



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

Сектор за просторно планирање и урбанизам

Број: 000324955 2023 14810 006 001 000 001

Датум: 30.10.2023. године

Краља Милутина 10а, Београд

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, поступајући по захтеву правног лица IBM Consult doo, ул. Суботичка бр. 23, 11000 Београд, на основу члана 7. Закона о министарствима („Службени гласник РС”, број 128/20, 116/22), члана 53а, а у вези са чланом 133. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12 – одлука УС, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон и 9/20, 52/21, 62/23) и Правилником о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе („Службени гласник РС”, број 3/10), у складу са Планом детаљне регулације „Суво Рудиште“ („Службени лист општине Рашка“, бр. 139/14 и 195/18, 227/21, 244/22 и овлашћењем садржаним у решењу министра број 119-01-1117/2022-02 од 12. децембра 2022. године, издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

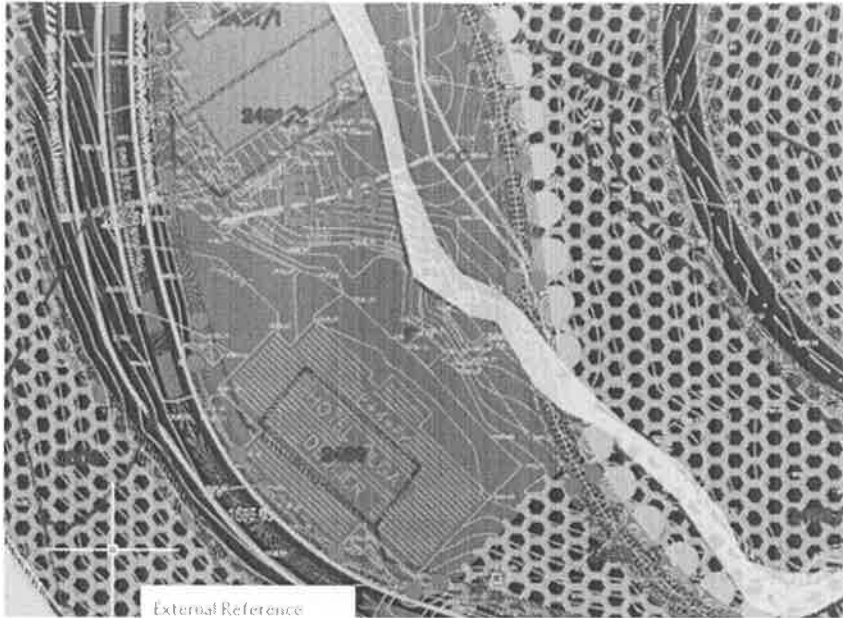
За предметне катастарске парцеле број 2457/15, 2489, 2492/1, 2468/4 све КО
Копаоник

ПЛАНИРАНА НАМЕНА: Предметне катастарске парцеле обухваћене су:

- Планом детаљне регулације „Суво Рудиште“ („Службени лист општине Рашка“, бр. 139/14 и 195/18, 227/21, 244/22)

Предметне парцеле се налазе у оквиру катастарске општине Копаоник. У складу са Планом детаљне регулације „Суво Рудиште“ („Службени лист општине Рашка“, бр. 139/14), дефинисана је постојећа и планирана намена простора. Предметне парцеле припадају намени **површинама осталих намена, хотели и одмаралишта. Припадајући блок за предметне катастарске парцеле број 2489, 2492 припадају блоку Б-29, просторној подцелини VII.**

Увидом у претходно поменути прилог „Планирана намена површина“, катастарске парцеле број 2489, 2492/1, 2457/15 и 2468/4 КО Копаоник припадају површини намена – **хотели и одмаралишта.**



Планирана намена површина, План детаљне регулације „Суво Рудиште“

Увидом у графички прилог „Планирана намена површина“ Плана детаљне регулације „Суво Рудиште“ („Службени лист општине Рашка“ број 139/14), катастарске парцеле припадају:

- површини остале намене: **Блок 29;**

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Спратност и висина објекта (од заштитног тротоара на месту улаза у објекат до венца, на средини уличне фасаде објекта), могу бити:

- П + Пк - до 7 m;
- П + 1 + Пк - до 10 m;
- П + 1 + 2Пк - до 14 m;
- П + 2 + 2Пк - до 17 m;
- П + 2 + 3Пк - до 22 m.**

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.

Дозвољена је изградња само једног објекта на грађевинској парцели у оквиру кога морају бити сви садржаји.

Обнова и реконструкција постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у оквиру правила грађења датих овим планом;
- ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог плана дозвољени су само радови на текућем и инвестиционом одржавању, санацији и енергетској санацији;
- реконструкција и адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена и правила грађења датих овим планом.

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°.

Целина којој припадају остале предметне катастарске парцеле: VII, блок Б-29

Планирана намена: Хотели и одмаралишта; смештај мешовитог типа; здравство; јавне шумске и зелене површине и сегменти јавног скијалишта

Спратност:

- П+2+3Пк за хотеле и одмаралишта; = 17 m
- П+1+2Пк за смештај мешовитог типа; = 14 m
- П+1+Пк за здравство. = 10 m

Прописани индекс изграђености:

- 1,5 за хотеле и одмаралишта;
- 1,3 за смештај мешовитог типа и здравство.

Катастарска парцела број 2457/15 КО Копаоник директно приступа јавној саобраћајници. На предметном подручју, евидентиран је постојећи комплекс хотела „Олга Дедијер“, постојеће спратности П+4+Пк. Наведени комплекс је у границама 2489, 2492/1 КО Копаоник и катастарским парцелама број 2457/15 и 2458/2 све КО Копаоник.

УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКАТ: Обнова и реконструкција постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- **замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у оквиру правила грађења датих овим планом;**
- ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог плана дозвољени су само радови на текућем и инвестиционом одржавању, санацији и енергетској санацији;
- реконструкција и адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена и правила грађења датих овим планом.

Дозвољена је изградња само једног објекта на грађевинској парцели у оквиру кога морају бити сви садржаји.

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ:

Приликом израде пројеката парцелације и препарцелације и формирања грађевинских парцела, водити рачуна о постојећим катастарским парцелама у највећој могућој мери. Парцеле се могу укрупњавати до прописаног максимума, или делити до прописаног минимума за поједине врсте градње према намени простора ради корекција затечене парцелације у циљу формирања грађевинских парцела оптималних величина, облика и површина за изградњу објеката у складу са решењима из плана, правилима о грађењу и техничким прописима као и обезбеђења саобраћајних и др. Инфраструктурних коридора.

Минимална грађевинска парцела је 2,5 а, а за хотеле и одмаралишта је 15 а, осим за постојеће парцеле које су мање и такве могу да се задрже. Мања од 2,5 а може бити парцела за објекте инфраструктуре: трафо-станице, станице за препумпавање и сл.

Максимална површина грађевинске парцеле је до величине дела блока предвиђеног за изградњу за планирану намену, а за виле, апартмане, пансионе до 5 а. Грађевинска парцела мора имати непосредан приступ јавној саобраћајној површини. Ширина фронта грађевинске парцеле према јавној саобраћајној површини мора бити најмање 10 m. За парцеле које имају прилазни пут до јавне саобраћајнице рачуна се ширина границе парцеле приближно паралелне јавној саобраћајници. Парцеле за објекте инфраструктуре могу имати мању ширину фронта.

Грађевинска парцела има површину и облик који омогућава изградњу објекта у складу са решењима из овог плана, правилима струке и важећим техничким прописима. Новоформиране парцеле треба да имају облик што ближе правоугаонику или трапезу, а одступања су могућа у циљу прилагођавања терену или затеченој парцелацији. При формирању нових грађевинских парцела водити рачуна да преостала површина блока такође задовољава услове за формирање грађевинских парцела, у смислу површине, ширине фронта и облика.

СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ:

План детаљне регулације „Суво Рудиште“ представља основ за издавање информације о локацији, локацијске услове, као и за израду урбанистичких пројеката и основ за формирање грађевинских парцела јавне намене, у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 – др. закон и 9/20, 52/21, 62/23) и Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, бр. 22/15).

У складу са чланом 60. став 1 и 6. Закона о планирању и изградњи:

- Урбанистички пројекат се израђује када је то предвиђено планским документом или на **захтев инвеститора**, за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко-архитектонске разраде локација.
- Урбанистичким пројектом може се изузетно, у случају усклађивања са важећим планским документом тог или ширег подручја, применити урбанистички параметри, и то на начин да се користи или највећи дозвољени индекс заузетости или највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле, односно највећа дозвољена висина или највећа дозвољена спратност објеката, у зависности од карактеристика локације и архитектонско-урбанистичког контекста. Урбанистичким пројектом **може се прописати и уједначавање остварених параметара градње до максимално постигнутих параметара објекта изграђеног у блоку – реперног објекта, у складу са законом у том блоку.**

Напомена: Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе

В.Д. ПОМОЋНИКА МИНИСТРА



мр. Ђорђе Милић

по овлашћењу министра број
119-01-1117/2022-02 од 12. децембра 2022. године

Доставити:

- IBM Consult doo, ул. Суботичка бр. 23, 11000 Београд
- архиви