



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
Број предмета: ROP-MSGI-24364-LOC-1/2020
Заводни број: 350-02-00350/2020-14
Датум: 17.2.2021. године
Немањина 22-26, Београд

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, поступајући по захтеву Антић Горана из Звечана, Краља Милутина бр. 52, улаз 3, стан 9, за издавање локацијских услова, на основу члана 7. Закона о министарствима („Сл. гласник РС“, број 128/2020), члана 23. Закона о државној управи („Сл. гласник РС“, број 9/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018 - др. закон), члана 53а. и 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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“ број 35/15, 114/15 и 117/2017), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 68/19), у складу са Планом детаљне регулације друге фазе туристичког ризорта „Јабучко равниште“ на Старој планини („Сл. лист општине Књажевац“, бр. 33/2016), Урбанистичким пројектом за изградњу комплекса апарт-хотела „Јелкице“ на к.п.бр. 3959/2, 3959/7, 3965/1, 3965/3, 3965/4, 3965/5, 3965/10, 3965/11 КО Ћуштица, на Јабучком равништу, Стара планина, Општина Књажевац (Потврда министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Сектора за просторно планирање и урбанизам бр. 350-01-01822/2019-14 од 18.2.2020. године) и овлашћењем садржаним у решењу министра број 119-01-114/2021-02 од 12.02.2021. године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

Г За фазну изградњу дела комплекса апарт-хотела „Јелкице“ на Јабучком Равништу на Старој планини, три апарт-хотела, објеката J-2, УАС-2.2.а и УАС-2.2.б, са приступним саобраћајницама, паркингом, пешачким стазама и платоима, на кп. бр. 3959/15, 3959/2, 3959/7 и 3965/1 КО Ћуштица, на територији општине Књажевац, потребне за израду идејног пројекта, пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење у складу са Планом детаљне регулације друге фазе туристичког ризорта „Јабучко равниште“ на Старој планини („Сл. лист општине Књажевац“, бр. 33/2016), Урбанистичким пројектом за изградњу комплекса апарт-хотела „Јелкице“ на к.п.бр. 3959/2, 3959/7, 3965/1, 3965/3, 3965/4, 3965/5, 3965/10, 3965/11 КО Ћуштица, на Јабучком равништу, Стара планина, Општина Књажевац (Потврда министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Сектора за просторно планирање и урбанизам бр. 350-01-01822/2019-14 од 18.2.2020. године).

Врста радова: изградња

Категорија објеката: В и Г

Класификациони број: 121 112, 211 201

БРГП Објекта J-2: 1268 m², спратност По2+По1+П+2

БРГП Објекта УАС-2.2.а: 890 m², спратност По+П+2

БРГП Објекта УАС-2.2.б: 890 m², спратност По2+По1+П+2

БРГП свих објеката: 3048 m²

II НАМЕНА И ПРАВИЛА КОРИШЋЕЊА И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

ПЛАНИРАНА НАМЕНА

Катастарске парцеле бр. 3959/15, 3959/2, 3959/7 и 3965/1 КО Ћуштица настале су парцелацијом катастарских парцела које су обухваћене Планом детаљне регулације друге фазе туристичког ризорта „Јабучко равниште“ на Старој планини, и налазе се у зони „Т“, на површинама остале намене – **туристички (хотелско-апартмански) смештај**. Делови кп бр. 3959/15 КО Ћуштица, на којој је предвиђена изградња три апарт хотела, налазе се у зони „Р“, на површинама јавне намене - спортско-рекреативне површине.

Предметне катастарске парцеле разрађене су Урбанистичким пројектом ...

УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

За Урбанистички пројекат важе сви прописани услови и параметри уређења и грађења, преузети из важећег плана.

Намена земљишта

У Урбанистичком пројекту предметне катастарске парцеле представљају грађевинско земљиште.

Кп. бр. 3959/15 КО Ћуштица представља грађевинску парцелу ГП-3, површине 4 228 m². Делови кп бр. 3959/15 КО Ћуштица, представљају остатак 1, површине 49 m², за формирање зоне Р и остатак 2, површине 27 m², за формирање ГП-6.

Кп. бр. 3959/2 и 3959/7 КО Ћуштица представљају грађевинску парцелу ГП-2, површине 5307 m².

Кп. бр. 3965/1 КО Ћуштица представља грађевинску парцелу ГП-1, површине 12971 m².

Планирана намена у ЗОНИ „Т“ по ПДР-у је – Туристички смештај.

Намена подразумева туристичку понуду сезонског становања, у класичној или кондоминијумској организацији, од вишепородичних апартмана/пансиона, хотелско-апартманског насеља, до мањих хотела. У оквиру ове намене дозвољени су сви компатибилни туристички, услужни и рекреативни садржаји.

Урбанистички показатељи за ЗОНУ „Т“ се примењу у зависности од величине новоформиране грађевинске парцеле и то:

- **ЗОНА „Т1“: минимална површина грађевинске парцеле 4 000m²**
- **ЗОНА „Т2“: минимална површина грађевинске парцеле 10 000m²**

Планиране грађевинске парцеле у ЗОНИ „Т1“ (површине остале намене) су „ГП-2“, „ГП-3“ и „ГП-4“.

Задати урбанистички показатељи за ЗОНУ „Т1“:

- Максимална спратност: П+2;
- Индекс изграђености: 0,8;
- зеленило: мин. 30%

НАПОМЕНА ИЗ ПДР-а: Могућа су и делимична одступања од параметара датих Планом, ако за то постоји оправдање у смислу конфигурације терена, уклапања у амбијент или већ изграђено ткиво, у циљу побољшања функције и та одступања треба да буду у оквиру ±20%. Могућа је и делимична промена намене ако је она компатибилна са суседном, проширења спортских садржаја или комерцијалних. Намена појединачних објеката такође може да се мења ако не нарушава општи концепт или угрожава суседне објекте. Ове промене могу да буду одобрене од стране Комисије за планове и да буду у оквиру пропорције 50%:50% однос задате намене и друге намене која је компатибилна.

- Грађевинска парцела мора да има приступ на јавни пут.
- Парцеле које су мање површине од минималне прописане Планом, не могу се користити за изградњу, већ се само могу припојити суседним парцелама.

- Парцеле се могу делити под условом да све новоформиране парцеле имају приступ јавној саобраћајници и да су у складу са планом прописаним минималним површинама парцеле и ширинама фронта парцеле за планирану намену.
- Препарцелација се у том случају утврђује Пројектом парцелације и препарцелације.

Регулација и нивелација

Потребно је извршити парцелацију катастарске парцеле бр. 3959/15 КО Ћуштица, због издвајања површина предвиђених за јавне намене.

Правила Регулације и нивелације дата ПДР-ом 2. фазе:

Регулациона линија

Регулациона линија јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина планираних за друге јавне и остале намене. У оквиру регулационих линија саобраћајница, дозвољена је изградња искључиво инфраструктурног система подземних инсталација и јавног зеленила. Сви објекти затечени испред регулационе линије, у појасу између две регулационе линије, доношењем овог плана предвиђени су за рушење и до привођења простора планираној намени не могу се доградити, надградити или адаптирати, већ само санитарно одржавати.

Грађевинска линија

Грађевинска линија, утврђује се овим планом у односу на регулациону линију и представља линију до које дозвољено грађење основног габарита објекта. У простору између грађевинске и регулационе линије, а у оквиру грађевинске парцеле објекта (предбаште), није дозвољена изградња подземних етажа

Нивелација

Систем нивелације се базира на котама терена и постојећој нивелацији уличне мреже. Нове улице као и нови платои везују се за контактне, нивелационо већ дефинисане просторе. Планом је дефинисана нивелација јавних површина из које произилази и нивелација простора за изградњу објеката. Висинске коте на раскрсницама улица су базни елементи за дефинисање нивелације осталих тачака које се добијају интерполовањем. Нивелација свих површина је генерална, кроз израду пројектне документације она се може прецизније и тачније дефинисати у складу са техничким захтевима и решењима.

Висинска регулација

Висинска регулација дефинисана је планираном спратношћу и висином објекта.

Спратност је одређена бројем надземних етажа ($P+n$) и представља максималну висину до које се може градити нови објекат. Мередавна је на свим планом дефинисаним грађевинским линијама, и утврђена у односу на регулациону линију јавне приступне саобраћајнице или спортско-рекреативне површине.

Објекти могу имати подземне етаже - сутерен и подрум.

Подрум - ниво у згради чији се под налази испод површине терена и то на дубини већој од 1m.

Сутерен - ниво у згради чији се под налази испод површине терена, али на дубини до 1m и мање.

Приземље - прва етажа у згради изнад подрума и сутерена, или изнад нивоа терена (ако зграда нема подрум или сутерен) на висини до 1,6 m од највише коте приступне саобраћајнице.

Спрат - ниво у згради који се налази изнад приземља а испод кровне конструкције или поткровља.

Поткровље - ниво у згради који је у целини или делимично изграђен унутар кровне конструкције зграде, са надзиком висине до 1,6 m од коте пода последње етаже.

Галерија – додатни ниво унутар светле висине етаже, који заузима максимално 70% површине пода основне етаже.

Висина објекта је растојање од нулте коте до коте венца и меродавна је за одређивање удаљења од границе парцеле.

Нулта (апсолутна) кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

Кота венца је највиша тачка фасадног платна.

Регулација дефинисана Урбанистичким пројектом:

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле:

Урбанистичким пројектом дефинисан је положај објекта грађевинском линијом у односу на регулациону линију суседне саобраћајнице, као и у односу на постојеће суседне парцеле, а у складу са важећим ПДР-ом 2.фазе.

Вертикална регулација објекта одређена је спратношћу. Планирана спратност објекта је дефинисана ПДР-ом 2.фазе:

- „Зона Т1“ - максимална спратност: П+2.

Нивелација дефинисана Урбанистичким пројектом

Нивелација земљишта у оквиру обухвата Урбанистичког пројекта урађена је у складу са Правилима регулације датим кроз ПДР 2.фазе.

- Елементи за нивелационо постављање објекта на терену одређени су нивелацијом саобраћајница.
- Нивелациони елементи уређеног простора дефинисани су у односу на нивелете и нагибе приступних саобраћајница, планираних ПДР-ом 2. фазе.
- Нивелете нових саобраћајних и манипулативних површина ускладити са постојећим тереном и постојећим саобраћајним површинама. Предвидети све потребне падове, тако да се објекти заштите од штетних атмосферских утицаја. Одвођење воде вршити нивелацијом површина, сакупљањем атмосферских вода и њеним каналисањем, прикупљањем и одвођењем до коначних реципијената.
- Регулациона и грађевинске линије, положај објекта и коте терена дати су на графичком прилогу бр.: Б-II-5. РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА и САОБРАЋАЈ.

Саобраћај и саобраћајне површине

Саобраћајне површине планиране Урбанистичким пројектом урађене су у складу са Правилима саобраћаја датим кроз ПДР 2.фазе.

У границама Комплекса апарт-хотела “Јелкице” поред формирања 4 грађевинских парцела за градњу објекта туристичког смештаја и 1 грађевинске парцеле за спортско рекреативне садржаје, планира се и формирање грађевинске парцеле за саобраћајницу “У2” (по ПДР-у 2.фазе), у пројекту означена као ГП5.

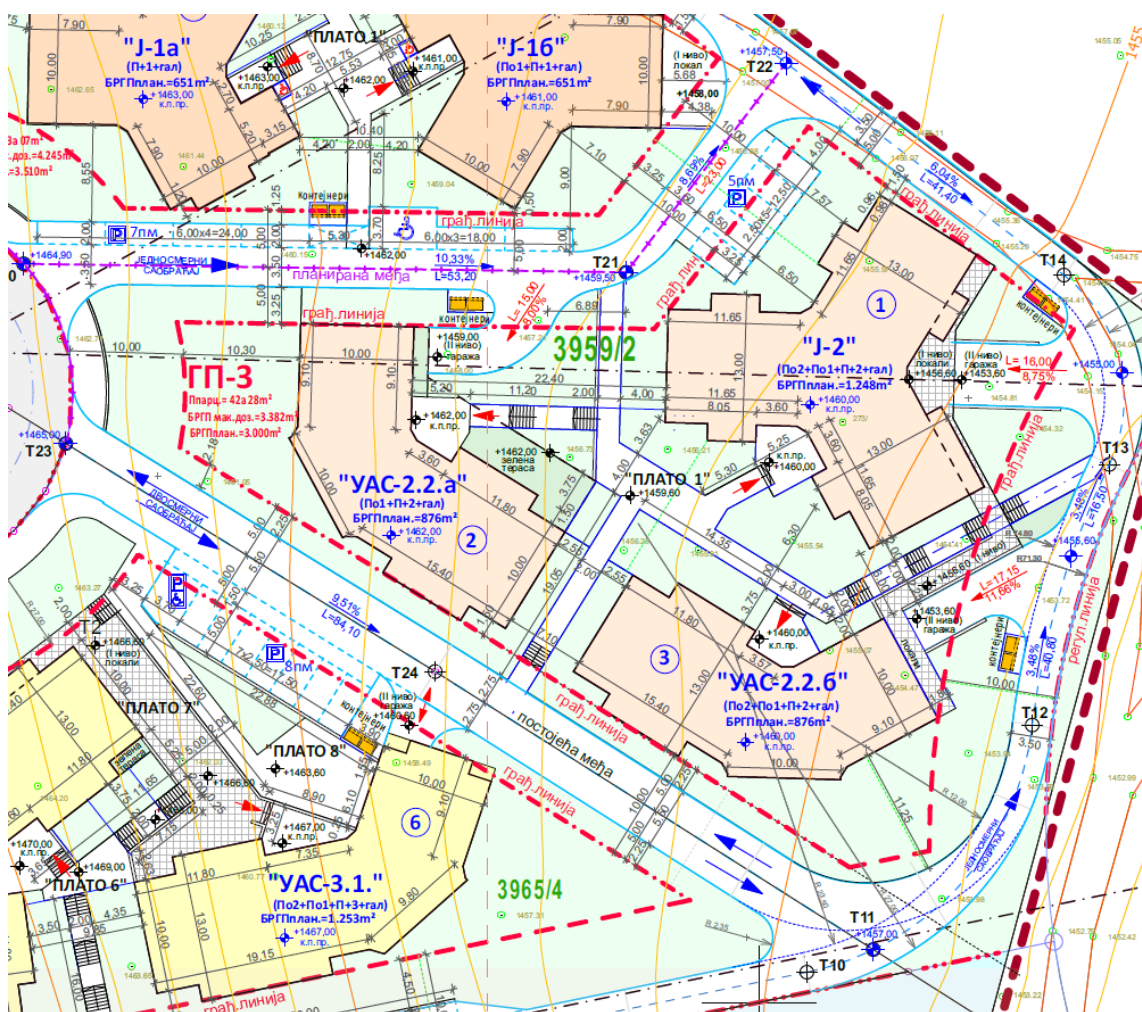
- Ова грађ. Парцела представља интерну саобраћајницу тј. Кружни ток за прилаз околним грађевинским парцела. Укупна површина је..... (П=13,45а);

Од планиране приступне саобраћајнице ГП5 формирана је мрежа интерних колско пешачких саобраћајница, као веза до новоформираних грађевинских парцела, а у циљу опремања комплекса потребном мрежом инфраструктуре. Ове саобраћајнице уједно служе и као против пожарни путеви са прописаном минималном ширином од 3.5м, за једносмерни саобраћај. Смер саобраћаја биће регулисан прописаном сигнализацијом.

Дуж саобраћајница, на три места, решено је управно паркирање, док је на једном месту предвиђено паралелно паркирање.

- Урбанистичким пројектом решени су приступи до свих објеката.
- Нивелациони елементи планираних интерних саобраћајних површина, дефинисани су у односу на нивелете и нагибе – приступних саобраћајница, планираних ПДР-ом 2.фазе.
- Обрада и материјали саобраћајних колских и пешачких површина у складу је са прописаним условима из ПДР-а 2.фазе.

Извод из Урбанистичког пројекта – Регулација, нивелација и саобраћај



Паркирање

Паркирање је решено у оквиру Комплекса, у границама сопствене грађевинске парцеле, а у складу са условима из ПДР-а 2. фазе.

Правила паркирања дата ПДР-ом 2. фазе

Потребан број паркинг места обезбедити у оквиру грађевинске парцеле, на отвореном или у гаражи у склопу објекта.

Број паркинг места решаван је по нормативу из ПДР-а 2.фазе, и то за намену хотели и апартмани норматив је: 1ПМ на 4 собе (у конкретном пројекту 4 собе = 2 апартмана).

- Паркинг место за путнички аутомобил је препоручене величине 2,5м x 5,0м за управно паркирање са манипулативним простором од 5,5м а минималне величине по важећим стандардима. За остала возила величину паркинг места и прилаза планирати по стандардима.

Паркирање планирано Урбанистичким пројектом:

- Паркирање је решавано у границама комплекса, а у функцији планираних намена.
- На комплексу је планирано надземно и подземно паркирање (у гаражама). Надземно паркирање је решавано као управно паркирање (под углом од 90°) и као паралелно паркирање. Величина паркинг места за путничка возила је 2,50x5,00м, за управно и 2,00x6,00, за подужно паркирање.
- Будући да ће се Комплекс градити фазно, постоји могућност да се и паркирање решава фазно, зависно од потреба.
- Број паркинг места је планиран у складу са прописаним параметрима из ПДР-а, а зависно од садржаја, по нормативу за дате намене из ПДР-а, (норматив за хотеле и апартмане: 1ПМ на 4 собе). Укупан минимални број потребних паркинг места у крајњој фази реализације комплекса износи 216 паркинга.
- Минимални број паркинг места који је потребно обезбедити по “Правилнику о техничким стандардима приступачности“ (Сл.гласник РС“ број 46/2013) је 5% о укупног броја обавезних паркинг места.

- Број потребних и планираних паркинг места за путничка возила на комплексу:

ГП-3:

- Укупан број апартмана: 54
- Минимални број паркинг места: 28 пм
- (од тога за инвалиде: 2 пм)
- Остварен број паркинг места: 35 подземно + 5 надземно = 40 пм

Резервни број паркинг места (разлика у броју планираних и минималних потребних паркинг места) намењен је евентуалним посетиоцима комплекса, који нису смештени у оквиру смештајних капацитета самог комплекса . Ови посетиоци су повремени корисници планираних садржаја комплекса као што су трговина, услуге и угоститељство.

Начин заштите суседних објеката

У смислу заштите суседних објеката, у оквиру изградње Комплекса апарт-хотела која се планира Урбанистичким пројектом, није дозвољена било каква изградња која би могла угрозити објекте и њихову функцију на суседним парцелама, како у погледу минималних удаљења објеката, тако и у погледу планиране намене.

Код грађења нових објеката или доградње на граници грађевинских парцела према суседима водити рачуна да се објектом или неким његовим елементом (испадом, стрехом или сл.) не угрози ваздушни, односно подземни простор суседне парцеле.

Важећим ПДР-ом 2.фазе су дефинисана правила грађења која важе за изградњу нових објеката. Изградњу објеката треба ускладити са Законом о планирању и изградњи уз поштовање правила парцелације, параметара и правила изградње из наведених планова, правила о грађењу и техничких прописа.

Грађевинске линије планиране ПДР-ом 2.фазе морају се испоштовати даљом разрадом овог подручја.

Није дозвољена изградња или било каква промена у простору, која би могла да наруши или угрози објекат или функцију на суседној парцели.

Нису дозвољене намене које производе ниво буке, аерозагађења и отпадне материје које могу да угрозе друге намене у непосредном окружењу.

Положај објекта на грађевинској парцели

Важећим ПДР-ом 2.фазе за ово подручје планирана је изградња објеката у виду једног, компактног, слободностојећег објекта или као групација објеката једне функционалне целине.

Планирана изградња на парцелама реализује се унутар граница грађења дефинисаних грађевинском линијом и минималним растојањима од граница парцеле.

Минимално растојање објекта од границе парцеле, прописано ПДР-ом 2.фазе, је $2/3h$ висине објекта.

Удаљења планираних стамбених објекта од суседних објеката дефинисана урбанистичким пројектом, су у складу са прописаним минималним удаљењима датих ПДР-ом. Урбанистичким пројектом су испоштовани сви предвиђени услови из ПДР-а 2.фазе.

Будући да су новоформиране грађевинске парцеле, које чине Комплекс апарт-хотела, у власништву мањег броја сувласника, а за сваког од сувласника је пројектом планиран по један или више објеката, обавеза обрађивача пројекта била је да се локација (положај) сваког од планираних објеката у низу заштити тј. дефинише грађевинским линијама.

Урбанистичким пројектом је сваки од објеката прецизно дефинисан грађевинским линијама, које су дате као:

- грађевинске линије зоне градње (дефинисане ПДР-ом 2. фазе);
- грађевинске линије дате пројектом, које дефинишу удаљење од суседа.

Планирана намена објекта на грађевинској парцели

Намена и карактер планираних објеката, који се граде је таква да не угрожава околину буком и загађењима.

Ограђивање грађевинске парцеле

ПДР-ом 2.фазе није дозвољено ограђивање парцела.

Приликом формирања градилишта за планирану изградњу, потребно је обезбедити све објекте на парцели, као и суседне објекте у погледу статичке стабилности.

Посебни услови

Приликом пројектовања и извођења радова придржавати се свих важећих закона и прописа из области грађевинарства.

- Мере енергетске ефикасности изградње – приликом пројектовања примењивати услове дефинисане Правилником о енергетској ефикасности зграда (“Сл.гласник РС” бр. 61/11) и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда (“Сл.гласник РС” бр. 69/12).
- Заштита од пожара – заштиту од пожара спровести у складу са Законом о заштити од пожара (“Сл.гласник РС” бр. 111/09, 20/15), Законом о ванредним ситуацијама (“Сл.гласник РС” бр. 111/09, 92/11, 93/12) и другим прописима везаним за потребне мере заштите од пожара.
- Заштита од елементарних непогода – ради заштите од елементарних непогода, проузрокованих дејством олујних ветрова, кише и снега, као заштита од поплава, објекти морају бити пројектовани и реализовани у складу са Законом о ванредним ситуацијама (“Сл.гласник РС” бр. 111/09, 92/11, 93/12), другим прописима и стандардима из ове области.

НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

„Зона Т2“ – обухват ПДР-а 2.фазе

Табеларни приказ остварених површина у склопу грађевинске парцеле ГП-3

Садржај у склопу парцеле ГП-3:			П.приз. (m ²)		БРГП (m ²)	П о в р ш и н а п а р ц е л е	део кр.br.3959/2	4228m ²
1) објекат “J-2”			468		1248			
2) објекат „УАС-2.2“ а			351		876			
2) објекат „УАС-2.2“ б			351		876			
Укупно под објектима:			1170		3000			
Колско пешачке саобраћајнице			1031					
Пешачке површине			328					
Уређене зелене површине	Самосталне зелене површине	1547	1617					
	Зелене терасе	70						
Зелени паркинзи			81					
Укупна неизграђена површина			3057					
Укупна површина гр.парц. ГП-3			42а 28m ²					
Параметри			Задати параметри			Остварени параметри		
Удаљеност грађевинске од регулационе линије			10m			10m		
Удаљеност објекта од граница суседних парцела			min. 5m			10m (5m)		
Макс.индекс изграђености			0,8			0.7		
Макс.степен заузетости (%)			/			/		
Макс.спратност/висина обј.			Максимум П+2			П+2		
Зелене површине (%)			Min. 30%			-уређене зелене површине 38% -зелени паркинзи 2% укупно40%		
Намена			Туристички смештај			Апарт хотели		
Паркирање			28			Подземно паркирање	35	укупно 40
						Надземно паркирање	5	

Енергетска ефикасност објекта и предвиђене мере за унапређење енергетске ефикасности

Грађење објекта, планирано Урбанистичким пројектом, а у складу са врстом и наменом, вршити уз поштовање свих важећих прописа из области Енергетске ефикасност објекта.

При пројектовању и грађењу планираних објеката обавезно се придржавати одредби Закона о ефикасном коришћењу енергије (“Сл.гласник РС” 25/2013) и у складу са Правилником о енергет.ефикасности обј. (“Сл. гласник РС” бр.61/11).

Мере енергетске ефикасности изградње – извод из ПДР-а 2.фазе

На плану рационализације потрошње енергије предлажу се две основне мере: штедња и коришћење алтернативних, односно обновљивих извора енергије.

Основна мера штедње коју овај план предлаже је побољшање топлотне изолације просторија, која у летњем периоду не дозвољава прегревање док у зимском задржава топлоту. Осим одговарајуће термоизолације треба водити рачуна о адекватној величини отвора водећи рачуна о микроклиматским условима овог поднебља.

Потребно је да се бар 20% потребне енергије обезбеди из алтернативних извора енергије, при чему треба водити рачуна о амбијенталним и пејзажним карактеристикама окружења будућих објеката.

Климатски услови предметног простора су погодни за коришћење сунчеве енергије, поготово у виду пасивног соларног система.

Код обезбеђивања ефикасног коришћења енергије у зградама узима се у обзир век трајања зграде, климатски услови локације, положај и оријентација зграде, њена намена, услови комфора, материјали и елементи структуре зграде и омотача, уграђени технички системи и уређаји, као и извори енергије и когенерација и могућност за коришћење обновљивих извора енергије.

Приликом пројектовања узети у обзир и планирани развој, односно, анализирати утицај постојећих и планираних суседних зграда у складу са важећом урбанистичком регулативом.

Техничким захтевима за постизање енергетске ефикасности зграда нарочито се одређују следећи параметри:

1) оријентација и функционални концепт зграде:

- оријентацију и функционални концепт зграде пројектовати тако да се максимално искористе природни и створени услови локације (сунце, ветар, зеленило);
- поставити зграде тако да просторије у којима се борави током дана буду оријентисане према југу у мери у којој урбанистички услови то дозвољавају.

2) облик зграде којим се обезбеђује енергетски најефикаснији однос површине и запремине омотача зграде у односу на климатске факторе локације, окружење (природно и створено) и намену зграде;

3) топлотно зонирање зграде пројектовати топлотно зонирани зграде, односно, груписати просторије у згради у складу са њиховим температурним захтевима; зоне са вишим температурним захтевима пројектовати тако да могу максимално да искористе природне потенцијале локације (сунце, ветар, зеленило);

4) начин коришћења природног осветљења и осунчања:

- максимизирати употребу природног осветљења уз омогућавање пасивних добитака топлотне енергије зими односно заштите од прегревања лети адекватним засенчењем (форма објекта или системи засенчења);
- топлотна енергија која кроз застакљене површине улази у просторију треба да се ограничи у летњем дану (када сем дифузног постоји и директно сунчево зрачење).

5) оптимизација система природне вентилације:

- отворе на згради, као што су прозори, врата, канали за вентилацију, пројектовати тако да губици топлоте у зимском периоду и топлотно оптерећење у летњем периоду буде што мање;

- када год је то могуће, отворе конципирати тако да се максимизира пасивно (природно) ноћно хлађење у летњем периоду.

6) оптимизација структуре зграде: према потребама и намени зграде користити термичку масу за остваривање топлотног комфора у зимском и летњем периоду; термичка маса треба да повећава термичку инерцију објекта, осим за објекте са краткотрајним коришћењем;

- применити висок квалитет топлотне изолације целокупног термичког омотача;

- избегавати топлотне мостове;

- одабиром врсте материјала и бојом материјала минимизирати појаву топлотних острва.

7) коришћење пасивних и активних система у зависности од типа зграде, структуру и омотач

конципирати тако да се максимално користе пасивни и активни соларни системи и обезбеди заштита од прегревања;

8) коришћење вода - извршити анализу могућности коришћења падавина, подземне и отпадне воде за потребе заливања, спољних прања и др., као и за грејање и хлађење зграде; техничке просторије (резервоар и пумпно постројење) које се користе у горе наведене сврхе, уколико су укопане, не урачунавају се у индекс заузетости парцеле.

Коришћење алтернативних, односно обновљивих извора енергије

Као меру енергетске ефикасности објекта потребно је предвидети могућност коришћења обновљивих извора енергије и производњу осталих еколошки прихватљивих облика енергије из обновљивих извора, и то:

1) сунчеве енергије применом различитих врста пасивних соларних система (у којима објекат представља пријемник који захвата и чува највећи део енергије) и активних соларних система (који захватају енергију инсталисањем посебне опреме) за конверзију у топлотну енергију; према оквирним истраживањима Књажевац спада у зону нешто већег интензитета сунчевог зрачења од просечног за Србију, са бруто око 1400 kWh/m² годишње (просек за Србију око 1200 kWh/m²). Степен искоришћења зависи од начина конверзије пријемника, па се оквирно може сматрати да је на подручју општине просечна искористива енергија сунчеве енергије око 700 kWh/m² годишње;

2) енергије ветра изградњом ветроелектрана одговарајуће снаге, у потенцијалним зонама (где ветар годишње дува преко 50% времена годишње, средњом брзином већом од 6 м/с) у оквиру којих ће се детаљније извршити избор микролокације, уз претходну израду посебних студија и процена утицаја на ризике по животну средину (бука, утицај на птице, животиње и пејсаж) и са проценом прихватљивости тог ризика са становишта домаћих прописа у области заштите природе и животне средине и европских стандарда и искустава у изградњи ветроелектрана. У току је израда студије о изградњи и експлоатацији електрана на ветар, које ће се лоцирати у зони најповољнијих специфичних потенцијала ветра. Према документацији ППРС територија Књажевца се налази у зони просечних енергија ветра у Србији, са интензитетом (на 100 m висине) око 75÷150 kWh/m² и у јануару и у јулу. У складу са принципом да се ветроелектране (ВЕ) граде само на местима за које се након истражних радова заинтересују конкретни инвеститори, још пре постављања стубова за истраживање брзина ветра треба прибавити сагласност Завода за заштиту природе Србије (при чему треба имати у виду да се "на заштићеним и за заштиту планираним и еколошки значајним подручјима, пре свега Старој планини, која ће бити део мреже Натура 2000 не граде ветроелектране", што је и одредница ППРС);

3) биомасе као неисцрпног извора енергије које нема негативан утицај на природну средину уколико се правилно експлоатише (нпр. коришћење дрвних отпадака из шумарства и прераде дрвета), односно ако се шумама прописно газдује, и ако се плански поступа са изворима биомасе. Коришћење ОИЕ може се реализовати уколико нису у супротности са правилима изградње и уређења простора, односно ако испуњавају услове санитарне заштите изворишта, заштите животне средине, природних и културних добара. Примена ОИЕ биће условљена регулативним и подстицајним мерама државе, при чему се могу очекивати резултати смањења загађења околине, смањења потрошње електричне енергије за грејање, економске исплативости примене, смањења топлотних губитака и др.

НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Уређење слободних и зелених површина планирано Урбанистичким пројектом у складу је са Правилима датим кроз ПДР 2.фазе, као и са Условима Завода за заштиту природе Србије (03 бр. 019-1943/2 од 29.08.2018.год.)

Извод из ПДР-а 2.фазе

Уређено зеленило као део мреже 'урбаног' зеленила у оквиру изграђеног подручја подразумева: самосталне зелене површине и зелене коридоре (парк, променада), зеленило у склопу саобраћајница, заштитно зеленило и др. На овим локацијама је предвиђено хортикултурно уређење (аутохтоним декоративним биљним врстама погодним за ову висинску зону) и опремање урбаним мобилијаром у складу са карактером и могућностима простора.

Посебну пажњу посветити партерном уређењу. Озелењавање комплекса третирати као саставни део функције и ликовности објеката. Формирати квалитетне површине „урбаног“ зеленила у просторној и визуелној вези са пејзажним и естетским карактеристикама окружења.

Слободне површине уредити применом квалитетног поплочања, одговарајућег урбаног мобилијара и осветљења. Дозвољена је изградња отворених базена, игралишта, спортских терена и сл.

Потребан број паркинг места обезбедити у оквиру грађевинске парцеле, на отвореном.

Уређење неизграђених и зелених површина обухвата:

- а) уређење застртих површина,
- б) уређење зелених површина.

а) Начин обраде застртих површина

Манипулативне саобраћајне површине - колски прилаз и манипулативне саобраћајне површине раде се по избору пројектанта и инвеститора, поплочавањем од природног камена (калдрма) или вештачког камена;

Површине за паркирање раде се као “зелени паркинзи” (Засади траве на мрежастој подлози – дат је детаљ у пројекту)

Пешачке површине, тротоари, пешачке стазе око објеката и платои, раде се поплочавањем од природног или вештачког камена;

Сви вертикални елементи партерног уређења радиће се у складу са партером, зидани, од камена (могуће је облагање каменим плочама, вештачки или природни камен);

Главним пројектом објекта и евентуално пројектом спољњег уређења терена, детаљније ће се дефинисати начин поплочавања, начин обраде жардињера, водених површина.

б) Озелењавање

- Урбанистичким пројектом дата су и правила озелењавања и пејзажног уређења, на нивоу предметне грађевинске парцеле. Минимални степен слободних и зелених површина на нивоу грађевинске парцеле је 30% површине парцеле, а пројектом је постигнут степен зелених површина од 40% до 47%, што би у просеку било 42,75% по парцели.

УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Сви планирани објекти на посматраном простору се прикључују на електроенергетску, ПТТ мрежу, градску водоводну и канализациону мрежу, према важећим прописима и стандардима, као и према условима надлежних јавних предузећа.

СНАБДЕВАЊЕ ПРИРОДНИМ ГАСОМ И ТОПЛОТНОМ ЕНЕРГИЈОМ

Извод из ПДР-а 2.фазе

Постојеће стање

На предметном простору не постоји централизован начин снабдевања топлотном енергијом и природним гасом.

Планирано решење

Развој система гасификације и топлификације засниваће се на критеријумима еколошке подобности и економске ефикасности, што је посебно важно у условима заштићених природних добара Парка природе Старе планине у ком се налази туристички ризорт.

Поред система гасификације, за грејање објеката туристичког ризорта предвиђено је коришћење и алтернативних енергената: електричне енергије, соларне енергије (као и других обновљивих извора енергије – ОИЕ), а за појединачне објекте и чврстог горива и то дрвета.

Коришћење обновљивих извора енергије

За снабдевање топлотном енергијом објеката туристичког ризорта осим примарног енергента планирано је и алтернативно коришћење обновљивих извора енергије – ОИЕ.

Поред соларне енергије (са могућношћу сезонске акумулације и њеног коришћења током зимских месеци), као ОИЕ се може користити енергија настала прерадом био-отпада (из сеоских средина у непосредној близини ризорта) - био гас, који може служити као допунски енергент.

ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Подручје захваћено урбанистичким пројектом налази се у РЕЈОНУ „А“

Обухвата делове са нагибом површине терен од 20 до 50. У оквиру овог рејона терен је стабилан, сув, водооцедан, уз могућност да се у периоду интензивног атмосферског пражњења у приповршинским зонама формирају мања, локална засићења тла. Због нагиба падине највећи део атмосферског талоба слободно отиче по површини терена до поточне долине (главног реципијенту свих површинских и подземних воде овог дела терена). Хидрогеолошки склоп терена је такав да нема појаве сталне издани од значаја на услове рада и ангажовања ове средина као грађевинског земљишта. Формирање издани могуће је тек у испуцалим пешчарима на дубини преко 10,0 m. Капацитет овакве издани зависи од густине и бројности пукотинских система и површине прихрањивања. Обзиром да је површина прихрањивања мала то су изгледи за формирањем сталне издани већег капацитета минимални.

У саставу терена до дубине око 2,0 m доминирају мркоцрвенкасте песковите прашине (PPR) са ситном дробином алтерисаног пешчара. На дубини између 2,0 m и 3,0 m заступљена је песковита прашина са крупним блоковима пешчара (PPR,DR). Од 3,0 m до 5,0-6,0 m простиру се алтерисани пешчари (PŠ*) издељени густим системима пукотина на

блокове запремине од 0,5- 1,5 m³. Са повећањем дубине и опадањем степена алтерације на око 5,0-6,0 m у односу на садашњу површину терена залежу банковити црвени пешчари (PŠ).

Терен у оквиру овог рејона је погодан за градњу. На дубини до 3,0 m стенска маса је врло хетерогена (појава песковите прашине са блоковима пешчара различите величине). Ископи до дубине 2,5 m могу се изводити без заштитне подграде под условом да је нагиб шарпе $\alpha \leq 60^\circ$. Дубљи ископи захтевају примену лаке подграде. Физичко-механичке карактеристике литолошких средина заступљених у оквиру овог рејона омогућавају примену плитког фундирања објеката. Треба очекивати да се у оквиру габарита објекта појаве две, па и три средине различитих физичко-механичких карактеристика (нпр. песковите прашине са дробином и алтерисани пешчари), сходно томе препорука је да се при избору темеља и начина фундирања усвоје конструктивни системи који показују минималну осетљивост на диференцијална слегања.

Песковите прашине су слабо везане и као такве у отвореним ископима склоне ерозији под дејством атмосферских падавина. Плиће засеке и ископе (до 2,5 m дубине) од ерозије штитити биогеним покривачем (слојем заштитног зеленила). Трајне ископе обавезно штитити потпорном конструкцијом.

МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Мере заштите животне средине дате Урбанистичким пројектом у складу су са мерама датим кроз ПДР 2.фазе, као и са Условима Завода за заштиту природе Србије (03 бр. 019-1942/2 од 29.08.2018. год.)

Извод из ПДР-а 2.фазе

Мере за спречавање и ограничавање негативних утицаја и унапређења животне средине су произашле из анализе стања животне средине, процене и вредновања утицаја идентификованих извора. С обзиром да сваки идентификовани извор загађења сам по себи може угрозити животну средину и здравље људи уколико простор и целина не буду екипирани неопходним инфраструктурним објектима и инсталацијама, мерама су обухваћене и неопходне активности на обезбеђивању хигијенске исправне воде и изградњи система за сакупљање, одвођење и третман отпадних вода, грејања и управљања отпадом:

1. Све објекте и садржаје на простору обухваћеном Планом, посебно објекте хотелско апартаманског смештаја и индивидуалне објекте пројектовати и градити тако да се не мења орографија терена и не угрозе визуелне карактеристике простора.
2. Грађевинске радове, укључујући припремне радове, треба ограничити у циљу минимизације промена у природном окружењу.
3. Свести на минимум интервенције у простору које захтевају сечу стабала, уз обавезу да се свако уклоњено стабло надокнади садњом аутохтоних врста, како би се спречило трајно смањивање површина под шумама. Што се тиче стабала заштићених врста њихово сечење је забрањено. За извођење радова који изискују евентуалну сечу одраслих, вредних примерака дендрофлоре прибавити сагласност надлежних институција. Након извршених радова на сечи шумских површина обавезно планирати подизање шумских засада, као компензацију уклоњене вегетације. Компензационе мере одређује надлежно Министарство на основу чл.12. Закона о заштити природе и Правилника о компензационим мерама.
4. Површине које припадају тресетишту укључити у зону зеленила, с тим да је потребно избећи интервенције на самом тресетишту. Планиране саобраћајнице у делу преко тресета посебним грађевинско-техничким решењима извести тако да се не угрози тресетиште. Предвиђено је очување, а по потреби и ревитализација локалитета тресетишта, као и очување повољних физичко-хемијских и биолошких својстава воде неопходних за

опстанак станишта. Забрањена је експлоатација тресета са предметног подручја. Границе тресетишта је потребно обележити и поставити информативно-едукативне табле о приоритетном типу станишта за заштиту (тресави) и заштићеним и строго заштићеним врстама које живе на њему;

5. Забрањено је планирати промене постојећег режима површинских и подземних вода, односно извођење било каквих истражних бушења и хидротехничких радова без поседовања одговарајуће документације и претходно прибављених одговарајућих мишљења, услова или сагласности надлежних институција, што подразумева да није дозвољено планирати засипање, преграђивање и измештање Орлове реке. Такође, забрањено је планирати радове који могу изазвати замућивање водотока дуже од пет дана у континуитету;

6. Орлову реку регулисати низводно од тресетишта у складу са карактеристичним протицајима ($Q_{1\%}$ и $Q_{2\%}$). При томе треба имати у виду да нису дозвољени радови који ремете режим воде и изворишта Орлове реке.

7. На читавом простору организовати систем сакупљања и одношења смећа. За те потребе је неопходно поставити довољан број одговарајућих судова који се морају редовно празнити. Локација судова треба да је замаскирана зеленилом, тако да се не угрозе визуелне карактеристике простора.

8. За грејање објеката изградити јединствени систем грејања, развођењем неког од условно еколошког енергента: пре свега ТНГ или ТПГ. Треба предвидети и развој алтернативних извора енергије: соларна енергија као и други обновљиви извори енергије, а за појединачне објекте користити чврсто гориво и то дрво.

9. Снабдевање електричном енергијом обезбедити изградњом трафо станица које нису пуњене уљем (суви ТС).

10. Ограничити буку коју емитују машине, опрема и уређаји, као и угоститељски објекти: - уградњом машина, опреме и уређаја које не емитују буку изнад дозвољених граница, - изворе буке изоловати или инсталирати у затвореном простору, - све активности које емитују буку ограничити на период дана.

11. Све отпадне воде (условно контаминирани кишне воде и фекалне отпадне воде) посебним сепарационим системима сакупљати и одводити на третман пре упуштања у реципијент. За те потребе је неопходно изградити: - фекалну канализацију која у коначној фази треба да сакупи, одведе и третира 98 l/sec отпадних вода. Фекална канализација II фазе треба да чини целину са постојећим и планираним системима I фазе туристичког ризорта. Због тога, поред одговарајућег каналског система, за потребе друге фазе треба проширити капацитете постојећег постројења за пречишћавање отпадних вода, с тим да се то може радити у складу са планираним достизањем капацитета развоја туристичког ризорта. Усвојена технологија ППОВ-а омогућава фазно проширење капацитета. Проширење капацитета фекалне канализације мора да испоштује следеће услове: цевовод фекалне канализације положити дуж саобраћајница, односно у јавним површинама, каналски систем мора да буде затворен и изолован од околине и квалитет ефлуента мора да одговара класи реципијента (Орловој реци); - кишна (атмосферска) канализација треба да гравитацијом сакупи атмосфериле и одведе их до Орловог потока. Потенцијално контаминирани кишне воде (са главних саобраћајница, паркинга и манипулативних површина), пре упуштања у реципијент морају бити третиране на таложницима – сепараторима, како би квалитет ефлуента одговарао класи реципијента. За упуштање воде у реципијент изградити одговарајућу изливну грађевину.

12. За све потребе (вода за пиће, санитарне потребе и противпожарну заштиту) је потребно обезбедити хигијенски исправну воду за пиће у количини која у завршној фази износи $Q_{uk}=22,5 \text{ l/sec}$. Будући развој система водоснабдевања II фазе треба да се ослања и везује на изграђену мрежу и објекте I фазе туристичког ризорта „Јабучко равниште“.

Воду приоритетно треба обезбедити из аутономних локалних система и из регионалних система. При томе, експлоатација локалних изворишта мора бити усклађена са процењеним капацитетом изворишта, односно у процесу експлоатације се не сме угрозити стање животне средине.

13. Приликом изградње паркинг простора није дозвољена употреба компактних бетонских компактних бетонских материјала (поставити травно бетонске растер елементе, однос бетона и траве треба да буде 30:70);

14. Отицање воде мора бити решено падовима ка путу, а на местима где је и ако је то неопходно и коришћењем отворених или решеткистих ригола (на пример дуж тротоара). Посебна пажња треба да буде посвећена кишници и сливању воде која настаје услед отапања снега низ шкарпу са горње стране пута (формирати ободни канал);

15. Уколико се током евентуалних планираних радова наиђе на геолошко- палеонтолошке или минералошко-петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, сходно Закону о заштити природе извођач је дужан да обавести министарство надлежно за послове заштите природе, односно предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

Смернице за очување природних вредности - услови за заштиту природе

Урбанистичким пројектом се поставља плански захтев да је у подземне и текуће воде забрањено испуштање отпадних вода. Планским решењем водовода, канализационих система, пречишћавањем отпадних вода пре него што се испусте у водене токове, изградњом објеката по прописима и њиховим редовним одржавањем треба постићи мере заштите воде, као део мера заштите животне средине.

Заштита земљишта - земљиште се такође мора заштитити од загађених вода, као и од непрописног одлагања чврстих отпадних материјала. У том циљу се Планским пројектима уређења терена мора предвидети и довољан број контејнера и корпи за отпад.

Заштита ваздуха – Планирани садржаји и објекти немају штетног утицаја на загађење ваздуха, изузев издувних гасова моторних возила корисника комплекса.

Заштита биљног и животињског света - Планирани садржаји и објекти немају штетног биљни и животињски свет.

Заштита од прекограничних загађења - уколико до њих дође (аерозагађење, радијација и др.) предузимају се мере заштите адекватно проблему.

Заштита од буке - Урбанистичким пројектом се на захваћеном подручју не предвиђају садржаји који би изазвали прекомерну буку.

Систем прикупљања и евакуације отпада

Са циљем заштите земљишта и подземних вода од загађења потребно је решити систем прикупљања и евакуације отпада са грађевинске парцеле.(Закон о управљању отпадом (01.12.2010.) - “С.л. Гласник РС”број: 36/09 I 88/10.

За скупљање отпадака поставити адекватне судове – канте за смеће.

Неопходно је обезбедити на локацији несметано пражњење судова за смеће тј. потребно је обезбедити директан и неометан прилаз за комунална возила и раднике чистоће, при чему ручно гурање судова не сме бити дуже од 15м, по равној подлози без иједног степеника (тротоар се обавезно гради са закошењем).

Евакуација отпада решава се сагласно условима надлежног јавног комуналног предузећа, планирањем потребне запремине и врсте судова, као и времена њиховог пражњења.

МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Мере заштите природних добара

Мере заштите животне средине у складу су са мерама датим кроз ПДР 2.фазе, као и са Условима Завода за заштиту природе Србије (03 бр. 019-1942/2 од 29.08.2018. год.)

Заштита природе

Захваћено подручје Урб. пројекта налази се у обухвату 2. фазе ПДР-а Туристичког ризорта „Јабучко равниште“ на Старој планини, а поменути ПДР се налази у оквиру Парка природе "Стара планина" ("Сл. гласник РС" бр.23/09), у режиму III (трећег) степена заштите (Уредба о режимима заштите "Сл. гласник РС" бр.31/12). У планском обухвату је еколошки значајно подручје "Стара планина" утврђено Уредбом о еколошкој мрежи ("Сл. гласник РС" бр.102/10) .

Режими заштите природе

Зоне заштите природних добара, изградња и уређење заштићених и предвиђених за заштиту природних добара биће у складу са режимима, условима и мерама заштите који су утврђени:

- (а) Просторним планом подручја Парка природе и туристичке регије Стара планина на простору у обухвату тог планског документа;
- (б) Просторним планом општине Књажевац.
- (в) Уредбом о заштити Парка природе Стара планина ("Сл. гласник РС" бр. 23/09).

На простору у оквиру граница Урбанистичког пројекта је Уредбом о заштити Парка природе „Стара планина“ („Сл.гласник РС“ бр. 23/09) утврђен режим заштите III степена.

На подручју зоне са режимом заштите III степена Парка природе успоставља се режим са селективним и контролисаним газдовањем природним ресурсима, изградњом и коришћењем простора и активностима у простору, чији је основни захтев одржање високог квалитета животне средине, биолошке и предеоне разноврсности. То је пољопривредно-шумска и насеобинска зона, која осим планског уређења и комуналног опремања постојећих насеља, подразумева и планску изградњу туристичких центара и насеља и инфраструктуре, ограничено коришћење минералних сировина, развој сточарства и других грана пољопривреде, лов и спортски риболов и друге видове одрживог развоја, уз водећи принцип заштите природе и животне средине, дугорочну добробит локалне заједнице и ревитализацију локалног становништва и насеља. На подручју ове зоне циљ је и очување и унапређење станишта посебно значајних дивљих врста и њихових заједница, оптимално управљање популацијама тих врста, очување и презентација репрезентата гео-наслеђа, очување и складно уређење ансамбала амбијенталних вредности укључујући у њих, у појединим просторним јединицама ове зоне, стара сеоска насеља, објекте и облике традиционалног градитељства и живота и културноисторијске вредности.

Одредбама Уредбе о заштити Парка природе Стара планина одређено је ЈП „Србијашуме“ за стараоца Парка природе.

За реализацију свих новопланираних саобраћајница, објеката јавне намене и осталих објеката, објеката инфраструктурне мреже, инсталација и др., предвиђене овим планом, потребно је строго поштовање законске регулативе која подразумева:

1. Услове Завода за заштиту природе за израду процене утицаја на животну средину;
2. Процену утицаја на животну средину и сагласност Министарства за животну средину и просторно планирање;

3. Обележавања стабала за сечу - дознака од стране стручне службе ЈП „Србијашуме”;
4. Сеча стабала, плаћање једнократне накнаде и успостављање шумског реда у складу са важећим законима и правилницима.

Мере заштите културних добара

На територији Плана нема добара које припадају категоријама које имају статус предходно заштићених или добара од трајне културне вредности. Развој туризма утицаће позитивно на очување културног наслеђа у ширем окружењу Плана.

На подручју Плана нису вршена детаљнија археолошка рекогносцирања. Приликом свих земљаних радова неопходно је обезбедити несметано праћење од стране Завода за заштиту споменика културе Ниш и Музеја у Књажевцу. Уколико се приликом земљаних радова наиђе на остатке непокретних културних добара потребно је обезбедити услове и археолошка истраживања, адекватну конзервацију и презентацију. Праћење земљаних радова и финансирање археолошких истраживања пада на терет инвеститора.

III ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Идејно решење израђено је за потребе прибављања Локацијских услова за изградњу три апарт-хотела (од 17 колико их је укупно планирано у Урбанистичком пројекту), као и за изградњу пратеће саобраћајне инфраструктуре, приступних колских и пешачких саобраћајница до планираних објеката и паркинга, (у циљу повезивања објеката са јавним саобраћајницама). У том контексту, обухват радова и предмет изградње Идејног решења, поред изградње објеката, је и изградња колско - пешачких прилаза од најближе јавне саобраћајнице до планираних објеката, као и изградња пешачких комуникација (пешачких стаза, степеништа и платоа) и изградња отворених паркинга (у оквиру грађевинске парцеле).

Објекти су спратности По2+По1+П+2 (објекти Ј-2 и УАС-2.2.6) и По+П+2 (објекат УАС-2.2.а). Једна од парцела које су предвиђене за изградњу К.П.бр. 3959/15 према Катастру непокретности је површине 4304 м². Према усвојеном Урбанистичком пројекту површина исте ове парцеле износи 4228м². Према Урбанистичком пројекту површина парцеле је умањена за 76м², зато што је Планом детаљне регулације предвиђено формирање спортско-рекреативне површине, којом се “залази” у предметну катастарску парцелу и умањује њену површину намењену туристичком смештају за, горе поменутих, 76м².

Што се тиче саобраћајне инфраструктуре, локација захваћена Урбанистичким пројектом, односно Идејним решењем, нема изграђену директну везу са државним путем.

Локацији најближи државни пут је Државни пут ПА реда 222 Кална – Јабучко равниште, ознака деонице: 22207, ознака почетног чвора: 22101 (Кална). Поменути пут има завршетак деонице дужине Л = 27997 м', са крајњим чвором (постојећа кружна раскрсница): 22205 (Јабучко равниште). Координате крајњег чвора су: X: 4803120.265 и Y: 7628369.257, Z: 1471.175. Локација Урбанистичког пројекта удаљена је орјентационо око 170 м' ваздушном линијом од крајњег чвора: 22205, односно од постојећег државног пута.

Веза локације за градњу комплекса апарт хотела са поменутиим државним путем (према ПДР-у 1. фазе Туристичког ризотра Јабучко равниште) остварује се индиректно, преко планиране саобраћајнице С7, која повезује постојећу кружну раскрсницу са планираном раскрсницом саобраћајница С7, С1а, У1 и У2. Ова раскрсница управо представља кључну тачку повезивања планираног комплекса апарт хотела са будућим алтернативним прилазима из правца Мирковци, Топли до, Пирот (саобраћајницом У1), као и са постојећим садржајима туристичког ризорта Стара планина и главним прилазом ризорту из правца Калне (саобраћајницом С7).

Са поменуте, планиране раскрснице (на к.п.бр.3959/1), Планом је формирана јавна саобраћајница У2, са кружном окретницом, (к.п.бр.3965/3 и 3959/16) која води до средишта туристичког комплекса “Јелкице”, и управо она омогућава везу са предметним парцелама, тј. колски приступ до сваког планираног објекта унутар комплекса.

Урбанистичким пројектом за изградњу туристичког комплекса апарт хотела поред објекта туристичког смештаја, предвиђена је и мрежа интерних колско-пешачких саобраћајница, које омогућавају прилаз до објекта, паркирање на парцелама и улазак у подземне гараже. Саобраћајнице унутар грађевинских парцела нису јавне саобраћајнице и није предвиђено њихово асфалтирање, већ поплочавање каменом.

Будући да се парцеле које су захваћене идејним решењем (к.п.бр. 3959/15, 3959/2, 3959/7 и 3965/1) третирају као део туристичког комплекса апарт-хотела “Јелкице” на Старој планини, који обухвата више катастарских парцела и представља јединствену архитектонску, просторну и функционалну целину, постојеће међе између катастарских парцела, унутар комплекса, постоје само формално. То подразумева да се приликом изградње објекта морају испоштовати ободне грађевинске линије комплекса, а унутар комплекса, Урбанистичким пројектом су дефинисана минимална међусобна удаљења између планираних објекта. Границе катастарских парцела унутар комплекса формално се губе, тј. не третирају се у смислу удаљења планираних објекта од истих.

Терен на локацији је веома стрм, у нагибу ка истоку. Пошто је терен у нагибу нулта (апсолутна) кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

Нулта коте планираних објекта:

- Нулта кота за објекат Ј-2 налази се на коти +1455,60;
- Нулта кота за објекат УАС-2.2.а налази се на коти +1459,50;
- Нулта кота за објекат УАС-2.2.б налази се на коти +1455,20.

Коте приземља планираних објекта:

Према важећем Плану, кота приземља не може бити нижа, а кота улаза максимално 1.6m виша, од коте приступа. Овим идејним решењем за коте приступа планираним бјектима, узете су коте приступних саобраћајница до објекта, на улазима у подземне гараже.

Коте приземља планираних објекта су:

- Кота приземља код објекта Ј-2 је (+1456,50) мнв, кота приступа код овог објекта је (+1455,00) мнв. То значи да је кота приземља 1,5м виша од коте приступа.
- Код објекта УАС-2.2.а кота приземља је (+1460,00)мнв, кота приступа за исти објекат је (+1459,50) мнв. То значи да је кота приземља 0,50 м виша од коте приступа.
- Код објекта УАС-2.2.б кота приземља је (+1456,80)мнв, док је кота приступа (+1455,60) мнв. То значи да је кота приземља 1,2м виша од коте приступа.

Грађевинска линија, дефинисана је Планом у односу на регулациону линију и представља линију до које дозвољено грађење основног габарита објекта. Растојање између грађевинске и регулационе линије износи 10 метара.

Регулациона линија јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина планираних за друге јавне и остале намене.

Сви параметри регулације и нивелације објекта и терена, приказани су и у графичкој документацији.

Урбанистичким пројектом је предвиђена фазна изградња комплекса, с тим да свака фаза представља заокружену функционалну целину. Фазна изградња могућа је по принципу “један објекат-једна фаза”. Објекти и садржаји планирани овим идејним решењем такође

се могу радити фазно: прву фазу представљаће објекат УАС-2.2.а, друга фаза биће објекат УАС-2.2.б и последња фаза биће објекат Ј-2.

Архитектура објеката решавана је по угледу на сличне објекте/комплексе у другим туристичким центрима, са стилизованим елементима традиционалне архитектуре овог краја Србије и употребу природних материјала.

Колски прилаз и прикључак комплекса апарт хотела „Јелкице“ на јавну саобраћајницу, као што је већ речено, налази се на северозападној страни комплекса, на раскрсници саобраћајница С7, С1а и У1. Са те раскрснице Планом је формирана саобраћајница У2 са окретницом, (на к.п.бр.3965/3 и 3959/16) која води до средишта туристичког комплекса “Јелкице”. Од планиране приступне саобраћајнице У2 са окретницом, формирана је мрежа интерних саобраћајница, односно колско-пешачких прилаза до објеката планираних Идејним решењем.

ОБУХВАТ РАДОВА И ПРЕДМЕТ ИЗГРАДЊЕ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Поред планиране изградње три објекта апарт-хотела, планирана је и изградња интерних саобраћајница (колско - пешачких прилаза од јавне саобраћајнице до планираних објеката), изградња пешачких комуникација (пешачких стаза, степеништа и платоа) и изградња отворених паркинга у оквиру грађевинске парцеле.

1) Планиране интерне саобраћајнице

1- Део ободне (кружне) саобраћајнице: Т1 – (Т19, Т18, Т17, Т16, ... Т10)

- Тип саобраћајнице: колско пешачка интерна саобраћајница, веза планираних објеката Ј-2 и УАС-2.2.б са јавним путем У2 (к.п.бр.3965/3 и 3959/16, КО Ћуштица, Општина Књажевац);

- Катастарске парцеле преко којих пролази саобраћајница: к.п.бр.3959/7, 3959/2, 3959/15 и 3965/1, све у КО Ћуштица, Општина Књажевац;

- Ширина саобраћајнице: 3,5m, једносмерна;

- Дужина саобраћајнице: 246m;

- Површина саобраћајнице: 904m²

2- Унутрашња саобраћајница: Т20 - Т21 - Т22

- Тип саобраћајнице: колско пешачка интерна саобраћајница, веза планираног објекта УАС-2.2.а са јавним путем У2 (к.п.бр.3965/3 и 3959/16, КО Ћуштица, Општина Књажевац);

- Катастарске парцеле преко којих пролази саобраћајница: осовина саобраћајнице иде међном линијом између к.п.бр.3959/15 и 3959/2, КО Ћуштица, Општина Књажевац;

- Ширина саобраћајнице: 3,5m, једносмерна;

- Дужина саобраћајнице: 77m;

- Површина саобраћајнице: 289m²

3- Унутрашња саобраћајница: Т23 - Т24 - Т11

- Тип саобраћајнице: колско пешачка интерна саобраћајница, веза ободне саобраћајнице са окретницом, односно веза планираних објеката Ј-2 и УАС-2.2.б са јавним путем У2 (к.п.бр.3965/3 и 3959/16, КО Ћуштица, Општина Књажевац);

- Катастарске парцеле преко којих пролази саобраћајница: осовина саобраћајнице иде међном линијом између к.п.бр.3959/15 и 3965/1, КО Ћуштица, Општина Књажевац;

- Ширина саобраћајнице: 5,5m, двосмерна;

- Дужина саобраћајнице: 84m;

- Површина саобраћајнице: 489m²

Наведене планиране саобраћајнице уједно служе и као противпожарни путеви са прописаном минималном ширином од 3.5м, за једносмерни саобраћај. Смер саобраћаја биће регулисан прописаном сигнализацијом.

Саобраћајне површине које се разрађују Идејним решењем дефинисане су Урбанистичким пројектом комплекса, а урађене су у складу са Правилима саобраћаја датим кроз ПДР 2.фазе. Нивелациони елементи планираних интерних саобраћајних површина, дефинисани су у односу на нивелете и нагибе – приступних саобраћајница, планираних ПДР- ом 2.фазе.

2) Планиране пешачке комуникације и и паркирање

1- Планиране пешачке комуникације, стазе, степеништа и платони

- Катастарске парцеле на којима се налазе: к.п.бр.3959/15, КО Ћуштица, Општина Књажевац;

- Ширина пешачких стаза и степеништа: 2,0m;

- Укупна површина пешачких комуникација: 468m²

2- Планирано надземно паркирање, „зелени паркинзи“

- Катастарске парцеле на којима се налазе: к.п.бр.3959/15, КО Ћуштица, Општина Књажевац;

- Начин паркирања: у овиру грађевинске парцеле, управно на приступну колско-пешачку саобраћајницу T20-T21-T22;

- Број паркинг места: 5 п.м.

- Димензије паркинг места: (2,50x5,00)m;

- Укупна површина паркинга: 81m²

Паркирање

У складу са условима из Урбанистичког пројекта, односно ПДР-а 2. фазе, паркирање на комплексу је решено на самим парцелама, а у свему према графичким прилозима.

Паркирање на комплексу је већим делом решено у оквиру подземних гаража, испод самих објеката, а мањим делом надземно, у оквиру планираних грађевинских парцела.

На катастарским парцелама које се налазе у обухвату Идејног решења (к.п.бр.3959/7, 3959/2, 3959/15 и 3965/1, КО Ћуштица, Општина Књажевац) Урбанистичким пројектом предвиђене су три грађевинске парцеле са укупно 6 надземних паркинга (54 паркинг места). Планирани објекти на грађевинским парцелама, као и пратећи паркинзи, градиће се у фазама.

Овим идејним решењем, које представља прву фазу реализације и изградње комплекса, планира се градња 3 објекта апарт хотела на парцели к.п.бр.3959/15, за чије потребе је обезбеђено 40 паркинг места. Од тога на парцели к.п.бр.3959/15 планирана је и градња једног надземног паркинга са 5 паркинг места, а укупан број обезбеђених паркинг места у гаражама планираних објеката износи 35 п.м. (од којих су 4 п.м. предвиђена за инвалиде).

Паркирање у гаражама планирано је на следећи начин:

-Објекат J-2: укупно 13 п.м. (2 п.м. за инвалиде)

-Објекат УАС-2.2.а: укупно 11 п.м.(1 п.м. за инвалиде)

-Објекат УАС-2.2.б: укупно 11 п.м. (1 п.м. за инвалиде)

Паркинг места су намењена, пре свега, за госте који су смештени у ова три хотела. Према Плану потребно је обезбедити 1 паркинг место за 4 собе. Како је пројектом остварено више паркинг места од минимума који прописује План, предвиђено је да се остала паркинг места користе за остале намене (угоститељство, трговина).

Површине на парцели предвиђене за паркирање решене су као „зелени паркинзи“. детаљ "зеленог" паркинга

Функција

Типски објекти за туристички смештај: апарт-хотели, намењени су породичном одмору. Део са апартманима је у приземљу и на спратовима.

Објекти УАС-2.2.а и УАС-2.2.б су скоро идентични, и на Ситуационом плану су постављени огледално окренути. Главна разлика је у томе што објекат са ознаком “б” има две подрумске етаже, за разлику од оног са ознаком “а” који има само једну подрумску етажу. То је условљено нагибом терена, који пада ка истоку.

У приземљу је, поред апартмана, пројектована и рецепција са великим холем, скијашница и тоалет. На првом и другом спрату сва три објекта, налазе се искључиво апартмани.

Пројектом је предвиђена градња подрумске етаже, код сва три објекта, у оквиру које се налази подземна гаража. Сва три објекта имају ову подрумску етажу. Подрумске етаже су већим делом укопане због конфигурације терена.

Објекти J-2 и УАС 2.2.б имају још једну подрумску етажу (први ниво испод приземља) која је намењена пратећим садржајима који су у функцији туризма. У оквиру ове подрумске етаже објекта УАС 2.2.б, налазе се и помоћне, техничке просторије које задовољавају потребе сва три објекта (вешерница, остава за инвентар). На овој етажи су пројектом предвиђени и супермаркет и играоница за децу. На првој подрумској етажи објекта J-2 од садржаја су предвиђени ресторан са потребним пратећим просторијама и локали малопродаје.

У сва три објекта апартмани су различите величине почевши од најмањих, типа “студио”, па до оних са једном, односно, две спаваће собе.

Испод крова је, код сва три објекта, формирана галерија, као део апартмана на другом спрату. Планирана површина галерије је мања од максимално дозвољених 70% површине пода основне етаже (према ПДР-у 1. фазе).

Инсталације

Предвиђено је прикључење објеката на електро мрежу, канализациону мрежу и водоводну мрежу, а у свему према усвојеном Урбанистичком пројекту и условима јавних предузећа.

Енергетске потребе комплекса: Укупан капацитет објеката J-2, УАС-2.2.а и УАС-2.2.б је 622,48 kW.

Потребе комплекса за водом су: По Урбанистичком пројекту, односно ПДР-у, предвиђа се 400л/дан по кориснику. Укупан број лежајева/корисника на парцели је 132.

Претпостављена максимална дневна потреба за водом објеката на овој парцели биће око 52.8м³ на дан. Максимална дневна потреба за водом од 400 л/особи/дан дата ПДР-ом је испоштована и Урбанистичким пројектом, али објективно је предимензионирана (прецењена) - и по техничким нормативима је 250 - 300 л/особи/дан.

За противпожарне потребе предвиђа се 10 л/с.

За грејање су предвиђене инвертер топлотне пумпе ваздух/ваздух.

Напомена: Завод за заштиту природе у Претходним условима издатим за потребе израде Урбанистичког пројекта, не дозвољава било какве радове који би угрозили постојеће подземне хидрографске везе и квалитативне карактеристике подземних вода.

Партерно уређење

Предвиђено је што боље уклапање новопроектованих објеката у постојеће природно окружење. На новоформираним зеленим површинама извршиће се садња аутохтоног растиња, а све у складу са препорукама и условима Завода са заштиту природе. Потпорни зидови се изводе каменом, или облажу истим у циљу постизања што природнијег изгледа. Интерне комуникације на парцелама поплочане су каменом, односно избегнута је употреба асфалта. То се односи и на пешачке комуникације.

IV УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ И УКРШТАЊЕ И ПАРАЛЕЛНО ВОЂЕЊЕ

Саобраћајна мрежа

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати Услова ЈП за развој, урбанизам и изградњу општине Књажевац, број у систему ROP-MSGI-24364-LOC-1-HPAP-6/2020 од 30.9.2020. године.

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати Услова ЈКП „Стара планина“ Књажевац, број у систему ROP-MSGI-24364-LOC-1-HPAP-20/2021 од 12.2.2021. године.

Претходни услов за издавање грађевинске дозволе је закључење уговора о изградњи недостајуће инфраструктуре, у складу са условима ЈП за развој, урбанизам и изградњу општине Књажевац.

Водоводна и канализациона мрежа

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати Услова ЈКП „Стандард“ Књажевац, број у систему ROP-MSGI-24364-LOC-1-HPAP-4/2020 од 1.10.2020. године.

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати Услова ЈКП „Стара планина“ Књажевац, број у систему ROP-MSGI-24364-LOC-1-HPAP-20/2021 од 12.2.2021. године.

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 14. став 4. Уредбе о локацијским условима.

У складу са чланом 29. 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.

Укрштање и паралелно вођење

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати Услови „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Зајечар“, број у систему ROP-MSGI-24364-LOC-1-HPAP-8/2020 од 21.10.2020. године.

На основу Услови А.Д. „Електромрежа Србије“ Београд, број у систему ROP-MSGI-24364-LOC-1-HPAP-9/2020 од 12.10.2020. године, нема посебних услова за предметну изградњу.

Телекомуникациона мрежа

При пројектовању и извођењу предметних радова у свему се придржавати услова, „Телеком Србија“ а.д. Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Зајечар, број у систему ROP-MSGI-24364-LOC-1-HPAP-15/2020 од 28.9.2020. године.

Јавна скијалишта

При пројектовању и извођењу предметних радова у свему се придржавати Услови ЈП „Скијалишта Србије“ Београд, број у систему ROP-MSGI-24364-LOC-1-HPAP-10/2020 од 25.9.2020. године.

V ПОСЕБНИ УСЛОВИ

Мере заштите природе

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати услова заштите природе датих Решењем Завода за заштиту природе Србије, број 019-2457/2 од 20.10.2020.године, број у систему ROP-MSGI-24364-LOC-1-HPAP-13/2020 од 20.10.2020. године.

Услови заштите шума

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати услова ЈП „Србијашуме“ Београд, број у систему ROP-MSGI-24364-LOC-1-HPAP-11/2020 од 20.10.2020. године.

Водни услови

При пројектовању и извођењу предметних радова у свему се придржавати Водних услова ЈВП „Србијаводе“ Београд, Водопривредног центра „Сава - Дунав“, број у систему ROP-MSGI-24364-LOC-1-HPAP-12/2020 од 13.10.2020. године.

Мере заштите од пожара

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија, издатих од стране МУП-а, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Зајечару 09.11.1 број 217.28-1-120/20 од 24.9.2020. године, број у систему ROP-MSGI-24364-LOC-1-HPAP-14/2020 од 25.9.2020. године.

Мере заштите животне средине

Министарство заштите животне средине издало је Информацију број 011-00-01016/2020-03 од 10.12.2020. године, (достављено 04.2.2021. године) у којој се наводи:

„На основу Закона о процени утицаја на животну средину, чл. 3. став 1. и став 2. („Службени гласник РС“ бр. 135/04 и 36/09), предмет процене утицаја су пројекти који се

планирају и изводе, промене технологије, реконструкције, проширење капацитета, престанак рада и уклањање пројеката **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 („Сл. гласник РС“ бр. **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 предметн ом случају ради се о потреби спровођења процедуре процене утицаја за изградњу дела комплекса апарт хотела „Јелкице“ на Јабучком Равништу на Старој планини , три апарт хотела са приступним саобраћајницама, паркингом, пешачким стазама и платоима, на КП бр. 3959/15, 3959/2, 3959/7 и 3965/1 КО Ћуштица, на територији општине Књажевац, у оквиру Парка природе „Стара планина“, и исти се налази на Листи II под тачком 13. Туризам и рекреација , подтачка 3)Туристичка насеља и хотелски комплекси капацитета 1500 кревета или више и под тачком 15. Пројекти наведени у 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, горе наведене Уредбе .

У складу са изнетим, носилац пројекта Горан Антић из Звечана , Краља Милутина бр.52, улаз 3, стан 9, у обавези је да за наведени пројекат покрене процедуру 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).“

VI УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

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

- ЈП за развој, урбанизам и изградњу општине Књажевац, број у систему ROP-MSGI-24364-LOC-1-HPAP-6/2020 од 30.9.2020. године;
- ЈКП „Стандард“ Књажевац, број у систему ROP-MSGI-24364-LOC-1-HPAP-4/2020 од 1.10.2020. године;
- „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Зајечар“, број у систему ROP-MSGI-24364-LOC-1-HPAP-8/2020 од 21.10.2020. године;
- А.Д. „Електромрежа Србије“ Београд, број у систему ROP-MSGI-24364-LOC-1-HPAP-9/2020 од 12.10.2020. године;
- „Телеком Србија“ а.д. Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Зајечар, број у систему ROP-MSGI-24364-LOC-1-HPAP-15/2020 од 28.9.2020. године;
- ЈП „Скијалишта Србије“ Београд, број у систему ROP-MSGI-24364-LOC-1-HPAP-10/2020 од 25.9.2020. године;
- Завод за заштиту природе Србије, број у систему ROP-MSGI-24364-LOC-1-HPAP-13/2020 од 20.10.2020. године;
- ЈП „Србијашуме“ Београд, број у систему ROP-MSGI-24364-LOC-1-HPAP-11/2020 од 20.10.2020. године;

- ЈВП „Србијаводе“ Београд, Водопривредног центра „Сава - Дунав“, број у систему ROP-MSGI-24364-LOC-1-HPAP-12/2020 од 13.10.2020. године;
- МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Зајечару, број у систему ROP-MSGI-24364-LOC-1-HPAP-14/2020 од 25.9.2020. године;
- ЈКП „Стара планина“ Књажевац, број у систему ROP-MSGI-24364-LOC-1-HPAP-20/2021 од 12.2.2021. године;
- Министарство заштите животне средине, број 011-00-01016/2020-03 од 10.12.2020. године, (достављено 04.2.2021. године), информација прибављена ван система обједињене процедуре.

Саставни део ових локацијских услова је Идејно решење које је израдило „ФОРМА АНТИКА“ д.о.о. Ниш, Синђелићев Трг 1/7.

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

X Саобраћајни прикључак локације на државни пут није предмет ових Локацијских услова.

XI Ови Локацијски услови важе 2 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.

ДРЖАВНИ СЕКРЕТАР

Александра Дамњановић