



Република Србија
**МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ**

Број: 350-01-01449/2015-14

Датум 03.02.2016.

Немањина 22-26, Београд

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, поступајући по захтеву предузећа „Алба“ д.о.о. из Ниша ул. Даничићева бр. 11 и „Призма трaде“ д.о.о. из Ниша, ул. Светосавска бр. 17, број 350-01-01449/2015-14 од 12.11.2015. 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), Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“ број 35/15 и 114/15), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре („Сл.гласник РС“, број 22/15 и 89/15), у складу са Планом детаљне регулације Суво Рудиште на Копаонику („Сл. гласник општине Рашка“, број 139/2014) и овлашћења садржаног у решењу министра број 031-01-00021/2015-02 од 03.08.2015. године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За изградњу објекта одмаралишта на катастарској парцели бр. 14/38 КО Копаоник, површине од 6257 m², у оквиру заштићеног природног добра Национални парк Копаоник, општина Рашка, потребни за израду идејног, пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење, у складу са Планом детаљне регулације Суво Рудиште на Копаонику.

Планирани објект је категорије „В“, класификациони број: 121112.

Планирана БРГП објекта 14390,07 m² (из Идејног решења)

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

Планирана намена на парцели:

У складу са Планом, предметна катастарска парцела се налази у обухвату Плана детаљне регулације Суво Рудиште на Копаонику, у Целини III – „Сува Руда“ у Блоку Б31, у површинама планираним за остале намене – хотели и одмаралишта.

Парцелација:

Катастарска парцела бр. 14/38 КО Копаоник одговара грађевинској парцели.

Пристап парцели:

Колски и пешачки приступ парцели могућ је са планиране јавне саобраћајне површине у плану означене као Нова 11, која се налази на кат.парцели бр. 14/2 КО Копаоник, као и наставка постојеће јавне саобраћајне површине у плану означене као Улица 7 која се налази на кат.парцели бр. 1158/2 КО Копаоник.

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

Урбанистички параметри:

Планирану изградњу објекта планирати у складу са следећим урбанистичким параметрима из плана:

Индекс изграђености – 2,3

Спратност – П+2+3Пк

Максимално дозвољена висина објекта је 22,0 м (висина се мери од коте тротоара до коте кровног венца).

Максимална БРГП по плану: **14391,1 m²**.

Приступ парцели и паркирање возила:

За сваку грађевинску парцелу мора се обезбедити колски приступ и директан излаз на јавну саобраћајну површину. За паркирање возила за сопствене потребе, односно за потребе корисника објекта, мора се обезбедити паркинг место у оквиру предметне грађевинске парцеле.

Планом се прописују следећи нормативи за одређивање потребног броја паркинг места за планирану намену: 1 паркинг место на 5 лежајева.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели:

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

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.

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.

Правила регулације:

Грађевинска линија је постављена на 3,0 m према Улици 7, и на 5,0 m према планираној саобраћајници Нова 11.

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

Испади на објекту (еркери, терасе...) могу да прелазе грађевинску линију према улици до 1,2 m и то на делу објекта не вишем од 3,0 m, а када се грађевинска линија поклапа са регулационом, до 1 m.

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 садржаја: гаража и помоћних просторија у случају потребе, чиме се добија већи стандард укупног простора и у смислу склањања аутомобила са површине терена.

Ако је терен у паду подземна етажа на једној страни може бити изван земље и на тој страни објекат има висину вишу 3 до 4 m. 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.

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.

Неизграђене слободне и зелене површине треба да заузимају најмање 40% површине парцеле. У ове површине рачунају се и уређене слободне и зелене површине на равним крововима подземних етажа, партерно уређене пешачке комуникације, као и пешачки и колски приступи објектима у оквиру парцеле.

Архитектонско обликовање:

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

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°.

Кровни покривачи треба да буду од дрвене или опекарске шиндре сивих тонова.

Код објеката на терену у паду треба настојати да су слемена кровова паралелна са изохипсама.

Материјализација објекта:

Видни материјали треба да су природни: камен, дрво, малтер, стакло. Сви видни делови темељних зидова, подрумских зидова и сокле треба да се раде од камена или да се облажу каменом (ломљеним каменом одређеног слога или неправилним слогом). Пожељно је да камен буде из локалних мајдана. Фуге између камења, ако су изражене, не треба фарбати.

Зидови могу бити од разних тврдих материјала, опеке, блокова разних врста, скелетни системи (дрвени, бетонски, челични). Зидови могу бити рађени од талпи, дебала и монтажа од разних сендвич панела. Фасаде могу бити обрађене: у дрвету, камену, малтерисане ако су у питању скелетна бетонска конструкција, опека или неки други блокови. Такође, фасада треба да се малтерише ако су панелни фасадни зидови од неодговарајућих вештачких материјала (пластика, метал итд.). Дозвољена је умерена употреба кулије зидова као и зидова обрађених фасадном и ломљеном опеком (око 30% од површине фасадног платна).

Треба да преовлађује бела боја или светли тонови пастелних нијанси али тако да се боје алтернирају или да целе групације имају један тон.

Загревање и хлађење објекта

Планом је предвиђено, као коначно решење за обезбеђење потребне количине топлоте објекта на овој локацији, прикључење на локалну гасоводну мрежу, а у оквиру система гасификације Србије. У оквиру локалне мреже предвиђа се прикључак свих појединих објекта у оквиру ове локације.

За грејање и вентилацију хотела, одмаралишта и јавних објекта предвиђа се локална котларница, док се за загревање топле потрошне воде и за кување планира директно коришћење гаса.

При изради ових инсталација неопходно је оставити заштитну зону (коридор) за пролаз инсталација за предвиђену будућу гасификацију.

Одлагање смећа

Објекти свих категорија који морају имати посебне просторије за привремено одлагање смећа. Величина просторије одређује се према броју корисника у складу са прописима за планирану категорију. Просторије се граде у оквиру објекта као засебне просторије, без прозора, са електричним осветљењем, са једним тачећим местом са славином, холендером и Гајгер сливником и решетком. Приступ овим просторима мора бити везан непосредно за саобраћајницу, преко рампе за приступ комуналног возила.

Стандард за сакупљање отпада, састава као кућно смеће, на предметним просторима је у судовима-контејнерима запремине 1100 литара, габаритних димензија 1,37 x 1,20 x 1,45 m, и то за објекте у овим зонама је апроксимативно: 1 контејнер на 800 m² корисне површине (1000 m² бруто површине) за туристички смештај.

Саобраћајнице којима ће се кретати специјална комунална возила за одвоз смећа, (димензија: 8,60 x 2,50 x 3,50 m, са осовинским притиском од 10 тона и полупречником окретања 11,00 m), морају бити најмање ширине 3,5 m за једносмерни и 6,0 m за двосмерни саобраћај.

Правила за ограђивање:

Ограђивање парцеле није дозвољено.

Озелењавање :

Озелењавање и уређење на парцели подразумева пре свега очување и унапређење постојеће аутохоне флоре. Озелењавање обавити искључиво аутохоним врстама.

IV ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ:

Саобраћајна мрежа

Катастарску парцелу и планирани објекат прикључити на постојећу и планирану саобраћајницу у складу са Техничким условима бр. 3715 од 03.12.2015. године ЈП Дирекције за урбанизам и изградњу у општини Рашка.

Водовод и канализација

ЈКП „Рашка“ из Рашке је дало Техничке услове за водовод и канализацију бр. 5371 од 29.12.2015. године за планирану изградњу.

Да би се обезбедило прикључење предметног објекта на кат.парцели бр. 14/38 КО Копаоник на водоводну мрежу неопходно је извршити пројектовање и изградњу водоводног прикључка

цевима PE промера Ø110mm од постојеће водоводне мреже, до планираног објекта. Притисак на месту прикључка је 7 бара.

Да би се обезбедило предметног објекта на канализациону мрежу неопходно је извршити пројектовање и изградњу канализационог прикључка цевима ПВЦ Ø200mm од планираног објекта до постојеће каљнализационе мреже.

Електроенергетска мрежа

1. Електроенергетски услови

- 1.1. Укупна инсталисана снага објекта: 1650,00 kW
- 1.2. Максимална једновремена снага објекта: 1500,00 kW
- 1.3. Минимални фактор снаге у вршном оптерећењу: $\cos \phi$ 0,95
- 1.4. Годишња потрошња електричне енергије: 65000,00 kW

2. Технички услови: НЕ ПОСТОЈЕ

Да био се обезбедила потребна снага потребно је изградити следеће електронергетске објекте: ТС 110/35/10 kV „Копаоник“, потребних прикључних далековада, изградња ТС 10/0,4 kV у комплексу и изградња НН извода, а све у складу са Техничким условима за пројектовање и изградњу новог објекта на катастарској парцели бр. 14/38 КО Копаоник на Копаонику.

V ПОСЕБНИ УСЛОВИ

Заштита природе:

Предметна локација је у оквиру заштићеног подручја Националног парка „Копаоник“ у режиму III степена заштите.

Приликом изградње објекта у свему се придржавати услова заштите природе, које је израдио Завод за заштиту природе Србије, бр.020-2375/3 од 24.12.2015. године.

Објекат градити користећи локалне грађевинске материјале, дрво и камен, а изглед објекта ускладити са елементима традиционалне архитектуре копаоничког краја.

Сачувати свако постојеће вредно стабло или групацију високе вегетације. Озелењавање урадити искључиво аутохтоним врстама, типичним за предметно подручје, провереног порекла и квалитета.

Заштита од елементарних непогода:

Планинско поднебље подручја Националног парка подложно је у одређеној мери опасностима од елементарних непогода и то од: земљотреса, пожара, временских непогода (посебно зимских) и др. Посебно се наглашава опасност од земљотреса. Највећи део подручја налази се у зони 8° MSC догођеног земљотреса, и мањи делови у зони 7° MSC догођеног земљотреса. У превентиви против земљотреса обавезна је примена важећих асеизмичких прописа при изградњи нових објеката.

Заштита од пожара:

Заштита од пожара предвиђа следеће мере које је потребно применити при изради техничке документације:

- објекти морају бити изведени у складу са Законом о заштити од пожара („Сл.гласник РС“ бр.111/09 и 20/15),

- потребно је предвидети извођење унутрашње хидрантске мреже у објекту сходно одредбама Правилника о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Сл.лист СФРЈ“ бр.30/91),
- пројектовање и извођење громобранске инсталације за заштиту објеката од атмосферског пражњења, извршити на основу прорачунатог нивоа заштите и урадити у складу са Законом о заштити од пожара, Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Сл.лист СРЈ“ бр. 11/96).
- системе вентилације и климатизације у објектима предвидети у складу са Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију („Сл.лист СФРЈ“ бр. 87/93),
- приступне путеве до објеката обезбедити и извести у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Сл.лист СРЈ“ бр.8/95).

При изради техничке документације и изградњи објеката применити и остале позитивне прописе и стандарде са обавезном применом, а све у складу са условима које је издао МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Краљеву, 07/18 број 217-13833-1/15 од 28.12.2015. године.

Мере енергетске ефикасности:

Сви нови објекти морају да задовољавају услове за разврставање у одговарајући енергетски разред према енергетској скали датај у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Сл. гласник РС“ бр. 69/12).

Посебни услови приступачности:

Објекти намењени за јавно коришћење као и прилази до истих морају бити урађени у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старијим особама („Сл.гласник РС“ бр. 22/15).

VI Изградња објекта одмаралишта на катастарској парцели бр. 14/38 КО Копаоник, није могућа без изградње потребне саобраћајне, комуналне и друге инфраструктуре која је предвиђена Планом детаљне регулације Суво рудиште на Копаонику.

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

VII УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре је по службеној дужности, а за потребе израде локацијских услова, прибавило следеће услове:

- Решење о условима заштите природе, Завода за заштиту природе Србије, бр.020-2375/3 од 24.12.2015. године;
- Технички услови ОДС „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак Краљево, Погон Рашка, бр. 11/311/2015 од 28.01.2016. године,
- Техничке услове за водовод и канализацију бр. 5371 од 29.12.2015. године ЈКП „Рашка“;
- Технички услови бр. 3715 од 03.12.2015. године ЈП Дирекције за урбанизам и изградњу у општини Рашка
- Услови за пројектовање - МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Краљеву, 07/18 број 217-13833-1/15 од 28.12.2015. године.

- VIII** Саставни део ових локацијских услова је Идејно решење одмаралишта израђено од стране КАПАПРОЈЕКТ из Ниша, ул. Обреновићева 23/1.
- IX** Ови Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања.
- X** 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.
- XI** 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.

ДРЖАВНИ СЕКРЕТАР

Александра ДАМЊАНОВИЋ,
дипл.правник



Доставити:

- „Алба“ д.о.о., ул. Даничићева бр. 11 Ниш
- „Призма траде“ д.о.о., ул. Светосавска бр. 17 Ниш
- архиви.