



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

Број: 350-01-01241/2015-14

Датум: 05.11.2015. године

Немањина 22-26, Београд

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, поступајући по захтеву Општине Сурдулица, ул. Краља Петра I бр. 1, Сурдулица, број 350-01-01241/2015-14 од 22.09.2015. године за издавање локацијских услова и достављених услова од 04.11.2015. 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 члана 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-исправка), Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“ број 35/15) и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре („Сл.гласник РС број 22/15 и 89/15), у складу са Планом генералне регулације Власинско језеро са приобаљем („Сл. гласник града Враћа“, бр. 46/13), Урбанистичким пројектом тематског етно парка традиционалног градитељства јужне Србије у Сурдулици, потврђеним од Општинске управе општине Сурдулица, бр. 350-74/14-03 од 26.12.2014. године и овлашћењем садржаним у решењу министра број 031-01-00021/2015-02 од 03.08.2015. године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

- I За изградњу тематског етно парка традиционалног градитељства јужне Србије, на к.п. бр. 9808/2 К.О. Власина Рид чија је површина 20000 м², у оквиру Предела изузетних одлика „Власина“, на територији општине Сурдулица, потребни за израду идејног пројекта, пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење, у складу са Планом генералне регулације Власинско језеро са приобаљем и Урбанистичким пројектом тематског етно парка традиционалног градитељства јужне Србије у Сурдулици.

Објекти чија се изградња планира у оквиру Тематског етно парка традиционалног градитељства Јужне Србије су **Категорије: Б, В и Г, класификациони бројеви: 121111, 121112, 121113, 122022, 123001, 126102, 126103, 127210, 211201, 222210, 222320, 222410, 222420 и 124210.**

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Локација на к.п. бр. 9808/2 К.О. Власина Рид је неизграђено и неуређено земљиште. Локација није опремљена потребном инфраструктуром (водоводом, канализацијом, електро-



мрежом...). Преко локације пролазе надземни електро водови у два правца, које је неопходно изместити.

II ПЛАНИРАНА НАМЕНА НА ПАРЦЕЛИ:

Предметна к.п. бр. 9808/2 К.О. Власина Рид се налази у обухвату Плана генералне регулације Власинско језеро са приобаљем, у режиму III степена заштите Предела изузетних одлика „Власина“, у ужој зони санитарне заштите Власинског језера.

У складу са графичким прилогом из плана: Карта 3 – *Планиране претежне намене површина са поделом на урбанистичке целине*, к.п. бр. 9808/2 К.О. Власина Рид се налази у Урбанистичкој целини 5, у урбанистичкој подцелини 5.5. - Тематски етно парк традиционалног градитељства Јужне Србије.

Предметна к.п. бр. 9808/2 К.О. Власина Рид припада осталом грађевинском земљишту ван грађевинског реона.

Планирана претежна намена на парцели: туризам и комерцијалне делатности.

Подцелина 5.5. - Тематски етно парк традиционалног градитељства Јужне Србије

Ова подцелина обухвата простор површине око 2ха који је позициониран у јужном делу урбанистичке целине 5, између подцелина 5.3 и 5.4 и одређен је: западно границом планског подручја, источно постојећим и планираним локалним путем, јужно планираним рибарским кампом и северно неплански изграђеним викенд насељем у зони махале Кошарци. Наведени простор се налази у трећем степену заштите природе и у ужој зони санитарне заштите Власинског језера. Изузетну атрактивност ове локације, због добре саобраћајне повезаности са државним путем, близине обала Власинског језера и доминантне позиције у простору, са добрим визурама према језеру и сталним острвима Страторија и Дуги дел, треба искористити у смислу туристичке атракције тематског етно парка са свим одликама архитектуре и градитељства Јужне Србије уз обавезну примену природних материјала - камена и дрвета као традиционалних материјала.

Урбанистички параметри:

Индекс изграђености $I=0,4$

Индексом заузетости $Z=25\%$.

Планом генералне регулације Власинско језеро са приобаљем је предвиђена даља урбанистичко - планска разрада ове подцелине израдом урбанистичког пројекта.

III ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

Урбанистичко решење:

Урбанистичким пројектом је формиран комплекс који ће представљати праву градску структуру градова Јужне Србије са почетка 20. века са свим пратећим садржајима, трговима, парковским површинама, заштитним зеленилом, амбијенталним целинама итд. На самом улазу у комплекс планиран је објекат Хотел - тврђава који својим разуђеним линијским габаритом представља заштитни бедем целокупног комплекса, а кроз пасаж уводи посетиоца у потпуно другу временску епоху.



У оквиру улазног дела комплекса, на узвишењу уз пешачку стазу, позициониран је **објекат Цркве**, тако да је сагледива са прилазног пута.

Урбанистичка матрица формирана је са делимично затвореним блоковима у централном делу предметне парцеле, као и слободно стојећим објектима типа виле (газдинске куће), позиционираним дуж северне границе парцеле.

Објекти у блоковским структурама су претежно комбиноване намене, тако да су приземља намењена локалима (пословање, трговина, угоститељство), са намером да се поново оживи неговање старих заната - јувелирница, абацијска радња, обућарска радња и сл. На спратовима ових објеката су предвиђене апартманске смештајне јединице различите структуре, у циљу развоја туризма на предметном подручју.

Блокови Б1 и Б2 су атријумски блокови, где је управо из атријума (унутрашњих дворишта) предвиђен улазак у смештајне јединице које се налазе на спрату, тако да не нарушавају (спољне) уличне изгледе и не угрожавају просторе локала.

Блокови Б3 и Б4 су разуђеног карактера, отвореног типа са претежном наменом угоститељског карактера и пратећим спољним просторима (баште).

Различитом спратношћу објеката унутар блокова, остварује се динамика фасада дуж улица и разуђеност по висини. Ови "мали градски блокови" формирају главне правце кретања у комплексу.

Дуж северне границе парцеле, предвиђен је **низ градских кућа - вила (5 типова кућа - 6 објеката)**, које је потребно пројектовати по угледу на варошке куће са југа Србије, с краја XIX и почетка XX века. Оријентални дух ће се остварити организацијом простора, обликовањем, одговарајућом материјализацијом и применом стилских елемената.

У залеђу комплекса формиран је блок мешовите намене, унутар кога се налазе сви наведени садржаји у другачијем међусобном односу, а све у циљу што бољег искоришћења површина, као и максималне разноликости планираних садржаја. У оквиру овог блока је предвиђена изградња Гарни хотела и Универзалне дворане.

Објекат Гарни хотела планиран је са стилским елементима градске архитектуре југа Србије с почетка XX века.

Објекат Универзалне дворане планиран је са елементима и стилским карактеристикама оријенталне архитектуре, по угледу на репрезентативне варошке куће са југа Србије, с краја XIX и почетка XX века, као вишенаменски простор у функцији комплекса за потребе организације догађаја као што су: фестивали, сајмови, научни скупови, презентације, видео пројекције, изложбе и сл.

Архитектура објеката подржава епоху градских кућа са елементима сецесије, као и чаршијских кућа са елементима традиционалне српске архитектуре, кућа са почетка 20. века у изгледу и материјализацији.

Простор испред Хотела тврђаве може се посматрати као Главни трг у комплексу, са обзиром на његову позицију и величину, док се простор испред Универзалне дворане може третирати као мањи трг. Позицијама ових простора се постиже традиционална организација вароши по принципу трг - улица - трг, где се сва јавна дешавања и садржаји од значаја линијски распоређују по тој вези, док су остали делови насеља мирнији. Уређење тргова је предвиђено одговарајућим елементима стилски везаним за епоху коју читав комплекс треба да одражава.



Парцелација:

У складу са Урбанистичким пројектом, к.п. бр. 9808/2 К.О. Власина Рид испуњава услове за грађевинску парцелу.

Пристап локацији:

Пристап локацији остварити са планираног општинског пута са једним једносмерним и једним двосмерним пристапом.

Пристап планираним објектима на грађевинској парцели је предвиђен преко мреже интерних саобраћајница. Главна интерна ободна саобраћајница, означена са С1, је планирана као једносмерна осим на делу управног паркирања. Планирана је са ширином коловоза од 3,5m односно 6,0m. Поред функције пристапног пута по техничким елементима задовољава и услове које саобраћајнице треба да испуне са аспекта кретања против пожарног возила.

Ободне саобраћајнице означене са С2 – С5 су планиране као колско пешачке, првенствено за кретање пешака за пристап објектима пешака и возилима за снабдевање, односно интервентне потребе. Планиране су као једносмерне и двосмерне.

За потребе пешачког кретања унутар парцеле поред колско пешачких саобраћајница планиране су и пешачке стазе.

Нивелационо решење је Урбанистичким пројектом дато оријентационо према конфигурацији терена и садржајима локације. У фази израде техничке документације са сагледавањем свих утицаја на нивелационо решење оно се може мењети.

Коловозну конструкцију ободне саобраћајнице (С1) пројектовати са флексибилним застором са асфалтним слојевима. Коловозне конструкције колско пешачких саобраћајница тротоара и пешачких стаза треба да одражавају традиционално градитељско наслеђе са краја деветнаестог и почетка двадесетог века. Одговарајући одабир материјала за саобраћајнице треба да допринесе амбијенталним вредностима подручја. У даљој разради техничке документације коловозну конструкцију саобраћајница и саобраћајних површина пројектовати за потребно саобраћајно оптерећење према меродавном возилу.

Одводњавање свих пројектованих површина је предвиђено као гравитационо, изливањем на околну земљиште уз коришћење хидротехничких објеката (сливници, канали, цеви...) према потреби.

Паркирање:

За потребе паркирања возила корисника објеката у комплексу тематског етно парка, предвидети 66 паркинг места. Од укупног броја паркинг места, минимално 5% обезбедити за паркирање аутомобила хендикепираних и инвалидних лица.

Паркирање аутобуса који би организовано довозили туристе, обезбедиће се у непосредном окружењу комплекса, а превоз запослених би био организован као заједнички.

Уређење зелених и слободних површина:

Решење зелених површина унутар комплекса тематског етно парка, дати према урбанистичкој поставци и расположивом простору, а у складу са природним условима и



планираном наменом површина у ширем окружењу. Обликовним решењем и избором врста естетски оплеменити овај простор и уклопити га у околину.

Озелењавањем формираних слободних површина комплекса, различите категорије зелених површина (јавне површине у зони где је смештен амфитеатар и универзална дворана, површине уз блокове са комерцијалним садржајима, хотеле, дворишта индивидуалних објеката-вила и порта цркве) повезати у јединствен систем.

Високу лишћарску и четинарску вегетацију - појединачна стабла, мање групације и линеарно зеленило, позиционирати тако да се постигне уравнотежен однос између засењених и осунчаних површина у унутрашњости блока, а да се не загуши простор.

Непосредно уз објекте и на прилазима објектима користити различите врсте декоративног шибља, а као акценат могућа је примена сезонског цвећа.

Садњом високе вегетације обезбедити неопходну засену паркинг простора. Дрворедне саднице високих лишћара предвидети у отворима унутар самог застора паркинга, или у контактним зеленим површинама. Стабла поставити на сваком трећем паркинг месту, у горњој трећини паркинг простора код управног паркирања, а на сваком другом паркинг месту код косог паркирања.

Слободне површине комплекса Тематског етно парка адекватно озеленити претежно аутохтоном вегетацијом у складу са наменом, саобраћајном и архитектонском организацијом и дефинисаним амбијенталним целинама.

Пешачке стазе:

Приликом обраде партера, треба водити рачуна да планиране пешачке површине буду у складу са морфолошким карактеристикама терена. У завршној обради партера, обавезна је примена природних материјала - камена и дрвета као традиционалних материјала - без интервенција на терену које доводе до промена природних карактеристика земљишта. За завршну обраду може се користити и асфалт у деловима где су трасе стаза евентуално интегрисане у саобраћајне токове или су у функцији сервисних саобраћајница унутар комплекса.

Простори за игру деце:

Простори за игру деце могу се предвидети у свим деловима комплекса у складу са наменама околних објеката, а пожељно је да су у заветрини. Површине простора за игру деце нису ограничене и зависе од броја справа. Обавезан услов је да се приликом избора справа и начина уградње поштују стандарди који важе за дечија игралишта. Избор материјала и боја справа, као и подлоге, зависиће од локације, а свакако подразумева обавезу уклапања у амбијент пејзажа.

Правила за ограђивање:

Грађевинске парцеле се не могу ограђивати оградом. Пожељно је користити једноставнији и неприметнији начин омеђавања, који неће нарушити визуелне вредности предметног подручја. Обухвати око објеката становања високог стандарда - тип вила могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе обухвата простора намењеног за коришћење објекта или дрвеном оградом до висине 0,90m.



IV ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

Урбанистички параметри:

Урбанистичким пројектом су поштовани урбанистички параметри предвиђени Планом генералне регулације Власинско језеро са приобаљем и приказани у следећој табели:

Урбанистички параметри	Урбанистички параметри из ПГР-а	Урбанистички параметри остварени у УП-у
Површина парцеле (м ²)	20000 м ² (2ha)	20000 м ² (2ha)
Претежна намена	туризам – комерцијалне делатности	туризам – комерцијалне делатности
Индекс изграђености (И)	максимално 0,4	0,4
Индекс заузетости (З)	25%	25%
Спратност објеката	/	до П+1+Пк
БРГП	8000 м ² (надземно)	8000 м ² (надземно)
Површина под објектом	максимално 5000 м ²	4749,43 м ²
Подземне етаже	дозвољена изградња	планирано
Број паркинг места	минимално 61	66 (43+7+16)
Нагиб кровних равни	максимално 45%	максимално 45%
Удаљеност гл од рл и рл од осовине саобраћајнице	минимално 15 м (4,25 м)	15 м (5 м)
Ограђивање парцеле	није дозвољено чврстим материјалом	није предвиђено чврстим материјалом

У складу са Урбанистичким пројектом, на к.п. бр. 9808/2 К.О. Власина Рид је предвиђена изградња следећих објеката:

- **Објекат - Хотел Тврђава**

Хотел тврђаву пројектовати као објекат спратности Су+П+1, обликован тако да централним делом асоцира на Нишку тврђаву, тј. њену главну улазну капију оријентисану на градски трг. Садржаје Хотела тврђаве, развити линијски са једне и друге стране улазне капије - куле, која представља главни улаз у Комплекс.

У приземљу са улазом бочно од централног коридора организовати следеће садржаје: рецепцију хотела, лифт и централно ступениште и део смештајног капацитета, са топлом везом са Спа центром као и просторијом за хотелску амбуланту. Уз фасаду према малој пијаци на тргу сместити низ локала са заједничким тоалетом.

Са десне стране коридора планирати рецепцију - инфо пулт комплекса, централну хотелску кухињу и перионицу са посебним економским улазом као и два кафеа са баштом која се шири према тргу.

На спрату пројектовати салу за ручавање, мултифункционалну салу, смештајне јединице и просторију у функцији одржавања хотела. Укупан смештајни капацитет хотела планирати са 4 једнокреветне, 16 двокреветних соба, два апартмана типа "студио", једног породичног апартмана и једног апартмана типа "lux".



• **Објекат- Црква са звоником**

Позицију објекта Цркве предвидети у оквиру улазног дела комплекса, на узвишењу уз пешачку стазу, тако да је сагледива са прилазног пута. Предвидети да објекат цркве улазном западном фасадом буде оријентисан на главни трг а олтарска апсида окренута према истоку, са дозвољеним одступањем. Објекат пројектовати као једнокуполну грађевину на сусрету сводова, облика развијеног крста, са певничким апсидама које чине триконхос, а све у пропорцијама златног пресека, тако да се постигне оптимална акустичност. Звоник са два звона предвидети у оквиру дела зидане камене ограде порте.

Применити одговарајући конструктивни систем у зависности од распона, а у свему према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима. Фундирање објекта усвојити на основу препорука из Геотехничког елабората. При избору материјала водити рачуна о стилским карактеристикама објекта и применити материјале и рационалну технологију израде стилских елемената.

При материјализацији објекта применити трајне и технолошки савремене материјале, изабране у складу са технолошким захтевима, важећим прописима и стандардима за дату врсту објекта. Изабрати материјале који доприносе бржој изградњи.

У следећој табели дат је приказ планираних садржаја у оквиру комплекса тематског етно парка традиционалног градитељства јужне Србије на к.п. бр. 9808/2 К.О. Власина Рид, са билансом површина:

ОБЈЕКАТ	НАМЕНА	СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА	БРГП (m ²)	НЕТО ПОВШИНЕ ОСНОВНИХ НАМЕНА У ОКВИРУ ОБЈЕКТА	КОМ.
ХОТЕЛ ТВРЂАВА		Су+П+1	2005,00	локали разл. површина	8
				двокреветне собе 2С1 (П~18m ²)	16
				једнокреветна соба 1С1 (П~13m ²)	4
				студио С1 (П~27m ²)	2
				породични апартман Ап (П~62m ²)	1
				апартман lux Ал (П~74m ²)	1
				сала за ручавање (П~112m ²)	80 - 90 места
				мултифункц. сала (П~47m ²)	36 места
				амам - спа центар (П~244m ²)	
				простор за забаву (П~112m ²)	
БЛОК Б1	стари занати, услуге, трговина, смештајне јединице	П до П+1	1180,00	локал тип Л1 - угaони (П~54m ²)	4
				локал тип Л2 - дељиви (П~54m ²)	5 (10)
				апартмани тип А1 - угaони (П~54m ²)	4
				апартмани тип А2 - дељиви (П~51m ²)	6 (12)



- **Блокови са комерцијалним садржајима и апартманима (Б1, Б2, Б3, Б4):**

Објекте пројектовати са стилским архитектонским елементима градске архитектуре југа Србије с почетка XX века. Објекте груписати у четири мала градска блока, који формирају главне правце кретања у комплексу. Планирати пасаже, засецање углова објеката на крају улице, еркере и/или куле на угловима блока и дуж фасаде, венце, шембране, атике, фасадну пластику и сл.

Објекте пројектовати приземне или спратности П+1, тако да се постигне динамика фасада дуж улица и разуђеност по висини.

У приземним објектима и у приземљима спратних објеката у блоковима Б1 и Б2 предвидети локале са занатима и услугама. У блоку Б4, у приземљу, и у приземном објекту у блоку Б3 предвидети ресторане са кухињом, баштом, посебним економским приступом, магацинским простором, просторијама за запослене, тоалетима за госте.

На спрату, у блоковима, организовати апартмански смештај са оријентацијом соба према улици и приступом преко галерија са дворишне стране. Предвидети приступна степеништа.

Унутрашња дворишта планирати да амбијентално подражавају оријенталну архитектуру с краја XIX и почетка XX века, што подразумева дрвене ограде галерија, дрветом обложене тремове и степеништа.

У сваком блоку планирати по једну техничку прострију у приземљу за топлотну подстанцију.

При обликовању објеката, применити одговарајуће стилске архитектонске елементе градске архитектуре југа Србије с почетка XX века.

Кров предвидети вишеводни са дрвеном кровном конструкцијом и кровним покривачем у складу са амбијентом.

- **Објекат - Гарни Хотел:**

Објекат гарни хотела планирати спратности Су+П+1. У сутерену објекта предвидети гаражу за 16 паркинг места, пројектовану као полуукопани објекат са обостраним паркирањем.

Колски приступ је рампом са ободне колске, једносмерне саобраћајнице. Предвидети ветикалне комуникације - лифт и степениште, као топлу веза са хотелом. Пешачки приступ хотелу је из правца трга испред универзалне дворане, преко платоа формираног изнад дела гараже.

У приземљу предвидети: улаз са ветробраном, рецепцију са групацијом санитарних просторија за госте и одржавање хотела, ресторан - доручковаоницу са 20 места са припадајућом кухињом. Економски приступ кухињи је са интерне колско-пешачке саобраћајнице комплекса.

Смештајни капацитет се састоји из једне једнокреветне, четрнаест двокреветних соба и шест апартмана типа "студио".

Кров је вишеводни са дрвеном кровном конструкцијом.

При обликовању фасаде гарни хотела, примењени су одговарајући стилски архитектонски елементи градске архитектуре југа Србије с почетка XX века.



- **Објекат - Универзална дворана**

Објекат универзалне дворане предвидети спратности Су+П+1. Објекат је вишенаменски простор у функцији комплекса за потребе организације догађаја као што су: фестивали, сајмови, научни скупови, презентације, видео пројекције, изложбе и сл. Основни просторни садржај је мултифункционална сала са 175 места за седење на покретним седиштима, која се по потреби размештају.

У приземљу организовати: улазни хол, са просторијом за контролу улаза и продају улазница, гардероба, кафе кухињу за организацију коктел послужења, тоалет за посетиоце, помоћну просторију за реквизите и службену просторију организатора догађаја. На спрату предвидети простор за технику видео пројектора, две канцеларије и просторију за рад и радне састанке организатора текућих догађаја. У сутерену испод дела објекта, предвидети техничку просторију и помоћну просторију за смештај реквизита, потребне опреме и техничку припрему догађаја.

Објекат универзалне дворане пројектовати са елементима и стилским карактеристикама оријенталне архитектуре, по угледу на репрезентативне варошке куће са југа Србије, с краја XIX и почетка XX века. Оријентални дух остварити одговарајућим фасадним елементима, спратним еркерима, одговарајућом материјализацијом и применом дрвета, решењем крова на више вода са широким стрехама и великим наглашеним улазним тремом. При избору материјала водити рачуна о стилским карактеристикама објекта и применити матријале и рационалну технологију израде стилских елемената.

- **Индивидуални објекти - градске куће (виле)**

Урбанистичким пројектом је предвиђена изградња индивидуалних објеката – градских кућа (вила) различитих типова (ТИП 1, 2, 3, 4 и 5).

Индивидуалне објекте у комплексу, градске куће - виле, конципирати по угледу на варошке куће са југа Србије, с краја XIX и почетка XX века. Оријентални дух остварити организацијом простора, обликовањем, одговарајућом материјализацијом и применом стилских елемената. То пре свега подразумева груписање око средишње просторије, у склопу које је и степениште код спратних кућа, на спрату организацију дневног боравка у виду диванхане, еркере, вишеводне кровове са широким стрехама и сопственим вртом, код приземних кућа велике улазне тремове.

Објекте обликовати у оријенталном духу, али у смислу функционисања и опремања у потпуности савремене, са ентеријерским традиционалним елементима.

У комплексу предвидети изградњу шест вила за становање. Три приземне и три спратности П+1. Приземни објекти треба да садрже: улазни трем, дневни боравак са трпезаријом, кухињу, купатило и двокреветну спаваћу собу. Објекти спратности П+1 треба да садрже на спрату диванхану, спаваће собе (три или четири, двокреветне или једнокреветне), купатило и тоалет (или два купатила).

Кров је вишеводни са дрвеном кровном конструкцијом.

При обликовању фасаде и организацији унутрашњег простора задржати оријентални дух, и применити одговарајуће стилске архитектонске елементе и материјале: дрво, ћерамида.

При материјализацији објекта применити трајне и технолошки савремене материјале, изабране у складу са технолошким захтевима, важећим прописима и стандардима за дату врсту објекта уз примену мера енергетске ефикасности и звучне заштите.



БЛОК Б2	занати, услуге, трговина, угоститељске смештајне јединице	П до П+1	1151,00	локал тип Л1 - угаони (П~54m ²)	1	
				локал тип Л2 - дељиви (П~54m ²)	4(8)	
				локал тип Л4 - угаони (П~81m ²)	1	
				апартмани тип А1 - угаони (П~54m ²)	5	
				апартман тип А2 - дељиви (П~51m ²)	4 (8)	
				апартмани тип А3 - дељиви (П~80m ²)	1 (2)	
				студио С2 (П~26m ²)	2	
БЛОК Б3	занати, услуге, угоститељске смештајне јединице	П до П+1	472,00	локал тип Л1 - угаони (П~54m ²)	1	
				локал тип Л2 - дељиви (П~54m ²)	2(4)	
				локал тип Л3 - (П~118m ²)	1	
				апартмани тип А2 - дељиви (П~51m ²)	1 (2)	
				апартмани тип А3 - дељиви (П~80m ²)	1(2)	
БЛОК Б4	стари занати, услуге, угоститељске смештајне јединице	П до П+1	590,00	локал тип Л2 - (П~54m ²)	1(2)	
				локал тип Л4 - (П~81m ²)	1	
				локал тип Л5 - (П~94m ²)	1	
				апартмани тип А2 - дељиви (П~51m ²)	1(2)	
				апартмани тип А3 - дељиви (П~80m ²)	1(2)	
				апартмани тип А4 - дељиви (П~94m ²)	1(2)	
ГАРНИ ХОТЕЛ	смештајни капацитети и гаража	Су+П+1	854,00	студио С2 (П~25m ²)	6	
				двокреветне собе 2С2 (П~17m ²)	14	
				једнокреветна соба 1С2 (П~18m ²)	1	
				Гаража тип - мала гаража (корисна П~372 м2)	16 п.м.	
УНИВЕРЗАЛНА ДВОРАНА	фестивал сала, музичка сала и др.	Су+П+1	846,00	седење	175 места	
ИНДИВИДУАЛ. ОБЈЕКТИ - ВИЛЕ	смештајни капацитети	П+1	218,00	811,00	ТИП 1	1
		П+1	205,00		ТИП 2	1
		П+1	204,00		ТИП 3	1
		П	50,00		ТИП 4	1
		П	67,00		ТИП 5	2
ЦРКВА		п	91,00			

УКУПАН БРОЈ ЛОКАЛА УНУТАР КОМПЛЕКСА (локали у хотелу и у блоковима)	30 (42)
УКУПАН БРОЈ СМЕШТАЈНИХ ЈЕДИНИЦА УНУТАР КОМПЛЕКСА (хотел, гарни хотел и апартмани у блоковима)	72 (89)
УКУПАН БРОЈ ИНДИВИДУАЛНИ ОБЈЕКТИ - ВИЛЕ	6
БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА	50
БРОЈ ГАРАЖНИХ МЕСТА	16
УКУПНА БРГП (m ²)	8000,00



V ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ:

Електроенергетска инфраструктура:

Надлежно ПД за дистрибуцију електричне енергије «Југоисток» д.о.о. Ниш, «Електродистрибуција Лесковац» из Лесковца је издала техничке услове за прикључење планираних објеката на дистрибутивни електроенергетски систем под бр. 14708/1 од 09.07.2014. године, којих се треба придржавати при изради техничке документације.

Услови прикључења објеката на водоводну и канализациону мрежу:

При изради пројектне документације у свему се придржавати техничких услова издатих од ЈП «Водовод» Сурдулица, бр. 2760/1 од 28.10.2015. године.

Услови заштите од пожара:

У погледу заштите планираних објеката од пожара, при пројектовању се у свему придржавати Услови 07/12 бр. 217-7281/15-1 од 19.06.2015. године, издатих од МУП-а, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Врању.

Услови заштите културних добара:

При изради пројектне документације у свему се придржавати услова дефинисаних у Решењу о утврђивању услова за предузимање мера техничке заштите, бр. 1085/2 од 27.08.2014. године, Завода за заштиту споменика културе Ниш.

Услови прикључења објеката на телекомуникациону мрежу:

У предметном Комплексу планирати унутрашње и спољне телекомуникационе, дојавне, безбедносне и сигурносне системе ради реализације електронске комуникације и преноса података, односно повишења степена информисаности, сигурности и безбедности корисника.

Након изградње планираног магистралног оптичког кабла, створиће се могућност за реализацију сервиса мобилне телефоније.

При изради пројектне документације у свему се придржавати техничких услова бр. 7151-37157/1 од 05.02.2014. године и сагласности бр. 7151-37157/1 од 31.01.2014. године, издатих од Предузећа за телекомуникације, а.д. «Телеком Србија», Дирекције за техника, Извршне јединице Врање.

Услови за предузимање мера у погледу заштите здравља становништва за објекте који подлежу санитарном надзору:

При пројектовању објеката у оквиру комплекса тематског етно парка традиционалног градитељства јужне Србије, придржавати се услова Министарства здравља, Сектора за инспекцијске послове, Одељења за санитарну инспекцију, Одсека за санитарни надзор Врање, бр. 530-53-149/2014-10 од 04.02.2014. године.

Грејање и хлађење објеката:

Предвидети централно снабдевање топлотном енергијом објеката Хотела-тврђаве, Гарни хотела, Универзалне дворане и Блокова 1-4 са смештајним капацитетима и локалима, за потребе грејања и вентилације објекта, као и припреме санитарне топле воде и друге потрошаче.



У складу са архитектонским решењем објекта и другим техничким ограничењима, важећим правилницима и другој законској регулативи, као извор топлотне енергије користити електричну енергију и у оквиру техничких могућности обновљиве изворе енергије (геотермалну енергију, соларну енергију и друге). Објекте газдинских кућа - виле и цркву снабдевати електричном топлотном енергијом индивидуално.

VI ПОСЕБНИ УСЛОВИ

Мере заштите животне средине:

При пројектовању и извођењу радова на изградњи планираних објекта, у свему се придржавати Решења о условима заштите природе, 03 бр. 019-2125/2 од 26.10.2015. године, издатог од Завода за заштиту природе Србије из Београда.

Заштита вода:

При изради техничке документације, ради заштите водног земљишта, водотокова, и водних објеката, обавезно се придржавати услова наведених у Решењу о издавању водних услова бр. 325-05-01400/2015-07 од 19.10.2015. године, издатом од Министарства пољопривреде и заштите животне средине, Републичке дирекције за воде.

Мере заштите од пожара:

При изради техничке документације за изградњу планираних објекта, обавезно се придржавати противпожарних услова МУП-а, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Врању, 07/12 бр. 217-7281/15-1 од 19.06.2015. године.

Мере заштите од земљотреса:

При изради техничке документације водити рачуна о степену сеизмичности подручја (VIII° МЦС скале) и исту урадити у складу са предвиђеним мерама и Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Сл.лист СФРЈ бр.31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90). Ради заштите од земљотреса, планирани објекат мора да буде реализован и према прописима и техничким нормативима за изградњу објеката у сеизмичким подручјима.

Мере енергетске ефикасности изградње:

Примена мера за побољшање енергетских карактеристика објеката мора бити у складу са основним и пратећим функцијама објеката, односно не сме бити у супротности са осталим основним захтевима и потребама.

Сви нови објекти морају да задовољавају услове за разврставање у 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).

Услови за кретање особа са посебним потребама

Објекти високоградње, јавне и пословне намене морају се пројектовати и градити тако да особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогућава несметан приступ, кретање, боравак и рад.

Прилаз до пословних објеката и објеката јавне намене предвидети на делу објекта чији је приземни део у нивоу терена или је мање уздигнут у односу на терен.

На радијусима укрштања ободних саобраћајница као и унутар блоковских саобраћајница са ободним саобраћајницама планирају се прелазне рампе за повезивање тротоара и коловоза.



Тротоари и пешачки прелази потребно је да имају нагиб до 5% (1:20), изузетно 8.3% (1:2). Највећи попречни нагиб тротоара на правац кретања износи 2%. За савлађивање висинске разлике између тротоара и коловоза, максимални нагиб закошеног дела може износити 20% (1:5).

Даљом разрадом, кроз израду техничке документације, реализовати све мере предвиђене Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл.гласник РС“ бр. 22/15) за несметано кретање, коришћење јавних и слободних површина и приступ свим садржајима у оквиру парцеле, односно објеката.

Урбанистичке мере заштите од елементарних и других непогода:

У циљу прилагођавања архитектонског решења предметних објеката потребама заштите од елементарних и других непогода, планирана изградња треба да буде извршена уз примену одговарајућих просторних и грађевинско - техничких решења, у складу са законском регулативом из те области.

У циљу заштите од земљотреса, објекат пројектовати у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ" бр. 52/90) и Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката који не спадају у високоградњу у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ" бр. 39/64).

Услови за геолошко испитивање локације:

Пре израде техничке документације обавити детаљна инжењерско геолошка (нарочито у зонама предвиђеним за изградњу, по коридорима саобраћајница и значајнијих инфраструктурних објеката) и хидрогеолошка истраживања, како би се, са једне стране дефинисали услови и ограничења за изградњу, а са друге, режим кретања и квалитет подземних вода за водоснабдевање или флаширање.

VII ФАЗНОСТ РЕАЛИЗАЦИЈЕ:

Могућа је фазна изградња објеката у комплексу, уз поштовање урбанистичких параметара и уз услов формирања независне технолошко - грађевинске целине као једне фазе. Поред наведеног, независна фаза подразумева функционалну заокруженост и архитектонско - естетску довршеност, где се планирана БРГП може реализовати само у оној мери у којој се могу обезбедити потребе мирујућег садржаја, према нормативима из УП-а.

Планирана је реализација објеката по следећим фазама:

ФАЗА 1:

- Инфраструктурно опремање комплекса (израда саобраћајница са спољним разводом инсталација, изградња монтажано-бетонске трафо станице са једним трансформатором у овој фази снаге 630 kVA са прикључењем на дистрибутивни електроенергетски систем,
- Уређење централног трга и паркинг простора,
- Изградња хотела Тврђаве са припадајућим партерним уређењем и спољним водоводним и канализационим инсталацијама,
- Изградња централног дела комплекса - блокова Б1, Б2, Б3 и Б4 са комерцијалним садржајима и апартманима, са припадајућим партерним уређењем и интерним инсталацијама водовода и канализације (спољна мрежа водовода и канализације, резервоари за воду и септичке јаме).



ФАЗА 2:

- Изградња индивидуалних објеката – градских кућа (пет објеката) са припадајућим партерним уређењем и инсталацијама водовода и канализације (спољна мрежа водовода и канализације, резервоари за воду и септичке јаме).

ФАЗА 3:

- Изградња цркве са стамбеним индивидуалним објектом за свештеника, звоником и партерним уређењем порте.

ФАЗА 4:

- Опремање трафо станице још једним трансформатором снаге 630 kVA,
- Изградња прикључка на јавну водоводну мрежу,
- Изградња прикључка фекалне канализације на примарни колектор, након изградње јавне фекалне канализације.

ФАЗА 5:

- Изградња Гарни хотела и Универзалне дворане са припадајућим партерним уређењем,
- Прикључење објеката у оквиру комплекса на телекомуникациону мрежу, повезивањем телекомуникационог (ТК) привода на планирани магистрални оптички кабл.

VIII УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Обавештење ОДС „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Лесковац, ЕД Погон Сурдулица, бр. 10.03-64130601-170338/2-2015 од 04.11.2015. године
- Технички услови за прикључење планираних објеката на дистрибутивни електроенергетски систем надлежног ПД за дистрибуцију електричне енергије «Југоисток» д.о.о. Ниш, «Електродистрибуција Лесковац» из Лесковца, бр. 14708/1 од 09.07.2014. године;
- Технички услови ЈП «Водовод» Сурдулица, бр. 2760/1 од 28.10.2015. године;
- Сагласност и технички услови „Телеком Србија“ а.д, бр. 7151-37157/1 од 31.01.2014. године;
- Решење Завода за заштиту природе Србије, 03 бр. 019-2125/2 од 26.10.2015. године;
- Решење о издавању водних услова бр. 325-05-01400/2015-07 од 19.10.2015. године, издато од Министарства пољопривреде и заштите животне средине, Републичке дирекције за воде;
- Противпожарни услови МУП-а, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Врању, 07/12 бр. 217-7281/15-1 од 19.06.2015. године,
- Решење о утврђивању услова за предузимање мера техничке заштите, бр. 1085/2 од 27.08.2014. године, Завода за заштиту споменика културе Ниш,
- Санитарни услови Министарства здравља, Сектора за инспекцијске послове, Одељења за санитарну инспекцију, Одсека за санитарни надзор Врање, бр. 530-53-149/2014-10 од 04.02.2014. године,

Саставни део ових локацијских услова је Идејно решење за изградњу тематског етно парка традиционалног градитељства јужне Србије у Сурдулици, израђено од стране Саобраћајног института ЦИП д.о.о. Београд, ул. Немањина бр. 6/IV.

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

- IX** 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.
- X** 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.
- XI** Ови Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања.

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:

- Општини Сурдулица, Председници општине, ул. Краља Петра I бр. 1, 17530 Сурдулица,
- архиви.