



Република Србија

**МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ**

Број предмета: ROP-MSGI-25556-LOCAN-3/2024

Заводни број: 001356636 2024 14810 005 001 000 001

Датум: 15.05.2024.

Београд, Немањина 22 – 26

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, поступајући по усаглашеном захтеву ЈП Скијалишта Србије из Београда, ул. Милутина Миланковића бр. 9Б, за измену локацијских услова број ROP-MSGI-25556-LOC-1/2023, заводни број 350-02-01881/2023-07 од 09.10.2023. године, на основу члана 7. Закона о министарствима („Сл. гласник РС“, број 128/2020 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. и 133. 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, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 115/2020), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/2019), у складу са Планом детаљне регулације за подручје ски центра „Торник“ („Службени лист Општине Чајетина“, број 5/2017), Изменама и допунама Плана детаљне регулације за подручје ски центра „Торник“ („Службени лист Општине Чајетина“, број 13/2022) и овлашћењем садржаним у решењу министра број 001600506 2024 14810 010 006 000 001 од 08.05.2024. године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I. За изградњу објекта апарт хотела спратности По+Су+П+2+Пк, на делу к.п. бр. 3082/15 КО Јабланица површине 2078,50 м², на територији општине Чајетина, на подручју Парка природе „Златибор“, потребне за израду идејног пројекта, пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење, у складу са Планом детаљне регулације за подручје ски центра „Торник“ (“Службени лист Општине Чајетина“, број 5/2017) и Изменама и допунама Плана детаљне регулације за подручје ски центра „Торник“ (“Службени лист Општине Чајетина“, број 13/2022).

Прикључци на инфраструктуру и јавну саобраћајницу прелазе преко к.п. бр. 3082/15 КО Јабланица.

Категорија објекта „В“, класификациони број: 121112

Укупна БРГП (подземно): 3267,49 м²

Укупна БРГП (надземно): 4404,22 м²

Укупна БРУТО површина (подземно и надземно): 7.671,71 м²

II. ПЛАНИРАНА НАМЕНА:

Локација на којој се планира изградња објекта апарт хотела, налази се унутар заштићеног подручја Парка природе „Златибор“, у режиму заштите III степена.

Предметна к.п. бр. 3082/15 КО Јабланица се налази у обухвату Плана детаљне регулације за подручје ски центра „Торник“ (“Службени лист Општине Чајетина“, број 5/2017) и Измена и допуна Плана детаљне регулације за подручје ски центра „Торник“ (“Службени лист Општине Чајетина“, број 13/2022).

На деловима к.п. бр. 3082/15 КО Јабланица планиране су површине и објекти јавне намене: техничка база, приступни плато, **пословно-услужни садржаји**, ски полигон, саобраћајница, ски стаза, ски пут.

За потребе изградње пословно-услужних садржаја планирано је формирање грађевинске парцеле ЈЗ.

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на саобраћајницу директно или преко приступног пута (парцеле), и прикључак на инфраструктурну мрежу. Положај, величину и облик грађевинских парцела одредити у складу са наменом земљишта, карактеристикама типичне целине и минималном величином парцеле. Положај парцеле дефинисан је регулационом линијом у односу на саобраћајнице и разделним границама према суседним парцелама.

III. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Општа правила грађења

За планом дефинисане пословно-услугне садржаје подразумева се компатибилност са туристичко-угоститељским садржајима (у складу са важећим Законом о туризму, важећим Правилником о стандардима за категоризацију угоститељских објеката и сл.). Намене и садржаји које су својим габаритима планирани у овој зони су:

- угоститељски објекти за смештај врсте: хотел, мотел, туристичко насеље, камп итд. као и подврсте: гарни хотел, апарт хотел итд.

- угоститељски објекти за исхрану и пиће врсте: ресторан, кафана, бар, кафе, бифе и др.
- одморишта

Сви објекти по потреби могу да имају посебне просторије за пословне делатности и администрацију, просторије за опрему, амбуланту итд. Поред наведених намена, сваки објекат поред основне намене може да има и пратећу намену односно делатности услужног и забавног карактера, који су повезани са туристичком понудом целокупног ски центра, као и пратеће спортско-рекреативне садржаје у виду спортских терена као и базена отвореног и/или затвореног типа.

Висинска регулација

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута (платоа, стазе и сл.), односно нулте коте, и то на следећи начин:

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута (улице, платоа, стазе и сл.);
- кота приземља може бити виша од нулте коте највише до 0,9m;
- за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити нижа од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине.

Поткровље је последња етажа зграде са корисним простором, испод косог крова. Највећи дозвољени надзид у нивоу поткровне етаже износи 1,6m, мерено од завршне обраде пода до преломне кровне косине. Дозвољено је у оквиру приземне етаже предвидети галерије. Галерија може да заузима (да наткрива) највише 50% површине етаже приземља. Уколико је етажа сутерена прва етажа којој се приступа са коте терена и која обухвата пословне, услужне, туристичке и угоститељске садржаје у том случају галерија може да се предвиди и у нивоу сутеренске етаже. Највећа дозвољена спратна висина када се планира и простор галерије износи 5,5m, с тим што висина галерије не може да буде мања од 2,2m. По потреби, дозвољено је користити тавански простор изнад највишег нивоа поткровља као техничку етажу, која се не рачуна у спратност објекта.

Помоћни објекти на парцели су приземни објекти (Пр). У случају изградње већег броја објеката исте намене или више објеката различитих намена, спратност дозвољена по наменама важи за све објекте у границама грађевинске парцеле изузев за помоћне објекте чија спратност износи највише Пр.

Ограђивање

Грађевинске парцеле и намене простора се могу оградити транспарентном оградом највеће висине 2,2m, у складу са наменом и функцијом објекта.

Типологија објеката и међусобна удаљења објеката

У границама једне грађевинске парцеле дозвољена је изградња више објеката, који по типологији могу да буду слободностојећи, двојни (једнострано узидани) и објекти у низу (двострано узидани). Међусобна удаљења објеката се одређују према типу/величини и положају отвора на наспрамним фасадама и то на следећи начин:

- када нема отвора на наспрамним фасадама, најмање дозвољено удаљење између објеката може да износи 3,5m;
- када постоје мањи вентилациони отвори санитарних и помоћних просторија на наспрамним фасадама са парапетом на висини већој од 1,6m, међусобна удаљеност објеката износи најмање 4m;

- када на наспрамним фасадама објеката постоје стандардни отвори – прозори и врата, међусобна удаљеност објеката износи најмање 5m.

Уколико се грађевинска линија подудара са регулационом линијом између две различите грађевинске парцеле примењују се правила о међусобној удаљености у границама једне грађевинске парцеле. У свим осталим случајевима међусобну удаљеност објеката на различитим грађевинским парцелама одређују утврђени положаји грађевинских линија који су приказани у одговарајућим графичким прилозима, у графичком делу плана.

Положај објекта на парцели

Положај објекта на парцели одређен је грађевинском линијом према јавној површини-регулационој линији саобраћајнице и према границама суседних парцела.

Удаљеност објекта од бочних граница парцеле и дворишних (задњих) граница парцеле је мин. $\frac{1}{2}$ висине објекта али не мање од 5m.

Подземне етаже могу прелазити грађевинску линију до границе парцеле, али тако да темељи објекта не прелазе границу парцеле. У подземном делу подрумских етажа се оставља могућност за смештање додатних подземних садржаја: гаража, помоћних и техничких просторија, у случају потребе, док се сутеренске етаже могу користити за рад и боравак људи.

Испади на објекту (еркери, терасе, балкони и сл.) могу да прелазе грађевинску линију према регулационој линији до највише 1,5m и то на делу објекта вишем од 3m мерено од релевантне коте терена. Испади на објектима (еркери, терасе, балкони и сл.) у односу на грађевинске линије које се подударају/поклапају са регулационим линијама нису дозвољени.

Урбанистички параметри на нивоу парцеле:

Индекс заузетости на парцели је максимално: - 60%;

У површину под објектима не улазе манипулативне и поплочане површине, стазе и терени.

За објекте хотела највећа дозвољена спратност износи Пр+2+Пк (укупно четири надземне етаже).

Наведена спратност се односи на највећи број дозвољених надземних етажа. Сви објекти могу да имају сутеренске и подрумске етаже. Могућа је изградња подземних етажа уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе. Највећа дозвољена заузетост за подземни део објекта износи 70%, изузев за блок Ј.3 где максимална дозвољена заузетост износи 80%.

Специфична правила

Блок Ј3

Намене и садржаји које су својим габаритима планирани у овом блоку су: угоститељски објекти за смештај врсте: хотел, односно подврсте: гарни хотел, апарт хотел итд.

Спратност: за објекте хотела највећа дозвољена спратност износи Пр+2+Пк (укупно четири надземне етаже).

Наведена спратност се односи на највећи број дозвољених надземних етажа. Сви објекти могу да имају сутеренске и подрумске етаже. Могућа је изградња подземних етажа уколико

не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

Заузетост: највећа довољена заузетост за надземни део објекта (надземне етажe) износи 60% док највећа дозвољена заузетост за подземни део (подземне етажe) објекта износи 80%.

Зелене површине: најмањи проценат незастртих зелених површина (у директном контакту са тлом) у границама грађевинске парцеле износи 20%.

Паркирање на парцели

Потребе паркирања решавање су на јавној површини – паркинг простору у складу са критеријумом 1 паркинг место на 200m² комплекса. Додатни број паркинг места решавати у оквиру припадајућих парцела: у гаражи у склопу објекта или на отвореном паркингу на слободном делу парцеле. Прорачун потребног броја паркинг места за планиране садржаје вршити у складу са следећим нормативима:

- трговина: 1 ПМ на 66m² БРГП,
- пословање: 1ПМ на 80m² БРГП,
- хотели: 1 ПМ на 2-10 кревета у зависности од категорије,
- угоститељство: 1ПМ на два стола са по четири столице,
- спортско рекреативни центри: 1ПМ на 50 m² БРГП + 1ПМ на 4 седишта на парцели и у утицајној зони заједно,
- рекреативни спортски терени: 1ПМ на сваког запосленог + 1ПМ на 100 m² БРГП на парцели и у утицајној зони заједно,
- уз спортске садржаје, у складу са планираним активностима, планирају се додатни паркинг простори за аутобусе
- станица за снабдевање горивом без додатног садржаја: 1 ПМ на три запослена а за остале садржаје према датом нормативу.

При пројектовању отворених паркинга и гаража придржавати се важећих прописа, стандарда и норматива за изградњу ове врсте објеката.

Уколико се у гараже планира приступ возила коришћењем ауто-лифта, унутрашње димензије платформе аутолифта морају бити минимално 5.5x2.5m. У лифт се мора улазити и излазити ходом унапред.

Гараже у којима се смештају само путнички аутомобили планирати са светлом висином већом или једнаком од 2,2m.

Број саобраћајних трака на улазу/излазу из гараже ускладити са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Сл.лист СЦГ“, бр.31/2005).

Места за смештај возила и простор за маневрисање приликом уласка/изласка возила (гаража или отворени паркинг простор), у зависности од угла паркирања (30⁰, 45⁰, 60⁰ и 90⁰) и у зависности од бочних препрека (стубови, зидови, возила, гаражни механизми), димензионисати према нормативима, и то за управна паркинг (гаражна) места за путничке аутомобиле:

- за гаражни бокс: димензије не мање од 2,7m x 5,5m;

- за паркинг (гаражна) места са једностраном препреко: димензије не мање од 2,4m x 4,8m;
- за паркинг (гаражна) места са двостраном препреком: димензије не мање од 2,5m x 4,8m;
- за паркинг (гаражна) места без бочних препрека: димензије не мање од 2,3m x 4,8m.

Димензионисање места за подужна и паркирања возила под углом, урадити у складу са важећим нормативима и стандардима.

Максимални нагиб паркинг места и простора за маневрисање возила износи 5%.

Паркинг просторе на парцели уредити са растер елементима са травом. У избору растер елемената предност имају полиетиленски рециклирајући материјали у односу на уобичајене растер елементе од бетона.

За возила особа са посебним потребама у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старима („Сл.гласник РС“, бр.22/2015)., обезбедити минимум 5% паркинг места од укупног расположивог броја у оквиру гараже (паркинга), мин. ширине 3,7m, што ближе улазу - излазу, лифту и сл. Место за паркирање за два аутомобила које се налази у низу паркиралишних места управно на тротоар је најмање величине 5,9m x 5,0m, са међупростором од 1,5m. Потребно је и прописно обележити ова паркинг места и поштовати све условљености у складу са наведеним правилником.

Уколико није могуће реализовати потребан број паркинг места у границама блока ЈЗ, према нормативу за предвиђену намену и тип објекта, неопходан број паркинг места може да се обезбеди и ван граница блока ЈЗ, на планом предвиђеном јавном паркингу (блокови С3, С4, С5, С6 и С7) који је предвиђен саобраћајним решењем (капацитета 218 паркинг места за путничка возила), до попуњавања наведених капацитета. Приликом израде техничке документације за потребе добијања локацијских услова, за сваки појединачни објекат, потребно је означити резервисана паркинг места јавног паркиралишта, уколико се техничком документацијом предвиђа коришћење капацитета јавног паркинга, а у свему у складу са условима надлежног комуналног предузећа.

За поједине објекте у функцији туризма број паркинг места је потребно одредити према посебним правилницима и у складу са одређеном категоријом, у свему у складу са Законом о туризму и Правилником о стандардима за категоризацију угоститељских објеката и сл. Приликом пројектовања отворених паркинга и гаража потребно је придржавати се свих важећих прописа, стандарда и норматива.

Архитектонско обликовање

Архитектура свих планираних садржаја треба да буде квалитетна у сваком погледу (визуелно, садржајно, функционално, и сл.) кроз преклапање традиционалног и модерног. Модел односно принцип за архитектонско обликовање треба да се заснива на квалитетној вези савремене архитектуре и народног градитељства предметног подручја. Видни материјали треба да су природни: камен и дрво уз употребу малтера и стакла. Обавезно је да групација објеката исте намене у границама исте зоне/грађевинске парцеле буду обрађени применом истих материјала (за кровне покриваче, фасадне зидове, и сл.) и уз обавезну примену идентичних боја фасадних равни/елемената. Објекти техничке базе могу бити и од других материјала (у складу са наменом и функцијом) уз одговарајућу завршну обраду (применом одговарајућих боја). Кровни покривачи могу да буду: шиндра, етернит, цреп. Боја

браон, тамно зелена, сива или црвена теракота. Код већих објеката и на терену у израженом паду треба настојати да слемена кровова буду паралелна са изохипсама.

Код озелењавања простора и хортикултурног уређења потребно је да се у највећој могућој мери користе традиционални склопови и начини уређења парцеле. При изградњи и опремању објеката пожељно је да се у што већој мери користе еколошки прихватљиви грађевински материјали, а у зависности од могућности локације пожељно је биоклиматско пројектовање објеката и коришћење обновљивих и одрживих извора енергије.

Максимални нагиб крова је 45°. Поткровни простор не сме да излази ван габарита објекта. Није дозвољена изградња мансарди типа „капе” са препустима. Дозвољене су кровне баце. Кровне баце не могу да заузимају више од 50% површине крова посматрано у хоризонталној пројекцији кровних равни. Обзиром да је реч о планинској архитектури могуће је формирати више поткровних етажа, али укупан број надземних етажа не може да буде већи од прописаног броја утврђеног према планираним наменама и садржајима.

Партерно уређење

Сви елементи партерног уређења могу да буду део простора у појасу између грађевинске и регулационе линије, укључујући паркинг места, степенице, рампе (и пешачке и колске, за приступ гаражи у нивоима подземних етажа и сл.) и зелене површине. Дозвољено је паркирање уз улицу (управно, косо и подужно). Дозвољено је постављање ограда на зидовима/потпорним зидовима у појасу између грађевинске и регулационе линије као и на линији регулације, а у складу са архитектонским решењем објеката, поготово за колске рампе за приступ подземним гаражним местима, када ограде имају поред естетске и безбедоносну функцију. Озелењавање и уређење партерних површина се спроводи искључиво на такав начин да се очува и унапреди постојећа аутохтона флора. Зелене површине је потребно одржавати чистим, уз поштовање успостављених одредби о депоновању смећа.

Општи услови и мере за ове површине су исти као за јавне зелене површине.

Могуће интервенције у природном терену у погледу насипа/усека (и планирања потпорних зидова) су дозвољене у распону од 1m у односу на природан терен нагиба до 10%, у распону од 1,5m у односу на природан терен нагиба од 10-20% и у распону од 2m у односу на природан терен нагиба преко 20%. Ово правило се не односи на прилазе и приступне рампе за гараже, техничке и помоћне просторије у подземним етажама. Рампе за гараже се планирају у складу са условима пројектовања и у складу са противпожарним условима, а у зависности од самог архитектонског решења објекта.

Услови и могућности фазне реализације

Планом је омогућена фазна реализација. До комплетне реализације планиране инфраструктуре свака фаза изградње мора да прати претходну изградњу и повећање капацитета инфраструктуре.

Такође је могућа фазна реализација изградње на парцели. Све етапе-фазе реализације морају бити дефинисане у пројектној документацији. Омогућити функционисање сваке фазе независно од реализације следеће и да се обавезе из једне фазе не преносе у другу. У свакој фази реализације морају се обезбедити прописани услови за паркирање, озелењавање и уређење слободних површина парцеле.

Мере за енергетску ефикасност изградње

За планирану изградњу на подручју Плана, примењивати начин пројектовања и изградње објеката са ниским степеном потрошње енергије. Основу овог начина изградње представља употреба обновљивих врста енергије (сунчева енергије, био маса, енергија ветра) за грејање објеката у зимском периоду, односно смањење потребе за хлађењем просторија током лета спречавањем упада сунчевог зрачења. Код изградње објеката, већ у фази идејног пројекта предвидети све што је неопходно да се добије квалитетан и оптималан енергетски ефикасан објекат:

- анализирати локацију, оријентацију и облик објекта,
- применити висок ниво топлотне заштите комплетног спољашњег омотача објекта,
- искористити топлотне добитке од сунца и заштитити објекте од претераног осунчања;
- користити енергетски ефикасне системе грејања, хлађења и вентилације и комбиновати их са обновљивим изворима енергије.
- одредити оптималан волумен објекта због смањења топлотних губитака,
- приликом пројектовања груписати просторије сличних функционалних захтева и унутрашње температуре, односно помоћне просторе лоцирати на северу, а дневне на југу.
- обезбедити оптималну топлотну заштиту: правилан избор спољашњег омотача објекта, обавезна топлотна изолација крова, односно плафона према негрејаном таванском простору и пода према терену, правилан положај отвора у спољашњим зидовима, чиме се у великој мери спречавају топлотни губици у току ниских спољашњијих температура,
- приликом пројектовања посебну пажњу посветити заштити од претераног осунчања, као и прихвату сунца (зеленило, стрехе, надстрешнице, ролетне, рефлектујућа стакла и фолије, елементи унутар стакла за заштиту од сунца и усмеравања светла)

Планирану нову изградњу и реконструкцију постојећих објеката реализовати у свему у складу са нормативима датим у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда ("Сл. гласник РС" број 61/11) и Правилнику о енергетској ефикасности зграда ("Сл. гласник РС" број 61/11).

Кретање лица са инвалидитетом

У току разраде и спровођења плана применити прописе који регулишу наведену проблематику, у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старима („Сл.гласник РС“, бр.22/2015).

Сви јавни објекти морају имати обезбеђен приступ инвалидним лицима и лифт унутар објекта.

Смернице за спровођење плана

План представља плански основ за израду пројекта парцелације и препарцелације, за издавање информација о локацији и локацијских услова.

ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Идејним решењем је предвиђена изградња објекта апарт хотела спратности По+Су+П+2+Пк, на делу к.п. бр. 3082/15 КО Јабланица површине 2078,50 м², на територији општине Чајетина, на подручју Парка природе „Златибор“.

Постојеће објекте на грађевинској парцели Ј3 потребно је порушити.

По хоризонталној регулацији, објекат је постављен у оквиру грађевинске линије, као слободностојећи на парцели.

Због природног нагиба терена, објекат је каскадиран, са више улаза. Ниже етаже објекта намењене су јавним садржајима, док су више етаже искључиво намењене за смештај гостију. Пешачки и колски приступ су преко планом предвиђених саобраћајница.

Урбанистички параметри

	DOZVOLJENO	OSTVARENO
POVRŠINA PARCELE	2.078,50M ²	
SPRATNOST	PO+SU+PR+2+PK	PO+SU+PR+2+PK
STEPEN ZAUZETOSTI		
PODZEMNI DEO OBJEKTA	80%	78,7%
NADZEMNI DEO OBJEKTA	60%	59,97%
OZELENJENE POVRŠINE	min 20%	21,90%

Укупна бруто површина објекта (подземне и надземне етаже) износи 7.671,71 м². Од тога је бруто површина подземних етажа 3,267.49 м², а бруто површина надземних 4,404.22 м². Објекат хотелског комплекса је спратности По+Су+Пр+2+Пк, капацитета 65 смештајне јединице.

Објекат се састоји од једног подземног нивоа, делимично укопаног сутерена што је условљено падом терена, затим приземља, два спрата и поткровља.

Ниво приземља, кота ±0,00 везана је за апсолутну коту терена 1109.80. Ниво приземља је виши за 50 цм од коте тротоара испред улаза у објекат.

Спратне висине су различите у зависности од положаја етаже и прилагођене су намени простора.

Намена и организација објекта

Основне функционалне подцелине у оквиру објекта су следеће:

1. Јавни блок: рецепцијски хол са лобијем, скијашница, ресторан, бар, дечја играоница, спа центар са затвореним базеном, дечија играоница.
2. Смештајни блок са 65 смештајне јединице (32 собе и 33 апартмана).
3. Административне просторије „Скијалишта Србије“
4. Подземна гаража са 29 паркинг места
5. Техничко сервисни блок

Сви јавни простори пројектовани су на доњим етажама, у контакту са тереном чиме је омогућен приступ свим јавним садржајима. Сви јавни садржаји налазе се на нивоу сутерена и приземља и то:

- Ниво сутерена: улазни хол са рецепцијом, скијашница, спа центар са унутрашњим базеном, припадајући тоалети.
- Ниво приземља: лоби са кафе баром, дечија играоница и ресторан на нивоу приземља, као и припадајући тоалети.

Административни блок Скијалишта Србије пројектован је на два нивоа, сутерен и приземље. Ови нивои су међусобно повезани вертикалним комуникацијама, интерним степеништем и лифтом, и чине независну целину у објекту.

Смештајни блок развија се на делу нивоа приземља, као и на свим надземним етажама објекта.

Смештајне јединице су површина: собе 24,5м², а апартмани различитих површина, 47-165м². Сви садржаји намењени гостима повезани су јединственим вертикалним комуникацијама, степениште и три путничка лифта.

Гаража је пројектована на нивоу подрума, са приступном рампом нагиба 14,7°. Капацитет гараже је 29 паркинг места. Димензије паркинг места су 2,5х5,0м, а пролазне саобраћајнице су ширине 6,2 – 6,8 м. Предвиђено је једно паркинг место за слабопокретне. Гаража је са остатком објекта повезана степеништем и лифтовима. Разлика у броју потребних паркинг места, решиће се закупом јавног паркинга, у складу са Планом.

Техничко сервисни блок планиран је у укопаном делу објекта, подруму и делу сутерена, са свим садржајима неопходним за функционисање хотела, и то: централна кухиња са припадајућим магацинима и гардеробама, перионица, просторије за смештај инсталационих система и базенске технике, магацини и сл.

Пројектована су два сервисна лифта, и то један сервисни лифт који повезује све етаже објекта и намењен је за кретање особља, и други сервисни лифт који повезује централну кухињу на нивоу сутерена са серван кухињом на нивоу приземља уз ресторан.

У склопу објекта пројектовани су дизел агрегат и трафостаница са посебним приступом.

Планирано је прикључење објекта на мрежу водовода и канализације, електроенергетску и ТК мрежу. Планирано је грејање објекта на струју.

Измена локацијских услова се односи на прибављање водних услова за потребе Министарства заштите животне средине у циљу доношења одлуке о потреби процене утицаја на животну средину.

IV. УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ И УКРШТАЊЕ И ПАРАЛЕЛНО ВОЂЕЊЕ

Водоводна и канализациона мрежа

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати Услова за пројектовање ЈКП „Водовод Златибор“ Чајетина, број у систему ROP-MSGI-25556-LOC-1-HPAP-13/2023 од 06.10.2023. године.

Електроенергетска мрежа

Укрштање и паралелно вођење

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати Услова за укрштање и паралелно вођење „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице, број у систему ROP-MSGI-25556-LOC-1-HPAP-4/2023 од 25.09.2023. године.

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 ималац 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 пројектовање и прикључење у погледу прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије, прибављеним ван обједињене процедуре.

Телекомуникациона мрежа

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати Услова Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд, Дирекција за технику, Сектор за мрежне операције, Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац, Одељење за планирање и изградњу мреже Ужице, Пријеполје, број у систему ROP-MSGI-25556-LOC-1-HPAP-5/2023 од 11.09.2023. године.

Мрежа далековода:

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати услова ЈП „Електромрежа Србије“, Београд, број у систему ROP-MSGI-25556-LOC-1-HPAP-7/2023 од 01.09.2023. године.

Мрежа гасовода:

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати следећих услова:

- „Србијасгас“ Нови Сад, број у систему ROP-MSGI-25556-LOC-1-HPAP-8/2023 од 01.09.2023. године;
- „Златибор-гас“ д.о.о. Златибор, број у систему ROP-MSGI-25556-LOC-1-HPAP-6/2023 од 12.09.2023. године.

V. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

Услови заштите природе:

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати услова Министарства заштите животне средине, Београд, број у систему ROP-MSGI-25556-LOC-1-HPAP-9/2023 од 22.09.2023. године.

Информација о потреби спровођења процедуре процене утицаја изградње:

У Информацији Министарства заштите животне средине, број 011-00-01124/2023-03 од 30.08.2023. године (достављено 11.09.2023. године) наводи се следеће:

„На основу Закона о процени утицаја на животну средину, чл. 3. став 1. и став 2. („Службени гласник Републике Србије“, број 135/04, 36/09), 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 објекта апарт хотела спратности По+Су+П+2+Пк, на делу к.п. бр. 3082/15 КО Јабланица површине 2078,50 м², на територији општине Чајетина, на подручју Парка природе „Златибор“ и исти се налази на Листи II, тачка 13 – Туризам и рекреација, подтачка 3 – туристичка насеља и хотелски комплекси капацитета 1500 кревета и више.

У складу са изнетим, носилац пројекта ЈП Скијалишта Србије из Београда, ул. Милутина Миланковића бр. 9Б, у обавези је да за наведени пројекат, уколико испуњава капацитет из Листе II, покрене 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).“

Заштита од пожара:

При пројектовању и изради техничке документације придржавати се услова у погледу мера заштите од пожара издатих од стране МУП РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Ужицу, број у систему ROP-MSGI-25556-LOC-1-HPAP-11/2023 од 01.09.2023. године.

Услови одбране:

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати услова Министарства одбране, Сектора за материјалне ресурсе, Управе за инфраструктуру, Београд, број у систему ROP-MSGI-25556-LOC-1-HPAP-10/2023 од 30.08.2023. године.

Водни услови:

При пројектовању и извођењу радова обавезно се придржавати услова које је израдило ЈВП „Србијаводе“, Београд, број у систему ROP-MSGI-25556-LOCAN-3-HPAP-1/2024 од 14.05.2024. године.

VI. УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

За потребе издавања локацијских услова за изградњу објекта апарт хотела спратности По+Су+П+2+Пк, на делу к.п. бр. 3082/15 КО Јабланица површине 2078,50 м², на територији општине Чајетина, на подручју Парка природе „Златибор“, министарство је по службеној дужности прибавило следеће услове:

- ЈКП „Водовод Златибор“ Чајетина, број у систему ROP-MSGI-25556-LOC-1-HPAP-13/2023 од 06.10.2023. године;
- „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице, број у систему ROP-MSGI-25556-LOC-1-HPAP-4/2023 од 25.09.2023. године;
- Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд, Дирекција за технику, Сектор за мрежне операције, Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац, Одељење за планирање и изградњу мреже Ужице, Пријеполје, број у систему ROP-MSGI-25556-LOC-1-HPAP-5/2023 од 11.09.2023. године;
- ЈП „Електромрежа Србије“, Београд, број у систему ROP-MSGI-25556-LOC-1-HPAP-7/2023 од 01.09.2023. године;
- „Србијасад“ Нови Сад, број у систему ROP-MSGI-25556-LOC-1-HPAP-8/2023 од 01.09.2023. године;
- „Златибор-гас“ д.о.о. Златибор, број у систему ROP-MSGI-25556-LOC-1-HPAP-6/2023 од 12.09.2023. године;
- Министарства заштите животне средине, Београд, број у систему ROP-MSGI-25556-LOC-1-HPAP-9/2023 од 22.09.2023. године;
- Информација Министарства заштите животне средине, број 011-00-01124/2023-03 од 30.08.2023. године (достављено 11.09.2023. године) прибављена ван обједињене процедуре;
- МУП РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Ужицу, број у систему ROP-MSGI-25556-LOC-1-HPAP-11/2023 од 01.09.2023. године;
- Министарства одбране, Сектора за материјалне ресурсе, Управе за инфраструктуру, Београд, број у систему ROP-MSGI-25556-LOC-1-HPAP-10/2023 од 30.08.2023. године;
- ЈВП „Србијаводе“, Београд, број у систему ROP-MSGI-25556-LOCAN-3-HPAP-1/2024 од 14.05.2024. године.

Саставни део ових локацијских услова је Идејно решење за изградњу објекта апарт хотела спратности По+Су+П+2+Пк, на делу к.п. бр. 3082/15 КО Јабланица површине 2078,50 м², на територији општине Чајетина, на подручју Парка природе „Златибор“, које је израдио ELKOMS д.о.о. Београд, Јужни булевар 144, локал 303А.

- VII. 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.
- VIII. 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.
- IX. У складу са Законом о планирању и изградњи, потребно је пре издавања употребне дозволе извршити формирање грађевинске парцеле Ј3.
- X. Издавањем ових локацијских услова престају да важе локацијски услови број ROP-MSGI-25556-LOC-1/2023, заводни број 350-02-01881/2023-07 од 09.10.2023. године осим у делу који се односи на прибављене услове имаоца јавних овлашћења.
- XI. Ови Локацијски услови важе две године 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.

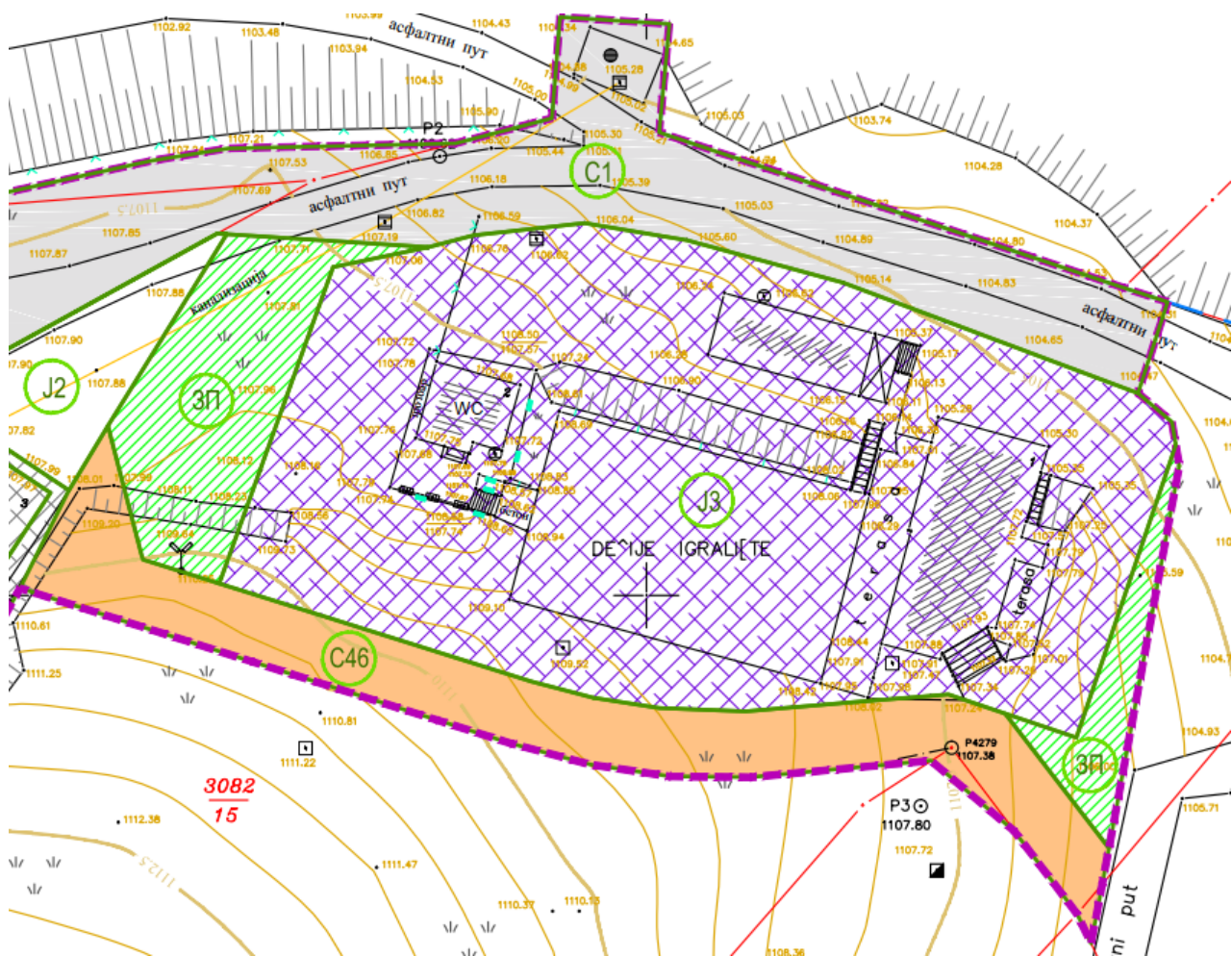
В. Д. ПОМОЋНИКА МИНИСТРА

Предраг Петровић



**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА ПОДРУЧЈЕ СКИ ЦЕНТРА "ТОРНИК"**

планирано стање коришћења земљишта
- планирана намена површина



ознака грађевинске парцеле за изградњу
објекта остале намене

границе парцела јавне и остале намене



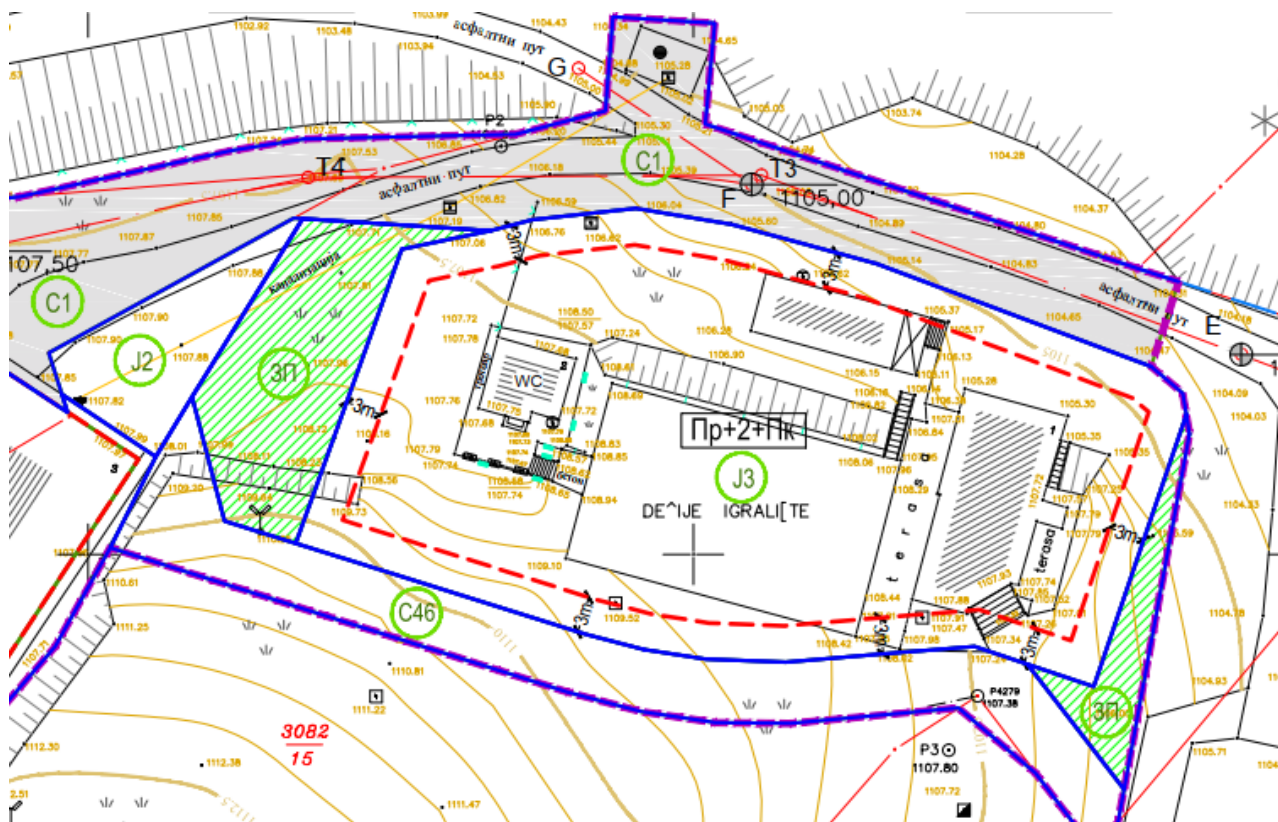
граница нове парцеле јавне и остале намене

планиране површине остале намене



пословно услужне делатности (зона J3)
специфична намена: хотел високе категорије

планирано саобраћајно решење
- регулационо-нивелациони елементи




 регулациона линија
 грађевинска линија

	граница катастарске парцеле
	број катастарске парцеле
	обухват измена и допуна
	зелене површине
	планирана саобраћајница

-  J3 ознака грађевинске парцеле за изградњу објеката остале намене
-  C1 ознака саобраћајних површина (колске стазе / саобраћајнице)
-  C46 ознака саобраћајних површина (ски стазе)