



Република Србија

МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,

САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

Број предмета: ROP-MSGI-28870-LOCH-2/2023

Заводни број: 000212433 2023 14810 005 001 000 001

Датум: 26.12.2023. године

Београд, Немањина 22 – 26

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, поступајући по усаглашеном захтеву „BBSE INVESTMENTS“ DOO, ул. Симе Лозанића бр. 10, Савски Венац, Београд, за издавање локацијских услова, на основу члана 7. Закона о министарствима („Сл. гласник РС“, број 128/20 и 116/22), члана 23. Закона о државној управи („Сл. гласник РС“, број 79/05, 101/07, 95/10, 66/14, 47/18 и 30/18 – др. закон), члана 53а, а у вези са чланом 133. став 2. тачка 9а. 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, 145/15, 83/18, 31/2019, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, број 115/20) и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, број 68/19) у складу са Изменама и допунама Плана детаљне регулације "Суво Рудиште" ("Службени лист општине Рашка", бр.138/14, 158/18) и овлашћењем садржаним у решењу министра број 119-01-1116/2022-02 од 12.12.2022. године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

- I. За изградњу смештајног објекта типа апарт хотел са анексом, спратности 3По+П+4+Пк и 3По+П+2+2Пк, на катастарским парцелама бр. 1502/131 и 1502/100, КО Копаоник, у улици Караман, општина Рашка, НП „Копаоник“, потребне за израду идејног пројекта, пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за**

извођење, у складу са Изменама и допунама Плана детаљне регулације Суво Рудиште на Копаонику („Сл. гласник општине Рашка“, број 138/14, 158/18).

Категорија објекта: В

Класификациона ознака: 121112, 124210

БРГП надземно (према ИДР-у): 8,357.80m²

Број катастарске парцеле и катастарска општина на којој се налази прикључак на јавну саобраћајницу/преко којих прелазе прикључци за инфраструктуру: к.п. бр. 1502/2 КО Копаоник.

II. ПЛАНИРАНА НАМЕНА

Катастарске парцеле бр. 1502/131 и 1502/100 КО Копаоник се налазе у обухвату Измена и допуна Плана детаљне регулације Суво Рудиште на Копаонику („Сл. гласник општине Рашка“, број 138/14, 158/18), обе у оквиру режима заштите природе III степена.

У складу са наведеном планском документацијом, катастарска парцела бр. 1502/131 се налази у целини 2.2 – површина осталих намена-комерцијални садржаји у функцији туризма, у оквиру површина планираних за хотелске компелксе.

У складу са наведеном планском документацијом, катастарска парцела бр. 1502/100 се налази у целини 2.3 – у оквиру површина планираних за смештај вила, апартмана, пансиона.

III. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Урбанистички услови за комуналну инфраструктуру

Водоводна мрежа:

Водоводни систем треба опремити довољним бројем затварача, испуста и остали арматурама потребним за његово лако одржавање и правилно функционисање, а такође обезбедити довољне количине и довољан притисак за санитарне и противпожарне потребе.

Минимални унутрашњи пречник цевовода је Ø100. Минимална дубина укопавања цеви је 1,2 m од врха цеви. Прикључке објеката на водоводну мрежу треба извести у шахтовима са свим потребним арматурама. На планираној водоводној мрежи неопходно је предвидети надземне противпожарне хидранте Ø80 на међусобном растојању 50 m.

Пројекте водоводне мреже и прикључке објеката на водоводну мрежу радити према важећим техничким стандардима и прописима, а у сарадњи са надлежном комуналном установом и за исте прибавити неопходне сагласности.

Канализациона мрежа:

Фекална канализација

Канализациони систем туристичког комплекса Суво Рудиште састоји се из фекалног колектора довољног капацитета, уз потребу појачавања секундарних колектора и стављања у функцију постројења за пречишћавање отпадних вода (ППОВ) на Репушким бачијама (ван подручја плана), уз приоритетну реконструкцију дела постојеће трасе и повећање постојећег капацитета од 6.000 ЕС (до реализације коначног канализационог система са постројењима за пречишћавање на Ибру).

Тренутно је у изради Генерални пројекат који садржи постојеће и планирано стање, као и трасе измештања главног колектора на местима где је у току изградња нових објеката или је планирана изградња, као и измештање.

Цевоводи фекалне канализације се налазе у саобраћајницама, односно у јавним површинама. Прикључак на цевовод фекалне канализације за грађевинске парцеле које се налазе на терену са нагибом од пута наниже могуће је извести и индиректно, преко суседне парцеле гравитационо до саобраћајнице на нижој коти, уз сагласност власника парцеле кроз коју пролази прикључак. У супротном се врши препумпавање.

Пречнике цеви одредити техничком документацијом на основу хидрауличног прорачуна, а као минимални пречник усвојити Ø200. Дубина укопавања цеви износи минимално 1,4 m до врха цеви. На преломима нивелета и праваца предвидети ревизиона окна, као и каскаде на местима где је то потребно.

Пројекте фекалне канализације и прикључака објеката радити у складу са важећим прописима и стандардима, а у сарадњи са надлежном комуналном установом и за исте прибавити неопходне сагласности.

Кишна канализација

Пречнике цеви одредити техничком документацијом на основу хидрауличног прорачуна, а као минимални пречник усвојити Ø250. Дубина укопавања цеви износи минимално 1,2 m до врха цеви. На преломима нивелета и праваца предвидети ревизиона окна, као и каскаде на местима где је то потребно.

Пројекте кишне канализације радити у складу са важећим прописима и стандардима, а у сарадњи са надлежном комуналном установом и за исте прибавити неопходне сагласности.

Електроенергетска мрежа

Укупна инсталисана снага електроенергије обрачуната за Суво Рудиште је по ПДРу Суво Рудиште износила око 28,00 MW, (укупно гранични капацитет подручја Националног парка 42,80 MW). Обезбеђење поузданог напајања електричном енергијом датом у ПДРу Суво рудиште, се преузима и у Измени Плана и то:

- изградњом ТС 110/kV „Копаоник” на Сувом Рудишту (локација Крст) у близини постојеће ТС 35/10 kV, и преусмеравањем постојећег ДВ 110 (35) kV Рашка- Копаоник (који ради под напоном 35 kV) на будућу локацију ТС 110/kV „Копаоник”;
- изградњом ДВ 110(35) kV Брзеће – ТС 110/kV „Копаоник” у циљу реализације двостраног напајања конзумног подручја;
- реконструкцијом ТС 35/10(20) kV „Копаоник” на Сувом Рудишту и изградња новог ДВ од планиране ТС 110/x „Копаоник” до постојеће ТС 35/10(20)kV „Копаоник”;
- наставком развоја и изградње кабловских ДВ и ТС 20 kV уз замену постојећих кабловских ДВ 10 kV за потребе локалитета туристичких потцентара Суво Рудиште.

Телекомуникациона мрежа и објекти:

На предметном простору Телеком Србија има изграђену телекомуникациону инфраструктуру.

Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих објеката мреже електронских комуникација, ни до угрожавања нормалног функционисања телекомуникационог саобраћаја, и мора увек бити обезбеђен

адекватни приступ постојећим објектима и кабловима "Телеком Србија" ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција.

Пре почетка извођења било каквих радова на изградњи објеката, потребно је са надлежном службом "Телеком Србија", извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних ТК каблова у зони планираних радова.

Уколико предметна изградња условљава измештање постојећих ТК објеката/каблова неопходно је урадити техничко решење/пројекат измештања, заштите и обезбеђења постојећих ТК каблова у сарадњи са надлежном службом "Телеком Србија". Такво техничко решење мора бити саставни део пројекта за грађевинску дозволу за планирани објекат.

Гасоводна мрежа и постројења:

За смештајне објекте са апартманима предвиђа се појединачан прикључак сваког појединачног апартмана на гасни развод, са индивидуалним мерењем утрошеног гаса по стамбеној јединици. Унутар смештајних јединица гас се користи за грејање путем индивидуалних котларница или путем гасних пећи, као и за загревање топле потрошне воде и за кување.

За грејање и вентилацију хотела, одмаралишта и јавних објеката 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.

Алтернативни извори грејања:

У зависности од капацитета, нивоа потрошње воде и електричне енергије у смештајним капацитетима хотелског и апартманског типа су могући алтернативни извори грејања као што су самосталне котларнице на пелет, већ наведени пропан бутан са посебним режимом дат у претходном поглављу као и видови обновљивих извора енергије.

Обзиром да су у фази израде плана дати просечни капацитети за планиране намене, који ће користити електричну енергију, гас или неки други извор, неопходно је у складу са Правилницима за сваки од начина грејања и коришћења алтернативних извора одредити одговарајуће просторије и пролазе за припадајућу мрежу. У том смислу је у оквиру техничке документације потребно приказати синхрон план свих инсталација на припадајућем простору за сваку од потцелина за коју се издаје дозвола за градњу.

Услови за прикупљање и одношење отпада:

Будући да се предметни локалитет налази у оквиру Националног парка Копаоник, неопходно је предвидети организовани систем прикупљања отпада, који ће се одвозити ван подручја Националног парка. Због преовлађујуће туристичке намене, очекивано је да ће основни састав у структури отпада имати комунални отпад, односно папир, стакло, пластика, метал, као и одређени процентуални удео био отпада.

Начин третмана и елиминације отпада представља значајан сегмент даљег очувања и уређења туристичког комплекса Суво Рудиште. Основни услов је да се примарно сакупљање отпада врши у затвореном простору, без обзира на намену објеката, у посебно одређеним просторима или у објектима за такозвано кућно смеће.

Сакупљање секундарног отпада, је у односу на планиране намене дефинисано тако да:

– Објекти свих категорија 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 објеката као засебне просторије, без прозора, са електричним осветљењем, са једним точећим местом са славином, холендером и Гајгер сливником и решетком. Приступ овим просторима мора бити везан непосредно за саобраћајницу, преко рампе за приступ комуналног возила.

Виле, апартмани, пансиони; остале намене:

У блоковима ове намене као и тамо где није могуће изградити посебне просторије за прикупљање отпада, изградиће се објекти за смештај планираних судова-контејнера и то:

- тип 1: минимална габаритна димензија објеката за привремено прикупљање отпадака, састава као кућно смеће, за смештај једног контејнера, износи 2,50 x 2,00 m, чиста унутрашња висина 2,20 m;
- тип 2: минимална габаритна димензија објеката за прикупљање отпадака, састава као кућно смеће, за смештај два контејнера, износи 4,00 x 2,00 m, чиста унутрашња висина 2,20 m.

Објекат треба да је на бетонској подлози подигнут изнад те подлоге за мин 15cm, због прања. Конструкција, зидови, кровна конструкција и покривач су дрвени. Фасадна облога је од дрвених талпи које треба да буду постављене тако да штите од ветра али и омогућавају природно проветравање.

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;
- 1 контејнер на 600 m² корисне површине (750 m² бруто површине) за остале намене.

Остали услови

Неопходно је обезбедити свим локацијама судове за смеће директан и неометан прилаз за комунална возила и запослена лица градске чистоће, при чему ручно гурање контејнера не сме бити дуже од 15m, по равној подлози, без иједног степеника (тротоар се обавезно гради са закошењем).

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

Општа правила грађења

- Свака потцелина предвиђена за комерцијалну намену – хотелски смештај, представља комплекс са једним или више објеката. Објекти могу бити повезани топлом везом, а могу представљати и независне целине.
- Нулта ката је дефинисана као ката главног улаза у објекат.
- Максимална заузетост потцелине /комплекса/ - парцеле је 60%. Заузетост је хоризонтална пројекција објекта.

- За пројектовање објекта је меродавна заузетост и висина у метрима. Корективни фактор је спратност објекта.
- Могућа је фазна реализација делова комплекса, тако да свака фаза може да представља независну просторно функционалну целину. Фазе се могу реализовати у различитим временским интервалима, или истовремено.
- У оквиру постојећих објеката могућа је реконструкција у складу са чланом 145. Закона о планирању и изградњи у габариту и волумену.
- Могуће је паркирање у гаражи и на отвореном простору у оквиру предметне потцелине, /комплекса/, парцеле.
- На денивелисаном терену (доњој коти) спратови могу бити организовани као пуни спратови, сутерени или подрумски, у зависности од архитектуре објекта и функције.
- Гараже у оквиру комплекса су подземне са једним или више нивоа у зависности од капацитета гаражирања и могућности паркирања на отвореном.
- Полуукопана гаража до висине +0.9м изнад коте планираног терена не улази у индекс заузетости уколико је партерним уређењем планираног решења дефинисана као део слободних и зелених површина са одговарајућим слојевима земље.
- Приступ гаражама је могућ и рампом и ауто лифтом у складу са датим параметрима за рампу и у складу са противопожарним прописима везаним за капацитет аутолифтова и величине гараже.

Индекс изграђености:

Индекс изграђености је однос бруто развијене грађевинске површине (БРГП) свих објеката на парцели и укупне површине грађевинске парцеле. 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 вански 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 парцелације:

Грађевинска парцела препарцелацијом или парцелацијом мора имати непосредан приступ јавној саобраћајној површини, без ограничења у ширини фронта, односно ограничење се планира тако да је неопходно обезбедити правилан безбедан саобраћајни приступ (полупречник кривине, ширина улаза у гаражу или паркинг на парцели).

Висина објекта:

Обзиром да је ППППНом лимитирана спратност на П+2+3ПК, предметна измена, због различитих архитектонских израза планираних поткровља, дефинише висину у метрима, као основни параметар, чиме се избегавају атипична и неуједначена повлачења у циљу поштовања максималне спратности.

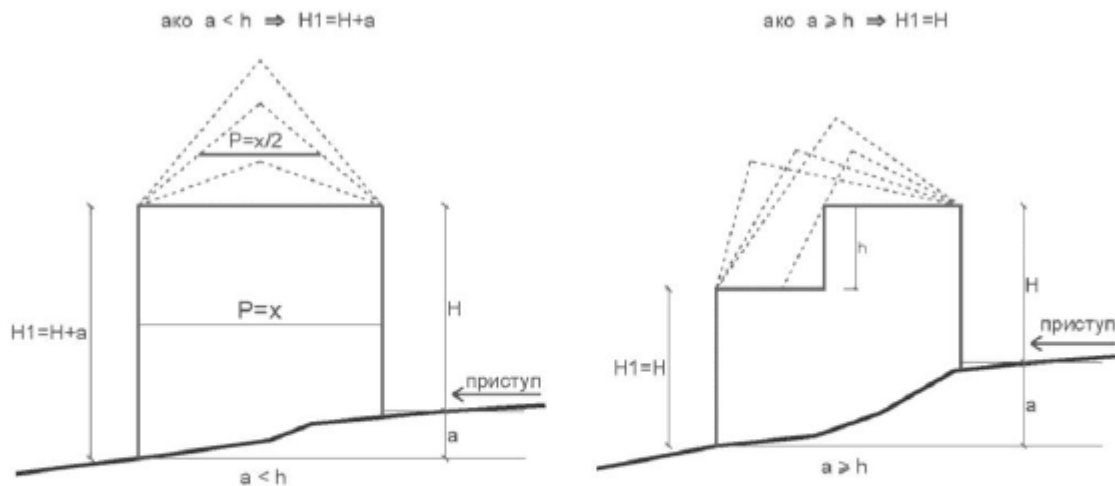
У оквиру волумена дефинисаног у метрима, могућа је архитектура савременог израза са елементима планинске архитектуре уз употребу природних материјала, где је меродавна висина венца објекта, односно његовог најистуренијег дела.

Од коте венца која је дефинисана у метрима дозвољен је кров различитог нагиба само са једном пуном плочом поткровне етаже и галеријом у једном нивоу.

Спратност је оријентационог карактера и служи за приближно одређивање БРГП и потребних капацитета инфраструктуре.

За дефинисање висине објекта дати су следећа општа правила:

- Висина објекта се одређује од нулте коте до висине венца;
- Нулта кота је кота на пресеку приступног платоа и фасаде објекта на месту главног улаза у објекат;
- Кота приземља је максимално +1.0м од коте приступне саобраћајнице;
- Висина приземља је максимално 5.0м;
- Спратна висина типског спрата максимално 3.5м, (Спратна висина подразумева висину између завршне коте пода спратова);
- У оквиру спратне висине је осим конструкције могуће вођење инсталација и спуштање плафона до висине прописане за комерцијалну намену – хотелски смештај и остале пратеће садржаје;
- Од коте венца је дозвољен нагиб крова без надзитета. У оквиру кровног простора је дозвољена изградња галерије чија површина може бити максимално 50% површине плоче последње етажe;
- Ради разноврсног решења и комфора смештаја, поткровне етажe, које су наведене у спратност, са висином назитета од 1,6-2,2 m. Поткровља могу бити и у габариту спрата с тим да спољна обрада буде у духу поткровне етажe;
- Кота слемена није дефинисана, произилази из ширине габарита објекта и примењеног нагиба кровних равни;
- Кота венца калкана је одређена истом висином као наставак венца главне фасаде. (Кота венца калкана налази се на висини пресека бочне фасаде и хоризонталне равни у висини коте венца главне фасаде.);
- Код терена у нагибу, где је денивелација до висине једне етажe, дозвољена је задата висина објекта у целој површини,
- Код терена у нагибу, где је денивелација већа од једне етажe, објекат и са стране нагиба има исту максималну висину као и према регулацији улице. Максимална висина се на денивелисаном делу парцеле рачуна са коте доњег приступа, што значи да објекат са сваке стране денивелисаног приступа има максимално дозвољену висину.
- У крову изнад коте венца нису дозвољене континуиране кровне баце.
- Дозвољени су кровни прозори.



Графички приказ правила грађења:

H - висина венца објекта са стране приступа објекту

H_1 - висина венца објекта на денивелацији

h - спратна висина објекта

a - разлика у денивелацији терена

Посебна правила грађења за потцелину 2.2.

Потцелина 2.2 се планира као:

- Комерцијална намена у служби туризма: хотелски комплекси. Висина објекта у односу на коту приступне саобраћајнице (Улица 3) износи 19.0м (оријентационо П+2+2Пт) до коте венца.

Због профила пешачке стазе на јужној граници потцелине, дозвољава се максимална висина венца објекта ка тој јавној површини од 14.5м (оријентационо П+1+3Пт).

Посебна правила грађења за потцелину 2.3.

Намена потцелине 2.3 је преузета из ПДР-а Суво Рудиште:

- Јавне функције и службе;
- Смештај типа: виле, апартмани и пансиони.

Висина венца објекта у односу на коту приступне саобраћајнице је 14.0м. Уколико је денивелација постојећег терена између приступне саобраћајнице и задњег дела или бочног дела парцеле већа од једне спратне висине задате планом, објекат је и са задње стране или бочне стране исте висине 14.00м (оријентационо П+1+2Пт) до коте венца, од коте приступа са денивелисаног дела комплекса.

Уколико је денивелација терена мања од једне спратне висине задате планом, објекат у континуитету има исту висину од 14.00м (оријентационо П+1+2Пт) до коте венца.

Архитектонско обликовање и материјализација објеката:

У архитектури везаној за објекте високог планинског туризма, један од битних архитектонских елемената објекта представља кров, који посредно даје карактер сваком

објекту посебно. У том смислу се материјализација кровова предлаже у зависности од нагиба и архитектуре целог објекта од дрвене или опекарске шиндре различитих тонова,

као и од других материјала који се уклапају у архитектуру комплекса као целине или појединачних објеката. За фасадна платна треба применити у највећој мери материјале који су у складу са природним окружењем и за које се користе материјали као што су: дрво, камен, стакло.

Партерно уређење:

Пешачке стазе

Приступне стазе, тротоари, пешачке улице и тргови треба да су обрађени узминималну употребу видног бетона, не више од 30%. Бетонске стазе планирати тако да представљају комбинацију са каменом, шљунком или другим природним материјалом у одређеном слогу да чини јединствену целину са предложеним партерним уређењем и објектом. Ниво услуга и смештајних капацитета, као и велика фреквенција туриста и у летњем и у зимском периоду, изискује посебну пажњу у планирању и пројектовању стаза са великим температурним разликама. Посебну пажњу треба посветити безбедности пешачких комуникација, као и савладавању денивелација ка објектима и у слободном простору.

Степенице

Због денивелисаног терена и специфичности простора око објекта и слободног простора, део уређења представљају у великој мери и спољне степенице. Спољне степенице би требало да буду шире од оних које се користе унутар објекта како би се скијашима олакшало коришћење. Пожељан распон је 38/14 cm или 40/12 cm. Газишта морају да имају опшивке против клизања. Предложени материјали и комбинације материјала за спољне степенице су пуно дрво, камен и префабриковане бетонске плоче како би се спречило круњење и ломљење.

Рампе

Нагиби, рампе и сигурносна ограда морају да одговарају локалним условима и укључе могућност приступа хендикепираним особама. Рампе могу бити конструисане од било ког материјала за плочнике који су наведени. Зидови поред рампи могу бити направљени од било ког материјала за плочнике којису наведени. Зид дуж прилаза за хендикепиране особе може бити виши од зида за седење како би носио тежину држача за руке.

Паркирање:

За сваку грађевинску парцелу у оквиру измене 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. Овим планом се прописују следећи нормативи за одређивање потребног броја паркинг места:

- туристички смештај _____ 1ПМ/1 смештајна јединица
- пословање _____ 1ПМ/50 m²
- угоститељство _____ 1ПМ/20 m²
- трговина _____ 1ПМ/50 m²
- мањи локали и киосци _____ 1ПМ/1 локал или киоск

Услови за гараже:

За гараже се морају поштовати следећи услови:

- ширина пролазне саобраћајнице у правцу 6 m (5,5 m мин.);
- димензије паркинг места 2,5 m x 5,0 m (2,4 m x 4,8 m);
- ивице стубова носеће конструкције морају бити удаљени од ивице пролазног коловоза мин. 0,5 m;
- Слободна висина пролаза за кола и пешаке је 2.5m, стим што се дозвољава на делу конструктивних елемената (греда) мин 2.2. m.
- максимални подужни нагиб код отворених рампи не сме прећи 10% (изузетно 15%, ако се рампа греје); и
- максимални подужни нагиб код покривених рампи не сме прећи 15% (изузетно 18%).

Озелењавање

Уређење површина и непосредне околине објеката подразумева да ови простори поред задовољења одређених функција пружају и ефекат визуелне пријатности. Под тиме се подразумева да прилази објектима буду јасно означени и издвојени, да су паркинг места обележена и да зелене површине буду пејзажно осмишљене и уређене.

Озелењавање обавити искључиво аутотхоним врстама а пејзажна интервенције подразумевају поштовање натуралности предела тако да се решења уклапају у околину и повезују дати простор са пределом. Предвидети униформна решења за све просторне садржаје за које је то могуће урадити (изглед клупа, надстрешница...). Такође, пројектном документацијом предвидети подизање засада високе вегетације, као и формирање уређених зелених површина и то: око спортских терена и паркинг простора (растерским озелењавањем озеленити отворене површине) и дуж граница комплекса као и санацију или рекултивацију свих деградираних површина, локација и објеката који не задовољавају санитарно-еколошке стандарде.

Правила за ограђивање

Није дозвољено ограђивање објеката и парцела.

Мере енергетске ефикасности изградње и употребе обновљивих извора енергије

У складу са Законом о планирању и изградњи и Законом о ефикасном коришћењу енергије („Сл. гласник РС“ бр. 25/13), као и општој тежњи ка прилагођавању климатским променама, заштити природе и животне средине, рационалном коришћењу необновљивих извора енергије и одрживом развоју, потребно је у планирању пројектовању и изградњи примењивати енергетски рационална и енергетски ефикасна решења и технологије. Потребно је смањити енергетске губитке, ефикасно користити енергију и уколико је могуће, користити обновљиве изворе енергије.

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).

Препоруке за планирање, пројектовање и изградњу:

- објекте лоцирати и оријентисати према климатским условима – инсолацији, ветру и изграђеној физичкој структури, како би се максимално искористили позитивни климатски услови и смањили негативни природног и изграђеног окружења;

- задовољити услов рационалног коришћења смештајног и радног простора за одговарајућу намену, број корисника и број запослених;
- водити рачуна о правилној оријентацији просторија; унутрашњу организацију смештајних и осталих главних просторија у оквиру објекта прилагодити у највећој могућој мери јужној оријентацији; ка северној страни оријентисати просторије секундарног значаја, као и помоћне просторије;
- препоручује се да се на северној, североисточној и северозападној страни предвиђају прозори величине једнаке или мање од 1/7 површине просторије. На јужној, југоисточној и југозападној страни тада могу бити прозори величине већи од 1/7 површине просторије, тако да би се могло максимално користити енергија сунца у зимском периоду. Покретном топлотном заштитом треба обезбедити заштиту тих просторија од прекомерног прегревања (и неповољног осветљења) лети као и од прекомерних губитака када сунца нема;
- елиминисати „термичке мостове“ одговарајућом топлотном изолацијом објекта и заптивањем отвора, како би се смањили нежељени губици енергије зими и добици лети;
- уколико се приликом пројектовања и извођења придржава препорука датих у оквиру оријентације и организације просторија и објекта остварена је могућност за коришћење активних и пасивних система за коришћење сунчеве енергије;
- тежити примени централних система грејања и хлађења, као и сопственој производњи енергије (коришћењем енергије сунца и геотермалне енергије на првом месту);
- за све објекте где је предвиђена примена система за коришћење енергије сунца и геотермалне енергије треба урадити техноекономски елаборат;
- техноекономски најприхватљивији системи за коришћење енергије сунца су системи за грејање топле санитарне воде сунчевом енергијом; у широј зони ове локације постоје климатски услови за коришћење ветра као обновљивог извора, тако да је потребно испитати могућности за постављање истих
- планираном изградњом објекта са више смештајних јединица-апартмана се постиже већа густина „станавања“ а тиме мање специфично топлотно оптерећење.

IV. ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Идејним решењем планирана је изградња новог смештајног објекта са апартманима и подземним гаражом, у укупној бруто квадратури **14341,86 m²**.

Објекат је постављен као слободностојећи угаони објекат, у свему у оквиру ПДР-ом задатих ограничења. Смештен је унутар грађевинске зоне деифнисане задатим грађевинским линијама према Улици 3 и пешачкој стази, и минималним удаљењем у односу на суседне парцеле. Према ПДР-у, удаљење грађевинске линије од регулационе линије према Улици 3 је одређено на 3m, док је удаљење грађевинске линије од регулационе линије према пешачкој стази одређено на 2.5m. Бочно удаљење грађевинске линије од границе са суседним парцелама са североисточне стране је одређено као 2.5m, према Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015).

Новопроектовани објекат је постављен уз грађевинску линију према Улици 3. С обзиром на чињеницу да је грађевинска линија криволинијска, габарит објекта који је пројектован у ортогоналном систему ту линију додирује тачкасто, што се постиже каскадирањем волумена паралелно са правцем грађевинске линије. На тај начин се постиже визуелни континуитет фасаде на грађевинској линији тражен ПДР-ом. Угао објекта је акцентован специфичним третманом форме, који се огледа у повлачењу у односу на грађевинску линију са западне стране чиме се формира проширење-пијавца, док је сам главни улаз наглашен еркером ка

северној страни који је препуштен 1.6m у односу на грађевинску линију и почиње на висини од 5m у односу на приступни плато. Кров објекта је сложен, кос, у духу планинске архитектуре.

Подземни делови објекта се у одређеним сегментима простиру до регулационе линије, односно до границе парцеле.

Пешачки и колски приступи су обезбеђени из Улице 3. Додатни пешачки приступ је обезбеђен и са пешачке стазе. Главни пешачки приступ објекту се налази на доминатном углу који је оријентисан према раскрсници Улице 3 и Улице 4, и налази се на коти **1727,75mnnv**. Колски приступ из Улице 3 се налази на коти 1727.10 mnnv, на североисточном крају парцеле к.п. 1502/131.

Катастарске парцеле које чине јединствену Грађевинску парцелу на којој је планиран нови објекат се налазе у различитим урбанистичким потцелинама према ПДР-у. Парцела 1502/131 се налази у потцелини 2.2 - Комерцијални садржаји у функцији туризма - хотелски комплекси, док се парцела 1502/100 налази у потцелини 2.3 - смештај типа: виле, апартмани, пансион. Сходно томе и новопројектовани објекат је подељен на две ламеле - **Апарт хотел који припада потцелини 2.2 и Анекс апарт хотела који припада потцелини 2.3. Сваки наведени део објекта је пројектован према одговарајућим Посебним правилима грађења за потцелине 2.2. и 2.3.**

Нулта кота 1 апарт хотела је одређена на **1727,75mnnv** према Улици 3 и дефинисана је котом приступног платоа и фасаде на месту главног улаза у објекат.

Нулта кота 2 апарт хотела је одређена на **1730,25mnnv** и дефинисана је котом приступа са пешачке стазе.

Нулта кота 1 анекса је одређена на **1727,25mnnv** према Улици 3 и дефинисана је котом приступног платоа и фасаде на месту улаза у објекат.

Нулта кота 2 анекса је одређена на **1730,75mnnv** и дефинисана је котом приступа са пешачке стазе.

Максимална дозволљена висина објекта (венац) у целини 2.2 којој припада парцела 1502/131 на којој се налази Апарт хотел према ПДР-у износи 19.00m према Улици 3 и 14.5m према пешачкој стази, док је максимална дозволљена висина објекта (венац) у целини 2.3 којој припада парцела 1502/100 на којој се налази Анекс апарт хотела одређена као 14m и према улици и према пешачкој стази. (За парцелу 1502/100 се примењује правило из ПДР-а да „Уколико је денивелација постојећег терена између приступне саобраћајнице и задњег дела или бочног дела парцеле већа од једне спратне висине задате планом, објекат је и са задње стране или бочне стране исте висине 14.00m до коте венца, од коте приступа са денивелисаног дела комплекса“.

Пројектована висина Венца 1 апарт хотела је на 19m од коте приступне саобраћајнице - Улице 3, односно од **Нулте кота 1 апарт хотела**.

Пројектована висина Венца 2 апарт хотела је на 14.5m од пешачке стазе, односно од **Нулте коте 2 апарт хотела**.

Пројектована висина Венца 1 анекса је 14.0m од Улице 3, односно од **Нулте коте 1 анекса**.

Пројектована висина Венца 2 анекса је 14.0m од пешачке стазе, односно од Нулте коте 2 анекса.

Кота приземља Апарт хотела дефинисана је на +1m од Нулте коте 1 апарт хотела тј. на 1728,75m_{nnv} (±0.00), док је кота приземља Анекса дефинисана на +1m од Нулте коте 2 анекса односно на 1728,25 m_{nnv} (-0.50)

Предвиђени су главни улаз у објекат Апарт хотела и засебан улаз у Анекс из Улице 3, као и додатни пешачки улаз у Апарт хотел са пешачке стазе. Приземљу Апарт хотела се приступа преко пирступног платоа на нивелети од 1727,75 m_{nnv} и спољног степеништа, као и преко косо- подизне склопиве платформе за особе са инвалидитетом. Приземљу Анекса се приступа преко пирступног платоа на нивелети од 1727,25 m_{nnv} и спољног степеништа, и такође, преко косо- подизне склопиве платформе за особе са инвалидитетом.

Новопројектовани смештајни објекат је функционално организован као јединствена целина, уз поделу на две основне зоне:

- Надземни део са апартманима, заједничким просторима и неопходним техничким и службеним просторијама
- Подземну са гаражом на три нивоа нивоа, скијашницом и неопходним техничким и службеним просторијама.

У оквиру надземне зоне пројектовани су: на етажи приземља у делу Апарт хотела главни улазни плато са ветробраном, улазни хол са рецепцијом, просторија за услуживање, кухињски блок, тоалети за госте, апартмани и локал, док је у делу приземља у оквиру Анекса смештена теретана и још један улаз са ветробраном. На типским етажама изнад приземља су пројектовани апартмани и лифтовски холови које повезују ходници такода је на свакој етажи остврена веза Анекса и Апарт хотела. У поткровним етажама се налазе апартмани са галеријама. Укупна површина галерије је мања од 50% површине плоче последње етаж. Вертикалне комуникације постављене су тако да задовоље максималне дозвољене дужине евакуације. Пројектована су два лифта у делу Апарт хотела и један лифт у зони Анекса. Такође, пројектована су степеништа која повезују све надземене етаж, по једно у оба дела објекта. У подземном делу обезбеђена су додатна евакуациона степеништа, као и степениште за ватрогасну интервенцију.

Урбанистички параметри остварени идејним решењем

Укупна брпп надземно	Зона 2.2	7,102.82 m ²
	Зона 2.3	1,254.98 m ²
	укупно	8.357.80 m ²
Површна земљишта под објектом/заузетост	Зона 2.2	57.56%
	Зона 2.3	58.85%

Спратност	Зона 2.2	3По+П+4+Пк
	Зона 2.3	3По+П+2+2Пк
Висина објекта (растојање од нулте коте до коте венца)	Зона 2.2	19 m према Улици 3 14.5 m према пешачкој улици
	Зона 2.3	14 m
Број лежајева/број апартмана	Зона 2.2	254 лежаја/102 апартмана
	Зона 2.3	36 лежајева/12 апартмана
	укупно	290 лежајева/114 апартмана
Број паркинг места	Зона 2.2	106 ПМ
	Зона 2.3	14 ПМ
	укупно	120 ПМ од тога 6ПМ за особе са инвалидитетом
Проценат слободних површина	Зона 2.2	42,44%
	Зона 2.3	41,15%
Проценат зелених површина у директном контакту са тлом	Зона 2.2	15,79%
	Зона 2.3	17,03%
Индекс изграђености	Зона 2.2	3.72
	Зона 2.3	3.19
Индекс заузетости	Зона 2.2	57.56%

	Зона 2.3	58.85%
--	----------	--------

Грејање:

Грејање је преко алтернативног/обновљивог изворатоплотна пумпа (ваздух-вода).

Инфраструктура:

Пројектом су предвиђене све потребне инсталације за ову врсту објеката: инсталације јаке и слабе струје, инсталације водовода и канализације. Предвиђено је и повезивање свих корисника на систем телекомуникационих услуга.

V. УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, УКРШТАЊЕ И ПАРАЛЕЛНО ВОЂЕЊЕ

Електроенергетска мрежа – прикључење

За објекте за које грађевинску дозволу издаје министарство надлежно за послове грађевинарства, услове за пројектовање и прикључење у погледу прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије, не прибавља надлежни орган у оквиру обједињене процедуре, већ инвеститор у складу са законом којим се уређује енергетика, а у складу са чланом 18. став 4. Уредбе о локацијским условима.

У складу са чланом 33. став 5. Уредбе, уз услове за пројектовање и прикључење на дистрибутивну електроенергетску мрежу имаоца јавног овлашћења је дужан да достави спецификацију трошкова изградње прикључка и потписан типски уговор о изградњи прикључка на дистрибутивну електроенергетску мрежу потписан од стране одговорног лица имаоца јавног овлашћења са унетим подацима о цени изградње прикључка, року и начину плаћања (једнократно/рате), као и року изградње.

Инвеститор је у обавези да достави:

- Услове за пројектовање и прикључење објеката на дистрибутивни, односно преносни систем електричне енергије, који су прибављени у складу са законом којим се уређује енергетика, а нису садржани у локацијским условима, у складу са чланом 16. став 3. тачка 8. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем,
- Уговор о изградњи недостајуће инфраструктуре, закључен са имаоцем јавних овлашћења, уколико је условима прибављеним ван обједињене процедуре констатована таква потреба, уз захтев за издавање грађевинске дозволе, у складу са чланом 16. став 3. тачка 3. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем,

Дужност одговорног пројектанта је да идејни пројекат, пројект за грађевинску дозволу и пројекат за извођење уради и у складу са условима за за пројектовање и прикључење у погледу прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије, прибављеним ван обједињене процедуре.

Електроенергетска мрежа

При пројектовању и извођењу радова обавезно се придржавати услова које је издала „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Краљево, број у систему ROP-MSGI-28870-LOCH-2-HPAP-12/2023 од 22.12.2023. године.

Водоводна и канализациона мрежа

При пројектовању и извођењу радова обавезно се придржавати услова које је израдило ЈКП „Рашка“ – водовод и канализација, број у систему ROP-MSGI-28870-LOCH-2-HPAP-3/2023 од 30.11.2023. године

Телекомуникациона мрежа

При пројектовању и извођењу радова обавезно се придржавати услова које је израдио Телеком Србија а.д., ИЈ Краљево, обрадила Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац, број у систему ROP-MSGI-28870-LOCH-2-HPAP-4/2023 од 29.11.2023. године.

Мрежа гасовода

При пројектовању и извођењу радова обавезно се придржавати услова које је израдило ЈП „Србијагас“ Нови Сад, Сектор за развој, број у систему ROP-MSGI-28870-LOCH-2-HPAP-7/2023 од 28.11.2023. године.

Саобраћајна мрежа

При пројектовању и извођењу радова обавезно се придржавати услова које је израдила Општина Рашка, ЈКП „Путеви Рашка“, број у систему ROP-MSGI-28870-LOCH-2-HPAP-13/2023 од 25.12.2023. године.

VI. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

Заштита природе

При пројектовању и извођењу радова обавезно се придржавати услова из Решења о условима заштите природе које је израдило Министарство заштите животне средине, Београд, број у систему ROP-MSGI-28870-LOCH-2-HPAP-9/2023 од 14.12.2023. године.

Услови заштите од пожара

При пројектовању и извођењу радова обавезно се придржавати услова које је израдило Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Краљеву, број у систему ROP-MSGI-28870-LOCH-2-HPAP-10/2023 од 08.11.2023. године.

Услови одбране

При пројектовању и извођењу радова обавезно се придржавати услова које је израдило Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру, број у систему ROP-MSGI-28870-LOCH-2-HPAP-6/2023 од 06.11.2023. године.

Услови скијалишта

При пројектовању и извођењу радова обавезно се придржавати услова које је израдило ЈП „Скијалишта Србије“, Београд, број у систему ROP-MSGI-28870-LOCH-2-HPAP-5/2023 од 09.11.2023. године.

Мере енергетске ефикасности

Сви нови објекти морају да задовољавају услове за разврставање у енергетски разред према енергетској скали датој у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата

о енергетским својствима зграда („Сл. гласник РС“ бр. 69/12, 44/2018 – др.закон и 111/22).

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 старим особама („Сл.гласник РС“ бр. 22/15).

Информација о потреби спровођења процедуре процене утицаја предметних радова на животну средину

У Информацији Министарства заштите животне средине, 000331336 2023 од 03.11.2023. године (достављено 09.11.2023. године), наводи се следеће:

„На основу Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник Републике Србије“, број 135/04, 36/09), чл. 3. став 1. и став 2. предмет процене утицаја су пројекти који се планирају и изводе, промене технологије, реконструкције, проширење капацитета, престанак рада и уклањање пројекта који могу имати значајан утицај на животну средину, а немају одобрење за изградњу или се користе без употребне дозволе.

Такође, у складу са критеријумима за одлучивање о потреби израде Студије о процени утицаја на животну средину, а на основу Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник Републике Србије“, број 114/08) којом су утврђени пројекти за које се обавезно израђује процена утицаја – Листа I и пројекти за које се процењује значајан или могућ утицај на животну средину – Листа II, дефинисани су пројекти за које је неопходно отпочети процедуру процене утицаја.

У предметном случају ради се о потреби спровођења процедуре процене утицаја на животну средину за изградњу стамбеног објекта типа Апарт хотел са анексом, спратости 3По+П+4+Пк и 3По+П+2+2Пк, на катастарским парцелама бр. 1502/131 и 1502/100, КО Копаоник, у улици Караман, општина Рашка, НП „Копаоник“ и исти се налази на Листи I и Листи II који се реализују у заштићеном природном добру и заштићеној околини непокретног културног добра, као и у другим подручјима посебне намене, сви пројекти.

У складу са изнетим, носилац пројекта „BBSE INVESTMENTS“ DOO, ул. Симе Лозанића бр. 10, Савски Венац, Београд, у обавези је да за наведени пројекат, уколико се испуњава критеријуме из Листе II, покрену процедуру одлучивања о потреби процене утицаја на животну средину код надлежног Министарства заштите животне средине и овом органу поднесе Захтев за одлучивање о потреби процене утицаја, а на основу члана 8. Закона о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник Републике Србије“, број 135/04, 36/09).“

VII. УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

За потребе израде локацијских услова Министарство је по службеној дужности прибавило следеће услове:

- ЈКП „Рашка“ – водовод и канализација, број у систему ROP-MSGI-28870-LOCH-2-НРАР-3/2023 од 30.11.2023. године;
- Телеком Србија а.д., ИЈ Краљево, обрадила Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац, број у систему ROP-MSGI-28870-LOCH-2-НРАР-4/2023 од 29.11.2023. године;

- ЈП „Скијалишта Србије“, Београд, број у систему ROP-MSGI-28870-LOCH-2-HPAP-5/2023 од 09.11.2023. године;
- Министарство одбране, број у систему ROP-MSGI-28870-LOCH-2-HPAP-6/2023 од 06.11.2023. године;
- ЈП „Србијагас“ Нови Сад, Централа, број у систему ROP-MSGI-28870-LOCH-2-HPAP-7/2023 од 28.11.2023. године;
- „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Краљево, број у систему ROP-MSGI-28870-LOCH-2-HPAP-12/2023 од 22.12.2023. године;
- Министарство заштите животне средине, Београд, број у систему ROP-MSGI-28870-LOCH-2-HPAP-9/2023 од 14.12.2023. године;
- Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Краљеву, број у систему ROP-MSGI-28870-LOCH-2-HPAP-10/2023 од 08.11.2023. године;
- Општина Рашка, ЈКП „Путеви Рашка“, број у систему ROP-MSGI-28870-LOCH-2-HPAP-13/2023 од 25.12.2023. године;

Информација о потреби спровођења процедуре процене утицаја предметних радова прибављена ван система обједињене процедуре:

- Министарство заштите животне средине, број 000331336 2023 од 03.11.2023. године (достављено 09.11.2023. године).

- VIII. Саставни део ових локацијских услова је Идејно решење за изградњу смештајног објекта типа апарт хотел са анексом, спратности 3По+П+4+Пк и 3По+П+2+2Пк, на катастарским парцелама бр. 1502/131 и 1502/100, КО Копаоник, у улици Караман, општина Рашка, НП „Копаоник“, које је израдило „ZABRISKIE“ д.о.о., Кнеза од Семберије 10А, 11000 Београд.
- IX. Обавеза инвеститора је да пре издавања употребне дозволе, изврши формирање грађевинске парцеле за изградњу предметних објеката, у складу са Законом о планирању и изградњи.
- X. Заштиту и измештање постојећих инсталација вршити у складу са условима имаоца јавних овлашћења надлежних за инфраструктурну мрежу.
- XI. Претходни услов за издавање грађевинске дозволе је закључење уговора о изградњи недостајуће инфраструктуре, са одговарајућим имаоцима јавних овлашћења.
- XII. 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.
- XIII. 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.
- XIV. Ови Локацијски услови важе 2 године од дана издавања.

Поука о правном леку: На ове локацијске услове се може поднети приговор Влади Републике Србије, преко овог министарства, у року од три дана од дана достављања.

В. Д. ПОМОЋНИКА МИНИСТРА

Ранко Шекуларец