



Република Србија  
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,  
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

Број: 350-01-00962/2015-14

Датум: 17.08.2015.године

Немањина 22-26, Београд

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, поступајући по захтеву BIG RED 4REST D.O.O. из Новог Сада. Зрењанински пут 8, број 350-01-00962/2015-14 од 14.08.2015. године, за издавање локацијских услова, на основу члана 6. и 37. став 8. 9. и 10. Закона о министарствима („Сл. гласник РС“, број 44/2014), члана 23. Закона о државној управи („Сл. гласник РС“, број 79/05, 101/07 и 95/10), члана 53а. и 133. став 2. тачка 9. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14 и 145/14), члана 7. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“ број 35/15), у складу са Планом детаљне регулације Суво Рудиште на Копаонику ("Сл. гласник општине Рашка", број 139/2014) и решењем потпредседника владе и министра грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, број 031-01-00021/2015-02 од 27.02.2015. којим се овлашћује Александра Дамњановић, државни секретар, да потписује управна и вануправна акта, издаје:

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

- I** За изградњу објекта на катастарској парцели бр. 4/111, површине 642 m<sup>2</sup>, у оквиру заштићеног природног добра Национални парк Копаоник, општина Рашка, у складу са Планом детаљне регулације Суво Рудиште на Копаонику.
- II** Увидом у плански документ, а у складу са чланом 7. Уредбе о локацијским условима, није могуће дозволити градњу у складу са поднетим захтевом.
- III** ЗАБРАНЕ И ОГРАНИЧЕЊА САДРЖАНИ У ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТУ:

**Планирана намена на парцели:**

У складу са Планом, катастарска парцела бр. 4/111 К.О. Копаоник се налазе у Целини I, у Блоку 14, у оквиру површина остале намене. На парцели је утврђена намена – мешовити тип смештајног објекта.



### Парцелација:

Катастарска парцела бр. 44/111 К.О. Копаоник одговара грађевинској парцели по правилима из Плана.

### Урбанистички параметри:

За Блок 14, за мешовити тип смештајног објекта су утврђени следећи параметри:

**Индекс изграђености:** 1,8 макс 1155,6 m<sup>2</sup>

**Спратност:** П+1+2Пк, односно 14 метара

Индекс изграђености је однос бруто развијене грађевинске површине (БРГП) свих објеката на парцели и укупне површине грађевинске парцеле.

Поткровне етаже (део у којем је светла висина најмање 1,5 m), улазе у обрачун БРГП и индекса изграђености (БРГП се множи са коефицијентом 0,6). Дозвољено је користити тавански простор изнад највишег нивоа поткровља као техничку етажу, која не улази у обрачун БРГП. Подземне етаже не улазе у обрачун БРГП. Сутерен се обрачунава у корисну површину у делу који се користи као смештај или комерцијална делатност и изван је земље преко 2,2 m чисте висине. Не рачуна се ако су помоћне или техничке просторије и гараже.

Кота приземља може бити до 1,5 m изнад коте терена на месту главног улаза у објекат. Висина слемена је функција ширине габарита објекта и примењеног нагиба крова.

Ако је терен у паду подземна етажа на једној страни може бити изван земље и на тој страни објекат има висину до + 3-4m. Одступања од правила су могућа ако то изискује терен, суседни објекти, уклапање у пешачке токове или нивелете приступа гаражама и могу бити до 20% од висине типске етаже, у деловима објекта, а ако се акцентује део објекта, може бити и више, али не на површини већој од 15% основе.

Дозвољено је пројектовање сутерена (етажа чији се под налази у просеку до 1 m испод нивоа терена) и подземних етажа. Ако је терен у паду преко 15%, дозвољено је предвидети два нивоа приземља – ниско и високо.

Висина назитка у поткровљу може бити до 2,2 m, уз услов да висина венца не прелази прописани максимум. Дозвољено је у свим објектима у оквиру поткровља предвидети галерије које припадају јединици на нивоу испод. Дозвољено је користити тавански простор изнад највишег нивоа поткровља као техничку етажу, која се не рачуна у спратност.

### Правила регулације и положај објекта на парцели:

Грађевинска линија јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта. Грађевинска линија је утврђена планом у односу на регулациону линију и представља крајњу линију до које се може вршити изградња објекта.

Грађевинска линија је релевантна само за надземни део објекта. Подземне етаже могу прелазити грађевинску линију до границе парцеле, али тако да темељи објекта не прелазе границу парцеле. У подземном делу се оставља могућност за смештање додатних подземних садржаја: гаража и помоћних просторија у случају потребе, чиме се добија

већи стандард укупног простора и у смислу склањања аутомобила са површине терена. Подземне етаже могу имати површину до 80% површине парцеле за парцеле површине веће од 3 ара.

#### **Архитектонско обликовање и материјализација објеката**

Ради разноврсног решења и комфора смештаја, поткровне етаже је могуће пројектовати разноврсно, тако да се дозвољава висина назитка од 1,6-2,2 m. Код објеката где се предвиђају два или три поткровља прво поткровље може бити у габариту спрата с тим да спољна обрада буде у духу поткровне етаже.

Тамо где намена приземља није условљена, у приземљима објеката је могуће предвидети смештајне јединице, тако да својим терасама или предбаштама не сметају основним шемама кретања.

Кровови треба да буду коси. Могу да буду четвороводни и комбиновани. У поткровљима је могуће предвиђати кровне баце или кровне прозоре. Нагиби кровова треба да буду од 25-45°. У блоковима у целини I, осим блокова 18 и 19 и у целинама II и III материјали кровова треба да буду од дрвене или опекарске шиндре сивих тонова, с тим да архитектонске целине и комплекси као што су „Конаци“, хотел „Гранд“ и др. треба да буду јединствено покривени. На другим локацијама кровни покривачи могу бити шиндра, етернит, цреп. Боја браон, сива или црвено теракота. Код већих објеката на терену у паду треба настојати да су слемена кровова паралелна са изохипсама.

- IV Уз захтев за издавање локацијских услова подносилац захтева је доставио Идејно решење апартманског објекта 3Пе+Су+П+1+2Пк у улици код успињаче на парцели 4/111 на Копаонику, урађен од стране Архитектонског студија Kuzmanov and partners из Новог Сада.

Увидом у идејно решење је констатовано да није урађено у складу са правилима уређења и грађења из Плана детаљне регулације:

- У погледу рачунања бруто развијене грађевинске површине: у Нумеричкој документацији Идејног решења укупна бруто надземна површина је дата без рачунања површине сутерена. Планом је јасно утврђено да се површина сутерена рачуна у БРГП ако се користи као смештај или комерцијална делатност и изван је земље преко 2,2 m чисте висине, како је и предвиђено овим идејним решењем.
- У погледу постављање објекта у односу на грађевинску линију: сутеренска етажа која је целом висином ван терене прелази северну грађевинску линију. С обзиром да планом утврђена линија важи за надземни део објекта, ово правило важи и за етажу идејним решењем предвиђена као сутеренска етажа.

- V На основу ових локацијских услова Инвеститор не може да поднесе захтев за издавање грађевинске дозволе.

**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.

**ДРЖАВНИ СЕКРЕТАР**

**Александра ДАМЊАНОВИЋ,**  
дипл.правник

Доставити:

- BIG RED 4REST D.O.O., Зрењанински пут 8, Новог Сада
- архиви.