



**Република Србија**  
**АГЕНЦИЈА ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ И**  
**УРБАНИЗАМ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ**

Број: 3716/2024-05  
Датум: 25.7.2024. године  
Краља Милутина 10а, Београд

Агенција за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, поступајући по захтеву број 3716/2024-05 од 24.07.2024. године, подносиоца SAV GRADNJA DOO, Ђуке Динића 15, Београд, у складу са чланом 7. Закона о министарствима („Службени гласник РС”, број 128/2020, 116/2022 и 92/2023 - др. закон), чланом 53., а у вези члана 133. и чланом 166г Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 72/2009, 81/2009 - исправка, 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012 - одлука УС, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и Правилником о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе („Службени гласник РС”, број 3/2010), у складу са Планом детаљне регулације „Суво Рудиште” на Копаонику („Службени гласник општине Рашка”, број 139/2014, 195/2018, 227/2021, 244/2022 и 245/2022), издаје:

**ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ**

за катастарску парцелу 1514/4 К.О. Копаоник,  
општина Рашка

**ПРЕДМЕТ ЗАХТЕВА:** Издавање информације о локацији за потребе пренамене и адаптације дела апартманског угоститељског објекта, са повећањем броја функционалних јединица без промене капацитета и са променом спољног изгледа без промене габарита објекта

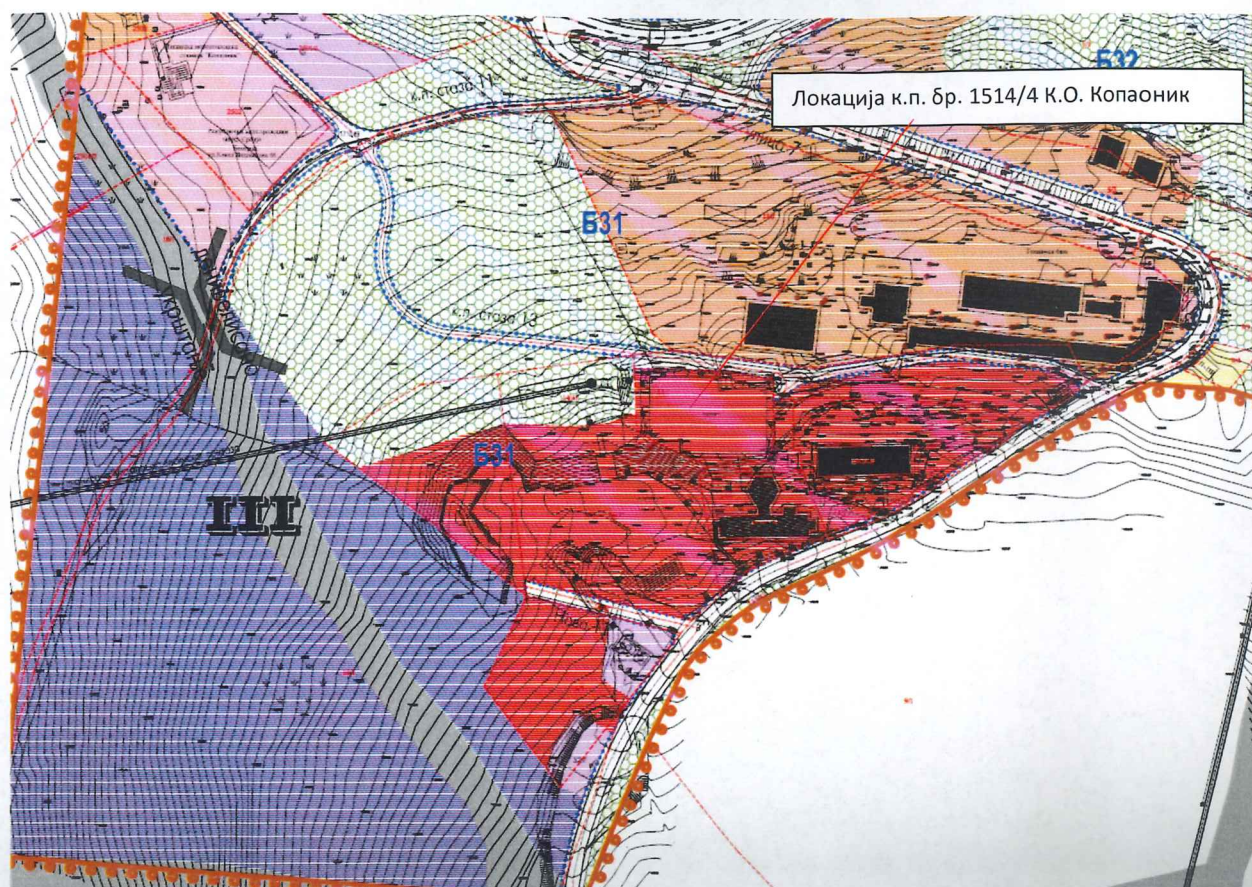
**ПЛАНСКИ ОСНОВ:** Предметна катастарска парцела 1514/4 К.О. Копаоник обухваћена је Планом детаљне регулације „Суво Рудште” на Копаонику („Службени гласник општине Рашка”, број 139/2014, 195/2018, 227/2021, 244/2022 и 245/2022) (у даљем тексту: ПДР „Суво Рудиште”).

**РЕЖИМИ ЗАШТИТЕ:** Туристички комплекс Суво Рудиште налази се у обухвату Националног парка „Копаоник“ и у целости припада режиму заштите природе III степена.

**ПЛАНИРАНА НАМЕНА:** Катастарска парцела 1514/4 К.О. Копаоник налази се у целини III – Сува руда, у блоку Б31. На предметној парцели, која припада површинама остале намене, планирана је намена: туристички смештај – типа хотели и одмаралишта. У оквиру ове намене могућа је изградња и додатних, пратећих садржаја у објекту: за рекреацију, спорт, угоститељство, трговину, услужно занатство, медицинску рехабилитацију, спа и сл.



Слика 1. - Приказ из ПДР „Суво Рудиште“ – План намене

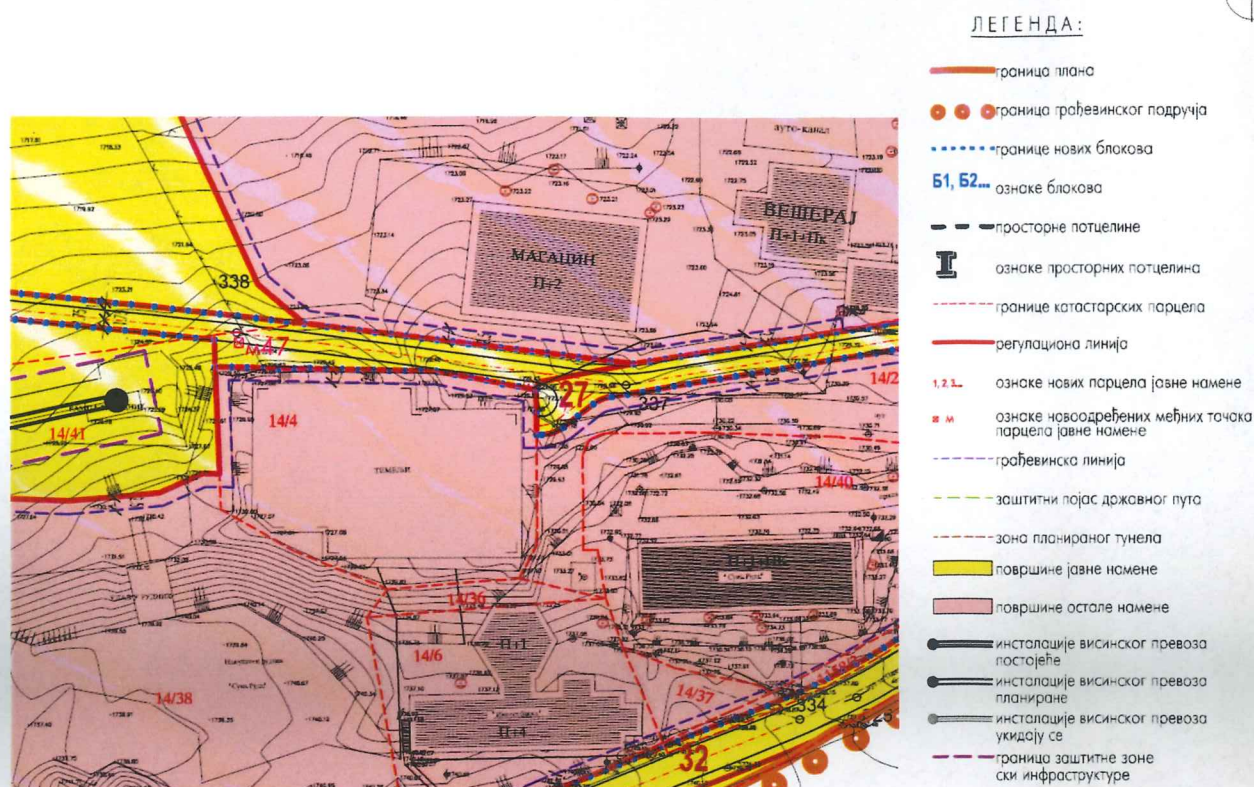


ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ		ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ		ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ		
	јавне функције и службе		хотели и одмаралишта	означа	назив целине	површина (ha)
	здравство		виле, апартмани, пансиони	целине		
	култура, едукација, рекреација		мешовити тип смештајног објекта	<b>I</b>	Центар	29.81
	комуналне зоне и објекти		угоститељско-услугни садржаји	<b>II</b>	Небеске столице	1.51
	јавне шумске и зелене површине		ски бифе	<b>III</b>	Сува руда	12.36
	(са сегментима јавног скијалишта)		гараже	<b>IV</b>	Крст	3.70
	комплекс специјалне намене		спорт	<b>V</b>	Долина	23.40
			црква	<b>VI</b>	Караманска падина	8.27
				<b>VII</b>	Главица	23.60
				<b>VIII</b>	Ртањ/Марине воде	20.19
					УКУПНО	122.84

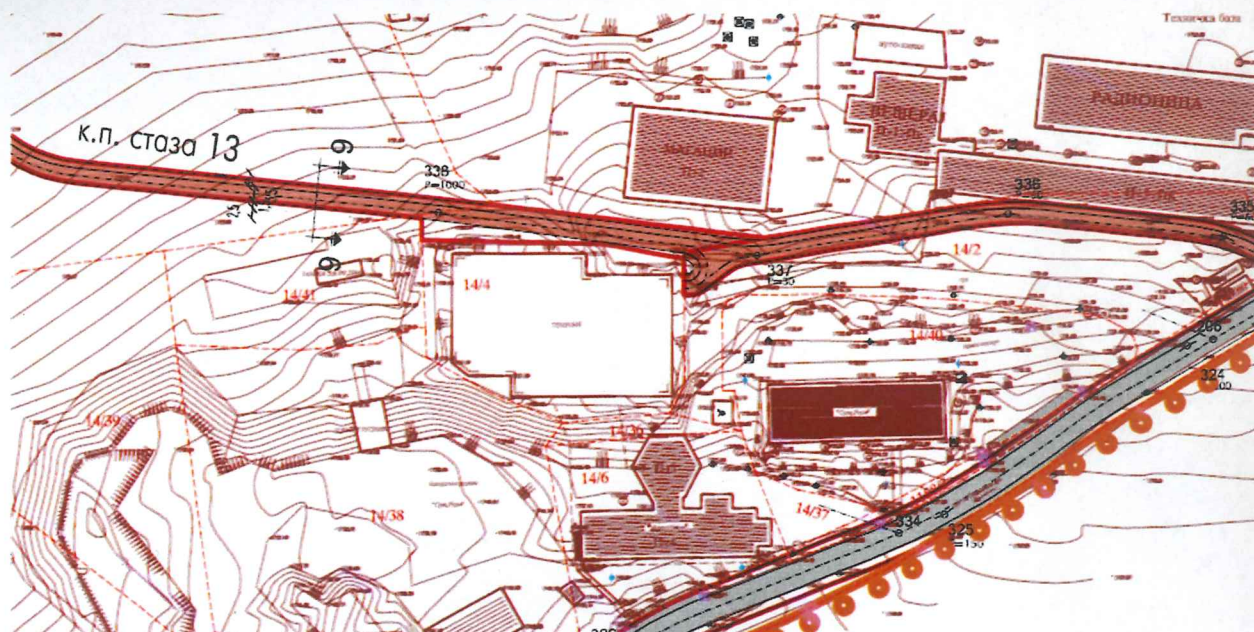
У оквиру планиране намене која важи за предметну парцелу (хотели и одмаралишта), могућа је изградња и објеката других, коматибилних намена. Евентуална промена и прецизно дефинисање намена утврђује се урбанистичким пројектом, у складу са законом. Све намене планиране у ПДР „Суво Рудиште“ су међусобно компатибилне, изузев следећих: јавне шумске и зелене површине са сегментима јавног скијалишта; саобраћајне површине и објекти; црква; комуналне зоне и објекти.



Слика 2. - Приказ из ПДР „Суво Рудиште” – План регулације и нивелације



Слика 3. - Приказ из ПДР „Суво Рудиште” – Саобраћајно решење





**Урбанистички показатељи:** За блок Б31 у ПДР „Суво Рудиште”, за намену хотели и одмаралишта прописани су следећи урбанистички показатељи:

- максимални индекс изграђености –  $I_{и} = 1,5$  (2,3 за стечене локације, према Плану из 2004. год.).

## **ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:**

**Правила парцелације:** Предметна кат. парц. број 1514/4 К.О. Копаоник својом површином од 22,23 ара задовољава критеријуме прописане Планом за дефинисану намену (минимална површина парцеле за намену хотели и одмаралишта према ПДР „Суво Рудиште” је 15 ари). Планираним интервенцијама није предвиђена промена облика и површине ове парцеле.

**Правила регулације и положај објеката на парцели:** Регулационим решењем за део блока Б31 у коме се налази предметна кат. парц. број 1514/4 минимална удаљеност грађевинске линије од регулационе линије парцеле износи 2,50m. Грађевинска линија представља крајњу линију према регулацији до које се може вршити изградња објекта. Терасе угоститељско-услужних објеката могу прећи грађевинску линију до регулационе линије. За остале грађевинске елементе примењују се одредбе члана 31. Правилника о општим правилима парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС”, број 50/2011). 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. Дозвољено ј е одступање од задатих регулационих и грађевинских линија у случају енергетске санације постојећих зграда, према Прилогу 4 Правилника о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС”, број 61/2011). Испади на објекту (еркери, терасе и др.) могу да прелазе грађевинску линију према улици до 1,2m, и то на делу објекта вишем од 3,0m, а када се грађевинска линија полкапа са регулационом, могу да прелазе до 1,0m. Растојања од бочних и задњих граница грађевинске парцеле, правила за пројектовање отвора стамбених просторија према суседним парцелама и правила за испаде на објекту (еркере, терасе, ...) према суседним парцелама примењују се према Правилнику о општим правилима парцелацију, регулацију и изградњу.

**Спратност и висина објекта** (за намену хотели и одмаралишта):

- спратност – П+2+3Пк;
- висина објекта (мерено од заштитног тротоара на месту улаза у објекат до венца на средини уличне фасаде објекта) за спратност П+2+3Пк износи до 22,0m.

**Архитектонско обликовање:** Ради разноврсног решења и комфора смештаја, поткровне етаже је могуће пројектовати разноврсно, тако да се дозвољава висина надзетка од 1,60-2,20m. 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 (као што је то случај код намене хотели и одмаралишта), у приземљима објеката је могуће предвидети смештајне јединице, тако да својим терасама или предбаштама не сметају основним шемама кретања.

**Услови за обнову и реконструкцију објеката:** Обнова и реконструкција постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у оквиру правила грађења датих у ПДР „Суво Рудиште”;

- ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из ПДР „Суво Рудиште”, дозвољени су само радови на текућем и инвестиционом одржавању, санацији и енергетској санацији; и
- реконструкција и адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена и правила грађења датих у ПДР „Суво Рудиште”.

**СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ:** ПДР „Суво Рудиште” представља основ:

- за издавање информације о локацији;
- за издавање локацијских услова за парцеле за које је предвиђено непосредно спровођење;
- за израду пројекта парцелације и препарцелације;
- за израду урбанистичког пројекта.

У погледу спровођења, кат. парц. број 1514/4 К.О. Копаоник се налази у простору за који је предвиђено директно спровођење.

**Напомена:** Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

Доставити:

- наслову,
- архиви.

ПРИВРЕМЕНИ ДИРЕКТОР

мр Ђорђе Милић

