



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
Број предмета: ROP-MSGI-7153-LOC-1/2020
Заводни број: 350-02-00110/2020-14
Датум: 29.04.2020. године
Немањина 22-26, Београд

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, поступајући по захтеву Јавног предузећа за развој планинског туризма „Стара планина“ из Књажеваца, ул. Милоша Обилића бр. 1, за издавање локацијских услова, на основу члана 6. и 37. став 8. 9. и 10. Закона о министарствима („Сл. гласник РС“, бр. 44/2014, 15/2015, 54/2015, 96/2015 и 62/2017), члана 23. Закона о државној управи („Сл. гласник РС“, број 79/05, 101/07, 95/10, 66/14, 47/18 и 30/18 – др. закон), члана 53а, а у вези са чланом 133. став 2. тачка 9а. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/15, 83/18, 31/2019, 37/19 и 9/2020), Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“ број 35/15, 114/15 и 117/17) и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, број 68/19), у складу са Изменама и допунама плана детаљне регулације прве фазе туристичког ризорта „Јабучко равниште“ на Старој планини ("Службени лист општине Књажевац", број 2/2011), Урбанистичким пројектом за изградњу спортско-рекреативног центра на грађевинској парцели 6 на Јабучком Равништу, Стара планина, општина Књажевац (Потврда Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Сектора за просторно планирање и урбанизам, број 351-01-01909/2019-11 од 05.03.2020. године) и овлашћењем садржаним у решењу министра број 119-01-31/2020-02 од 14.02.2020. године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

- I За изградњу спортско – рекреативног центра**, на к.п. бр. 4053 КО Ћуштица чија је површина 7996,8 m², на територији општине Књажевац, потребне за израду идејног пројекта, пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење, у складу са Изменама и допунама плана детаљне регулације прве фазе туристичког ризорта „Јабучко равниште“ на Старој планини ("Службени лист општине Књажевац", број 2/2011) и Урбанистичким пројектом за изградњу спортско-рекреативног центра на грађевинској парцели 6 на Јабучком Равништу, Стара планина, општина Књажевац (Потврда Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Сектора за просторно планирање и урбанизам, број 351-01-01909/2019-11 од 05.03.2020. године).

Прикључци за инфраструктуру прелазе преко кп бр. 4064/3, 4056/2 и 3972/11 КО Ћуштица.

Категорија објекта: „В“; Класификациони број 126500.

Укупна бруто изграђена површина је 4.242,9 m².

II ПЛАНИРАНА НАМЕНА:

Катастарска парцела бр. 4053 КО Ћуштица обухваћена је **Изменама и допунама плана детаљне регулације прве фазе туристичког ризорта Јабучко Равниште на Старој планини („Сл. лист општине Књажевац“, бр.02/11).**

Катастарска парцела бр. 4053 КО Ћуштица и налази се у оквиру граница грађевинског земљишта, у површинама осталих намена – **спа рекреациони центар**. Од катастарске парцеле бр. 4053 КО Ћуштица и делова суседних парцела формираће се **грађевинска парцела бр. 6**.

Саобраћајни приступ грађевинској парцели 6 је планиран са јавних саобраћајница С-2 и С-4.

Спортски садржаји и СПА центар, покривени и отворени, налазе се у оквиру хотелско-апартманског насеља и наслањају се на саобраћајницу С-2.

III ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

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.

Правила парцелације:

Положај парцеле је утврђен регулационом линијом у односу на површину јавне намене и разделним границама парцеле према суседним парцелама. Парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину. Границе грађевинских парцела у зони унутар болокова, дефинисане Планом могу се мењати изразом Урбанистичког пројекта.

Минимална грађевинска парцела је 6 ара, осим за парцеле на локацији 25 за викендице и за комуналне објекте где може бити и мања.

Грађевинска парцела (планирана и постојећа) има површину и облик који омогућава изградњу објекта у складу са решењима из плана, правилима о грађењу и техничким прописима. Парцеле се могу укрупњавати до прописаног максимума, или делити до прописаног минимума за поједине врсте градње према намени простора ради корекција затечене парцелације у циљу формирања грађевинских парцела оптималних величина, облика и површина за изградњу објекта у складу са решењима из плана, правилима о грађењу и техничким прописима као и обезбеђења саобраћајних и др. инфраструктурних коридора.

Посебни услови:

ПАРЦЕЛА 6 - СПА - центар, спортски терени затворени и отворени, базени отворени и затворени, терени за рекреацију и дечја игралишта

П парцеле 0,80 ha

И= 0,6

З= 30%

Спратност - П +1(Пк)

БРГП - 4800m²

У оквиру овог простора могуће је предвидети отворене базене, водене тобогане и слично. Предвидети паркирање само за пословно и доставна возила (5-10 возила).

Такође, могуће је уместо поткровља урадити спрат, ради постизања акцената, те је дозвољена спратност у случају П+Пк - П+1.

Напомена: Могућа су и делимична одступања од параметара 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 $\pm 20\%$. 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 општине Књажевац и уз сагласност ЈП Стара планина и да буду у оквиру пропорције 50%:50% однос задате намене и друге намене која је компатибилна. Компатибилне намене су различити видови туристичко-угоститељских садржаја и нивоа услуга, спа центри као и спортско-рекреативни садржаји (затворени спортски терени).

Урбанистичким пројектом за изградњу спортско-рекреативног центра на грађевинској парцели 6 на Јабучком Равништу, Стара планина, општина Књажевац, на к.п. бр. 4053 КО Ћуштица (грађевинска парцела бр. 6.), дефинисана је намена - спортско-рекреативни центар, са отвореним и затвореним спортским теренима, теретаном, спа-центром, салом за забаве и пратећим садржајима.

Урбанистичким пројектом остварени су следећи урбанистички показатељи:

- Индекс изграђености – 0,53;
- Индекс заузетости – 30%;
- Спратност – Су+П+1 (+Г);
- БРГП – 4.243 m²;
- Број паркинг места – 7 возила;
- Зелене површине – 28% од површине парцеле.

При изради техничке документације дозвољена су одступања од показатеља остварених урбанистичким пројектом и идејним решењем, уколико су постигнути показатељи у складу са важећим планским документом.

Хоризонтална регулација дефинисана је регулационим и грађевинским линијама. Важећим планским документом дефинисане су грађевинске линије, на растојању од 5 m од граница парцеле. Грађевинске линије су обавезујуће само за надземни део објекта. Испад изван равни фасаде могу да прелазе грађевинску линију до 1,8 m, а надстрешнице испред објекта 3-6 m. Комунални објекти и надстрешнице за канте за отпатке могу да буду изван грађевинске линије. Подземни делови објеката могу да се простиру до граница парцеле, уколико се налазе испод коте планираног терена.

Висинска регулација дефинисана је највећом дозвољеном спратношћу објекта – max. П + 1 (Пк), а највећа дозвољена висина објекта од коте приземља на месту улаза у објекат до венца је 7 m. У складу са ставом 5 члана 60 Закона о планирању и изградњи, урбанистичким пројектом примењује се као меродавни параметар највећа дозвољена висина објекта.

Кота приземља може бити до 1,5 m изнад коте терена на месту улаза у објекат. Висина слемена је функција ширине габарита објекта и примењеног нагиба крова. Ако је терен у паду подрумска етажа на једној страни може бити изван земље и на тој страни објекат има

висину до +3-4 m. Одступања од правила су могућа ако то изискује терен, суседни објекти, уклапање у пешачке токове или нивелете приступа гаражама и могу бити до 20% од висине типске етаже, у деловима објекта, а ако се акцентује део објекта, може бити и више, али не на површини већој од 15% основе.

Нивелационо решење предметне локације је условљено нивелацијом приступних ободних саобраћајница (С-2 и С-4) и околних парцела, уз прилагођавање постојећем терену. Предложена нивелација може да претрпи делимичне измене кроз израду техничке документације, с тим да се задрже основни услови, а то су: усклађеност са ободним саобраћајницама, могућност пешачког и колског прилаза објекту, приступачност садржајима за особе са посебним потребама у простору, правилно одводњавање и уједначено поплочавање према условима из урбанистичког пројекта.

Главни пешачки и колски приступ планираном објекту су са секундарне јавне саобраћајнице С-4, која се прикључује на главну унутрашњу јавну саобраћајницу С-2 и преко ње укључује у саобраћајну мрежу туристичког ризорта „Јабучко равниште“. Пешачки приступ могућ је и директно са јавног паркинга на суседној парцели.

Уз колски приступ формиран је и простор за паркирање путничких аутомобила, са седам паркинг места. Најмање једно паркинг место мора имати ширину једнаку или већу од 370 cm, за паркирање возила која користе особе са инвалидитетом.

Поред планираног објекта хале спортско-рекреативног центра, на парцели се налазе два тениска терена, један рукометни и децје игралиште. не планира се ограђивање грађевинске парцеле.

Изузетно је дозвољена садња живе оgrade. Дозвољено је постављање плетене жичане транспарентне заштитне мреже око спортских терена.

Целине намењене за зелене површине сачувати у првобитном облику у циљу заштите природе и биодиверзитета. Уклањање вегетације обављати искључиво уз прибављену сагласност надлежних институција, а након извршене дознаке од стране стручног лица из ЈП „Србијашуме“.

Делове парцеле планиране за зелене површине које није могуће сачувати у првобитном облику због деградације током радова, потреба нивелације терена око објекта, саобраћајних површина и спортских терена, пројектовати и уређивати у складу са условима Завода за заштиту природе Србије и ЈП „Србијашуме“.

Урбанистичким пројектом је планирано прикључење објекта спорске хале на комуналну и другу мрежу инфраструктуре.

Фазна изградња могућа је под условом да свака фаза чини заокружену функционалну, техничко-технолошку и обликовну целину.

ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА:

Идејним решењем је планирана изградња спортско – рекреативног центра, на к.п. бр. 4053 КО Ћуштица чија је површина 7996,8 m², на територији општине Књажевац.

Спортско – рекреативни центар (мултифункционална спортска хала) се налази на западној страни уз велики јавни паркинг. Прилаз је са интерне саобраћајнице С-4 која се везује за главну саобраћајницу С-2 која чини саобраћајну кичму центра. Објекат је непосредно уз велике паркинге П2 и П3 који служе за једнодневне посетиоце и

предвиђени су за путничке аутомобиле и аутобусе. У оквиру парцеле је предвиђено 7 паркинг места за запослене.

Поред хале на парцели се налазе два тениска терена, један рукометни и дечије играчиште. Хала је предвиђена за спортисте и рекреативце у којој могу да се одржавају тренинзи и такмичења иако јој такмичења нису примарна функција.

Простор хале може да се дели засторима како би могло паралелно да се одвијају тренинзи за разне спортове и како би, ако се користи само део хале, могао да се греје и хлади само тај део.

У хали постоје сталне трибине за 210 гледалаца а могуће је проширење са телескопским трибинама за још 200 тако да укупно може да буде 410 гледалаца. За скупове је могуће поставити у хали столице и тада може да буде и до 1000 посетилаца.

У вишеспратном делу хале се налазе: у сутерену, где је и лоциран главни терен са трибинама и магацинским простором, налази се теретана, мокри чворови и свлачионице, тренерске просторије, просторије за особље и техничке просторије. У приземљу се налази главни улаз са мањом радњом за спортске потребе, лекарском собом, свлачионицом и мокрим чворовима за кориснике СПА и СПА са два јакуција, за децу и одрасле. На спрату су пословне просторије, мокри чвор, доставна кухиња, кафе бар и сала за разне догађаје: прославе, забаве, састанке, семинаре и слично. Изнад мањег дела је галерија са пословним просторијама.

Хала је променљиве висине која у слемени варира у односу на терен: 6 m, 12 m, 14 m и 17m.

IV УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

- ЈП „Србијашуме“, Београд, број 11882 од 07.08.2019. године;
- ЈП Стара планина, Књажевац, број 5304/19 од 09.10.2019. године.

V ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Водоводна и канализациона мрежа:

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати услова ЈП Стара планина, Књажевац, број 5304/19 од 09.10.2019. године.

Електроенергетска мрежа:

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:

- Уговор о изградњи недостајуће инфраструктуре, закључен са имаоцем јавних овлашћења, уколико је условима прибављеним ван обједињене процедуре констатована таква потреба, уз захтев за издавања грађевинске дозволе, у складу са чланом 16. став 3. тачка 3. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем,
- Уговор о пружању услуга за прикључење на ДСЕЕ, потписан квалификованим електронским потписом инвеститора, односно његовог пуномоћника, уз захтев за пријаву радова, у складу са чланом 31. став 2. тачка 1а) Правилника.

Дужност одговорног пројектанта је да идејни пројекат, пројекат 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.

VI ПОСЕБНИ УСЛОВИ

Услови заштите природе:

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати услова Завода за заштиту природе Србије, број у систему ROP-MSGI-7153-LOC-1-NPAP-3/2020 од 29.04.2020. године.

Услови заштите од пожара:

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати услова: МУП-а, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Зајечару, Одсека за превентивну заштиту, број у систему ROP-MSGI-7153-LOC-1-NPAP-5/2020 од 03.04.2020. године.

Услови заштите вода:

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати услова ЈВП „Србијаводе, ВПЦ „Сава – Дунав“, Београд, број у систему ROP-MSGI-7153-LOC-1-NPAP-4/2020 од 08.04.2020. године.

VII УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

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

- Завода за заштиту природе Србије, број у систему ROP-MSGI-7153-LOC-1-NPAP-3/2020 од 29.04.2020. године;
- МУП-а, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Зајечару, Одсека за превентивну заштиту, број у систему ROP-MSGI-7153-LOC-1-NPAP-5/2020 од 03.04.2020. године;
- ЈВП „Србијаводе, ВПЦ „Сава – Дунав“, Београд, број у систему ROP-MSGI-7153-LOC-1-NPAP-4/2020 од 08.04.2020. године.

Саставни део ових локацијских услова је Идејно решење за изградњу спортско – рекреативног центра, на к.п. бр. 4053 КО Ћушница чија је површина 7996,8 m², на

територији општине Књажевац израђено од стране Института за архитектуру и урбанизам Србије из Београда, Булевар краља Александра бр. 73/II.

VIII Ови Локацијски услови важе 2 године од дана издавања.

- IX** Инвеститор је дужан да, уз захтев за издавање грађевинске дозволе, поднесе Пројекат за грађевинску дозволу са техничком контролом урађен у складу са чланом 118а. и 129. Закона, доказ о одговарајућем праву на земљишту или објекту у складу са чланом 135. Закона и Извештај ревизионе комисије, у складу са чланом 131. и 135. став. 13. овог Закона.
- X** Одговорни пројектант дужан је да идејни пројекат, пројекат за грађевинску дозволу и пројекат за извођење уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.
- XI** Потребно је да инвеститор приликом подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, односно решења о одобрењу за извођење радова приложи студију о процени утицаја на животну средину, те да приликом подношења пријаве радова од министарства надлежног за послове заштите животне средине прибави сагласност на студију о процени утицаја на животну средину, ако је обавеза њене израде утврђена прописом којим се удређује процена утицаја на животну средину.

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

ПОМОЋНИЦА МИНИСТРА
ЈОВАНКА АТАНАЦКОВИЋ
2402976767010-2402976767010
0
Digitally signed by ЈОВАНКА
АТАНАЦКОВИЋ
2402976767010-2402976767010
Date: 2020.04.30 11:39:56 +02'00'
Јованка Атанацковић