



Република Србија
ПОТПРЕДСЕДНИК ВЛАДЕ
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

Број: 350-01-00351/2015-14

Датум: 11.05.2015.године

Немањина 22-26, Београд

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, поступајући по захтеву МК Mountain Resort ДОО Кораоник, број 350-01-00351/2015-14 од 25.03.2015. године, за издавање локацијских услова и доставе тражених услова до 11.05.2015. године, 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), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре („Сл.гласник РС“, број 22/15), 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 доградњу и реконструкцију дела постојећег објекта хотела „Гранд“ на Копаонику, на грађевинској парцели површине од 12.265 m², у оквиру заштићеног природног добра Национални парк Копаоник, општина Рашка, потребни за израду идејног, пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођења, у складу са Планом детаљне регулације Суво Рудиште на Копаонику.

Постојеће стање:

Постојећи објекат хотела „Гранд“ на Копаонику је изграђен на кат.парцелама бр. 4/76, 4/35 и 4/79 К.О. Копаоник. Објекат је спратности од П до П+2+2Пк, са две сутеренске етаже.

Главни улаз у објекат је остварен са северне стране, директно са јавне саобраћајнице са коте 1733.00 m^{n.v.} Кота приземља је усвојена на ±0.00 = 1734.80 m^{n.v.} Споредни сервисни и технички улази су остварени у зони сутеренске етаже Су-1 на коти - 4.20 m.



Приземље:

Заједнички пријемни и пратећи простори: рецепција, аперитив бар, кафе и локали, организовани су на површини средишњег дела габарита објекта. На остатку приземне етаже организоване су смештајне јединице.

Сутерен -1:

На укопаном делу сутеренске етаже -1 организовани су технички, сервисни и магацински простори као: централна кухиња, магацински простори за потребе кухиње, вешерница и котларница.

На делу полуукопане сутеренске етаже -1, у средишњем делу габарита објекта организован је пансионски ресторан, док су у бочним деловима на овом нивоу организоване смештајне јединице.

Сутерен -2:

На комплетној површини полуукопане сутеренске етаже организовани су доминантно пратећи рекреативни и услужни садржаји:

- базен са spa&wellness садржајима,
- фитнес (теретана), ресторан, кухиња и клима комора,
- пратеће просторије за особље (свлачионице),
- спортско-рекреативни и комерцијални садржаји.

На предметном нивоу је организована спортска дворана са пратећим рекреативним садржајима. Дворана је реализована као конструктивни систем од рамовских носача од ламелираног дрвета. Испод дела дворане на коти -11,95 постоји подрумска етажа са техничким и магацинским простором.

Објекат хотела „Гранд“ је категорије „В“, класификациони број: 121112.

Постојећа БРГП објекта хотела „Гранд“ износи 18.975,00 m².

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

Планирана намена на парцели:

У складу са Планом, катастарске парцеле бр. 4/76, 4/35 и 4/79 К.О. Копаоник се налазе у Целини I, и чине Блок 5, у оквиру површина остале намене. На парцели је утврђена намена – **хотели**.

Парцелација:

Катастарске парцеле бр. 4/76, 4/35 и 4/79 К.О. Копаоник формирају Блок 5, односно грађевинску парцелу на којој се налази објекат хотела „Гранд“.

Обавеза инвеститора је да уради пројекат парцелације и препарцелације предметних парцела и спроведе грађевинску парцелу пре издавања употребне дозволе.

Приступ парцели:

Колски приступ парцели могућ је са постојеће јавне саобраћајне површине у плану означене као Улица 2. Пешачки приступ је могућ и са Колско-пешачке стазе 7.

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

Урбанистички параметри:

Планирану доградњу и реконструкцију постојећег објекта планирати у складу са следећим урбанистичким параметрима из плана, узимајући у обзир величину парцеле, површину и спратност постојећег објекта:

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: **28.126,70 m²**.

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 2,0 m од регулационе линије утврђене јавном саобраћајницом Улица 2 и на 3,0 m од регулационе линије утврђене јавном саобраћајницом Колско-пешачке стазе 7.

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.

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 30% 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 и материјализација објеката:

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

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.

Правила за ограђивање:

Ограђивање парцеле није дозвољено.

Озелењавање :

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

IV ПЛАНИРАНА ДОГРАДЊА И РЕКОНСТРУКЦИЈА:

Идејним решењем планирана је:

- Доградња дела постојеће спортске хале, спратности Су(-2) између конструктивних оса **12а и 17б**, са наменом – хотелске смештајне јединице.

Спратност новопроектваног дела је **По+Нп+Вп+2+3Пк**. Ниско приземље (постојећа сутеренска етажа Су-2) је на коти **-7.60**.

Функција подрумске етаже и ниског приземља (постојеће сутеренске етаже -2) остаје непромењена. На етажама: високо приземље, први и други спрат, поткровље 1, 2 и 3, пројектоване су смештајне јединице са пратећим сервисним просторима и хоризонталним и вертикалним комуникацијама. Вертикална комуникација је обезбеђена преко новопроектване степенишне вертикале са лифтом.

- Доградња једне нове етаже у зони између конструктивних оса **X'' и XV'**, на постојећој површини равног крова, на коти **-3.18**, у функцији конгресног простора – конгресна сала са пратећим техничким и сервисним просторијама.

За ову зону објекта пројектован је и допунски технички/сервисни улаз на западној фасади.

За потребе конгресног простора планирана је реконструкција и пренамена дела постојећег смештајног простора на коти **-2.80**, у функцију санитарног и пратећег простора.

- Доградња „везног коридора“ у зони између конструктивних оса **15 и 16 на котама - 4.20, -1.24 и ±0.00**, у склопу конгресног дела. Преко предметног коридора остварена је технолошка веза садржаја у новопроектваном делу са постојећим делом објекта.

За потребе везног коридора пројектована је реконструкција и пренамена једне смештајне јединице у функцију хоризонталне комуникације.

БРГП дограђеног дела објекта износи: 4.984,5 m².

Постојећа БРГП која се реконструише износи: 1,247,00 m².

V ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ:

Водовод и канализација

Процењена додатна оптерећења на постојећи прикључак водоводне и канализационе мреже су следећи:

- потребна количина санитарне воде 3 l/s,
- потребна количина воде за хидрантску мрежу 5 l/s,
- количина отпадне фекалне воде 2,8 l/s.

ЈКП „Рашка“ из Рашке је дало Сагласност бр. 1343 од 09.04.2015. године за планирану доградњу, с мишљењем да се додатне потребе могу задовољити са постојећег прикључка.

Електроенергетска мрежа

1. Електроенергетски услови

1.1. Укупна инсталисана снага објекта: 1250 kW

1.2. Максимална једновремена снага објекта: 483 kW

1.3. Повећање максималне једновремене снаге објекта. 130 kW

1.4. Максимална једновремена снага објекта након повећања: 613 kW

2. Технички услови

- 2.1. Извршити пројектовање и изградњу нисконапонског вода од ТС 10/04 kV Гранд до КПК на објекту, каблом чији ће тип, пресек и трасу одредити пројектант.
- 2.2. Постојећи мерни уређај задовољава све техничке услове тако не мора да се врши његова замена.
- 2.3. Објекте комплекса изградити на прописном растојању од електронских објеката испоручиоца.
- 2.4. Прикључни расклопни апарати и електрични уређаји морају бити декларисани за систем називних напона 3x230x400 V.
- 2.5. Потребно је извршити заштиту од индиректног напона додира на објекту.

VI ПОСЕБНИ УСЛОВИ

Заштита природе:

Приликом реконструкције објекта:

- У складу са савременим принципима озелењавања објеката, размотрити могућност примене концепта зелених кровова/зидова;
- Избежавати формирање геометријских стилова у озелењавању;
- Прилагодити озелењавање високопланинским условима, нарочито приликом одабира врста;
- Применити мере редовног одржавања зеленила;
- Предвидети коришћење обновљивих извора енергије за загревање објекта применом биомасе и/или разних врста пасивних соларних система и активних соларних система.

Није дозвољено коришћење јаких светлосних извора усмерених ка небу.

Градилиште организовати на минималној површини потребној за његово функционисање, а манипулативне површине просторно ограничити.

Максимално користити постојећу саобраћајну инфраструктуру за прилаз локацији.

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) и стандарда СРПС ИЕЦ 1024-1 и СРПС ИЕЦ 1024-1-1,

- 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.

Мере енергетске ефикасности:

Сви нови објекти морају да задовољавају услове за разврставање у енергетски разред „А+“, „А“ или „Б“ према енергетској скали датој 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).

VII УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:


Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре је по службеној дужности, а за потребе израде локацијских услова и техничке документације за доградњу и реконструкцију постојећег објекта хотела „Гранд“, прибавило следеће услове:

- Решење о условима заштите природе, Завода за заштиту природе Србије, 03 бр. 019-692/2 од 30.04.2015. године,
- Технички услови Електродистрибуције Краљево, Погон Рашка, бр. ТУ 11/080/2015 од 05.05.2015. године,
- Сагласност ЈКП „Рашка“ из Рашке, бр. 1343 од 09.04.2015. године.

VIII Саставни део ових локацијских услова је Идејно решење доградње са реконструкцијом објекта хотела „Гранд“ – Копаоник, израђено од стране ПД за продукцију у архитектури и грађевинарству TRECO d.o.o. Београд, ул. Краљице Марије 67/4.

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:

- адвокат Бојана Голубовић, ул. Маршала Бирјугова 31, 11000 Београд,
- архиви.