” у висини од 1/2 до 1/3 укупне висине крова; у оба случаја нагиб свих кровних равни је исти). Стрехе имају блажи нагиб од кровова и он износи 45 степени.

Слемена, грбине и увале се обрађују дашчањем. Није дозвољена обрада лимом и другим материјалима. Одводњавање крова се врши без олука - слободним отицањем, преко стреха на завршни слој (на koti терена) дренажног система око објекта.

Општа правила материјализације:

У складу са климатским условима и традицијом овог подручја, за слободностојеће објекте обавезна је примена:

- за базис (подрум или сокл) – камен или облога каменом – правоугаони слог;
- за корпус (приземље и евентуалне остале етажне) – дрво или облога дрветом – талпа, полуоблица или облика од црног бора, без бојења;
- за кров и димњачку капу – шиндра – црни бор или јасика без бојења;
- за димњак - камен или облога каменом или шиндром, без бојења;
- за столарију – дрво, без бојења.

Архитектонска обрада објекта мора се прилагодити непосредном амбијенту.

Делови зграде, њен структурни облик и изглед (прозори, стрехе, димњаци, тремови) морају бити у духу "динарске брвнаре - осањанке" која је на овом подручју дала свој допринос народној архитектури и градитељском наслеђу.

У складу са традицијом овог подручја, у ентеријеру објекта обавезна је доминантна примена дрвета и камена.

У складу са европским прописима и са аспекта рационалног коришћења енергената и еколошке заштите, дозвољени коефицијент пролаза топлоте (топлотне проводљивости) је:

- зид $K=0,298 \text{ W/m}^2\text{K}$;
- за под до земље $K=0,3 \text{ W/m}^2\text{K}$;
- за кров $K=0,25 \text{ W/m}^2\text{K}$;
- за прозоре и балконска врата $K=1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Дозвољена је изградња помоћних објеката. Помоћни објекат је објекат у функцији главног објекта и гради се на истој парцели на којој се може градити главни објекат (гаража, септичка јама, бунар, цистерна за воду и сл.).

Дозвољени су помоћни објекти отвореног типа у виду надстрешница. Просторе у оквиру стамбених и смештајних капацитета опремити урбаним мобилијаром: светилке, клупе и др., тако да се уклапају у амбијент а визуелно не нарушавају природни амбијент.

Приступне стазе обрадити природним материјалима (камен, дрво – аутохтоног карактера).

У оквиру групације објеката (пансиона) дозвољене су надстрешнице отвореног типа за рекреацију ("собранице").

Услови за прикључење објекта на мрежу комуналне инфраструктуре:

Водовод

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

Канализација

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

До изградње организованог канализационог система, примењиваће се индивидуални системи - водонепропусне септичке јаме, за један или више објеката са самопречистачем, који би испуњавало комунално предузеће. Положај септичких јама унутар локације прилагодити распореду планираних објеката. Септичке јаме треба удаљити од регулационе линије минимум 5 м, од суседне парцеле 2 м, од објекта минимум 5 м.

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

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

Електроенергетска мрежа

Објекте прикључити на електроенергетску мрежу у складу са техничким условима надлежне електродистрибуције.

ТТ мрежа

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

КДС мрежа

Објекте прикључити на КДС мрежу према техничким условима надлежног предузећа.

ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА:

Идејним решењем је предвиђена изградња викенд објекта са две засебне стамбене јединице, спратности По+Пр+Пк на к.п. бр. 1752/2 КО Мала Река површине 527,00 м², на територији општине Бајина Баша, у Националном парку „Тара“.

Објекат је постављен као слободностојећи објекат, централно на средини парцеле. Основа је кубичне форме, објекат има облик два међусобно смакнута квадрата, габарита око **13,03м x 8,92м**.

Предметна парцела има директан приступ на постојећу саобраћајницу, пут за Леденице - саобраћајница П 6-6.

Објекат викендице се састоји од две засебне стамбене јединице са одвојеним улазима (улаз 1 и улаз 2), улази су постављени управно на саобраћајницу и од главне саобраћајнице управно према улазима се формирају пешачке стазе ширине 150цм, чиме се јасно дефинише пешачки приступ објекту и јасно наглашава улаз.

Викендица се састоји од каменог базиса, корпуса који је обрађен у камену и дрвету, поткровља са надзатком од 150цм са косим кровом који је покривен шиндром. Нагиби кровних равни и кровних баца су исти, нагиб је **45°**. Стреха крова је препуштена са свих страна у односу на објекат за 45цм, на овај начин објекат је заштићен од неповољних временских утицаја.

У приземљу је формирана дневна зона станова а у поткровљу је формирана ноћна зона станова. До поткровља се долази преко унутрашњег степеништа, свака јединица поседује сопствено степениште. У подрумском делу који је габаритних димензија пца. 2.80х6.81м формирана је техничка просторија. До подрумског дела се долази спољашњим укупним степеницама. Подрумски део се налази испод дела бјекта који припада улазу 1.

Укупно БРПГ објекта (надземних и подземних етажа): 191,02 m².

IV. ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ:

Водовод

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати услова за пројектовање и прикључење издатих од ЈП ЕПС, Огранак „Дринско-Лимске ХЕ“ из Бајине Баште, број у систему ROP-MSGI-33479-LOCH-2-NPAP-4/2021 од 24.11.2021. године.

Канализација

У складу са техничким условима ЈКП „12 Септембар“ Бајина Башта, број у систему ROP-MSGI-33479-LOCH-2-NPAP-3/2021 од 22.11.2021. године, на предметном подручју не постоји изграђена канализациона мрежа.

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

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

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

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

Електроенергетска мрежа

Укшпање и паралелно вођење

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати услова ЕПС Дистрибуција д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице, број у систему ROP-MSGI-33479-LOCH-2-NPAP-5/2021 од 23.11.2021. године.

Прикључење

За објекте за које грађевинску дозволу издаје министарство надлежно за послове грађевинарства, услове за пројектовање и прикључење у погледу прикључења на дистрибутивни, односно преносни 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 14. став 4. Уредбе о локацијским условима.

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

Инвеститор је у обавези да достави:

- Уговор о изградњи недостајуће инфраструктуре, закључен са имаоцем јавних овлашћења, уколико је условима прибављеним ван обједињене процедуре констатована таква потреба, уз захтев за издавања грађевинске дозволе, у складу са чланом 16. став 3. тачка 3. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем,
- Уговор о пружању услуга за прикључење на ДСЕЕ, потписан квалификованим електронским потписом инвеститора, односно његовог пуномоћника, уз захтев за пријаву радова, у складу са чланом 31. став 2. тачка 1а) Правилника.

Телекомуникациона мрежа

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати услова Телеком Србија, а.д. Дирекције за технику, Сектора за фиксну приступну мрежу, Службе за планирање и изградњу мреже Крагујевац, Одељења за планирање и изградњу мреже Ужице, Пријеполје, број у систему ROP-MSGI-33479-LOCH-2-NPAP-6/2021 од 22.11.2021. године.

V. ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

Услови заштите природе

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

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати Решења о условима заштите природе, Завода за заштиту природе Србије,

Београд, број у систему ROP-MSGI-33479-LOCH-2-HPAP-7/2021 од 16.11.2021. године.

Информација о потреби спровођења процедуре процене утицаја изградње:

У Информацији Министарства заштите животне средине, број 011-00-01404/2021-03 од 29.10.2021. године (достављено 09.11.2021. године), наводи се следеће:

„На основу Закона о процени утицаја на животну средину, чл. 3. став 1. и став 2. („Службени гласник Републике Србије“, број 135/04, 36/09), 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 викенд објекта на к.п. бр. 1752/2 КО Мала Река површине 527,00 м², на територији општине Бајина Баша, у Националном парку „Тара“ и исти се налази на Листи II, тачка 13 – туризам и рекреација, подтачка 3 – туристичка насеља и хотелски комплекси капацитета 1500 кревета и више и тачка 15 – пројекти наведени у Листама I и II који се реализују у заштићеном природном добру и у другим подручјима посебне намене, сви пројекти.

У складу са изнетим, носилац пројекта у обавези је да за наведени пројекат, уколико испуњава капацитет из Листе II, покрене процедуру одлучивања о потреби процене утицаја на животну средину код надлежног Министарства заштите животне средине и оовом органу поднесе захтев за одлучивање о потреби процене утицаја.

VI. УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре је по службеној дужности, а за потребе израде локацијских услова за изградњу викенд објекта са две засебне стамбене јединице, спратности По+Пр+Пк на к.п. бр. 1752/2 КО Мала Река површине 527,00 м², на територији општине Бајина Баша, у Националном парку „Тара“, прибавило следеће услове:

- ЈП ЕПС, Огранак „Дринско-Лимске ХЕ“ из Бајине Баше, број у систему ROP-MSGI-33479-LOCH-2-HPAP-4/2021 од 24.11.2021. године;
- ЈКП „12 Септембар“ Бајина Баша, број у систему ROP-MSGI-33479-LOCH-2-HPAP-3/2021 од 22.11.2021. године;
- ЕПС Дистрибуција д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице, број у систему ROP-MSGI-33479-LOCH-2-HPAP-5/2021 од 23.11.2021. године;
- Телеком Србија, а.д. Дирекције за технику, Сектора за фиксну приступну мрежу, Службе за планирање и изградњу мреже Крагујевац, Одељења за планирање и изградњу мреже Ужице, Пријеполје, број у систему ROP-MSGI-33479-LOCH-2-HPAP-6/2021 од 22.11.2021. године;
- Завода за заштиту природе Србије, Београд, број у систему ROP-MSGI-33479-LOCH-2-HPAP-7/2021 од 16.11.2021. године;
- Министарства заштите животне средине, број 011-00-01404/2021-03 од 29.10.2021. године (достављено 09.11.2021. године).

Саставни део ових локацијских услова је Идејно решење за изградњу викенд објекта са две засебне стамбене јединице, спратности По+Пр+Пк на к.п. бр. 1752/2 КО Мала Река површине 527,00 м², на територији општине Бајина Баша, у Националном парку „Тара“, израђено од стране БГ АРХ доо, Браће Недића бр. 33А, Београд, Врачар.

VII. Ови Локацијски услови важе 2 године од дана издавања.

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

IX. Инвеститор је дужан да, уз захтев за издавање грађевинске дозволе, поднесе Пројекат за грађевинску дозволу са техничком контролом урађен у складу са чланом 118а. и 129. Закона, доказ о одговарајућем праву на земљишту или објекту у складу са чланом 135. Закона и Извештај ревизионе комисије, у складу са чланом 131. и 135. став. 13. овог Закона.

X. Одговорни пројектант дужан је да идејни пројекат, пројекат за грађевинску дозволу и пројекат за извођење уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

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

В. Д. ПОМОЋНИКА МИНИСТРА

Бранислав Поповић