



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

Број: 350-01-04298/2018-14

Датум: 10.10.2018.

Београд, Немањина 22 – 26

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, поступајући по захтеву France construction et developpement из Београда, Крунска 85, за издавање Информације о локацији у складу са чланом 6. и 37. став 8., 9. и 10. Закона о министарствима („Сл. гласник РС“, број 44/14), чланом 53, а у вези члана 133. став 2. тачка 9. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, број 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11 – одлука УС, 121/12 – одлука УС, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС и 98/13, 132/14 и 145/14) и Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе („Сл. гласник РС“, број 3/10), у складу са Изменом плана детаљне регулације локалитета „Јарам“ на Копаонику („Сл. лист општине Брус“, број 4/18) и овлашћења садржаног у решењу министра број 031-01-17/2018-02 од 29.06.2018. издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ
за к.п. бр. 3/5 КО Брзеће
у НП „Копаоник“, општина Брус

Предмет захтева: издавање информације о локацији за к.п. бр. 3/5 КО Брзеће, на Копаонику, на територији општине Брус.

Планирана намена:

Катастарска парцела бр. 3/5 КО Брзеће, налази се у оквиру Измена плана детаљне регулације локалитета „Јарам“ на Копаонику, у површинама остале намене, Целина КТ – комерцијално-туристички садржаји.

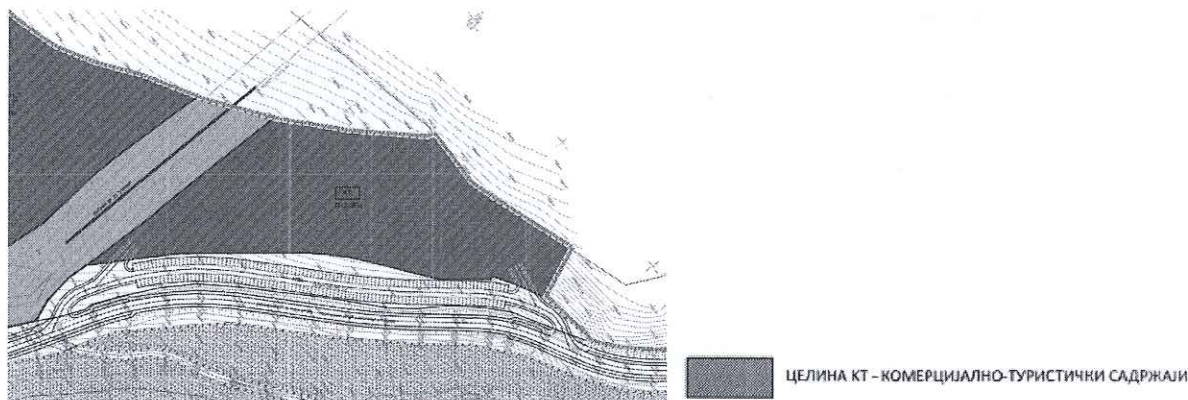
Зона комерцијално-туристичких садржаја лоцирана је у северозападном делу плана и планирана је као зона мешовитих делатности а која има за циљ да опслужи остале планиране целине и њихове кориснике свим комплементарним туристичким садржајима.

У оквиру ове зоне планирани су:

- смештајни туристички капацитети – укупно **93 лежајева и 5 службених лежајева**
- најразличитији комерцијални садржаји као што су - угоститељство, трговина, сервиси, занатске услуге, спортске сале и терени, забавни центри, садржаји културе, биоскопске и мултифункционалне сале, инфо пункт, банке, мењачнице,....

Минималан проценат ових делатности на нивоу целине је **20% а макс. 40%**.

Карактер ове целине треба да буде више „јавни“, тј организован на начин да буде у служби свих туриста и омогући лак приступ свим посетиоцима.



План намене површина из плана

Планирани урбанистички параметри:

Претежна намена: комерцијално-туристички садржаји

Комерцијални садржаји: 20-40%

Индекс заузетости: максимално 30%

Спратност: максимално П+2+3Пк

Укупан број лежајева (туристички +службени): 98 (95+3)

Зеленило: минимално 30%

Планом дефинисани урбанистички параметри – индекс заузетости, спратност објеката, планирани број лежајева, представљају максималне параметре. Планирана изградња може бити мања или се може реализовати фазно до планом одређеног максимума. При реализацији планиране изградње није дозвољено прекорачење ниједног од планом дефинисаних параметара.

У мин. % озелењених површина на парцели урачунавају се незастрте зелене површине (у директном контакту са тлом) као и озелењени кровови подземних етажа.

Правила парцелације:

Дозвољена је парцелација у оквиру целине Комерцијално-туристички садржаји - целина КТ.

Минималне величине новоформираних грађевинских парцела износи 2.000 m². минимална ширина фронта парцеле износи 20m.

Грађевинска парцела мора имати колски приступ на јавну саобраћајницу и прикључак на техничку инфраструктуру. Приступ парцеле на јавну саобраћајницу може се остварити:

- Директно фронтом парцеле који излази на регулацију.

- Преко интерне саобраћајнице која се може формирати кроз даљу разраду плана (Израду УП-а, ПП-а). Ширину приступног пута, у зависности од очекиваног интензитета колског и пешачког саобраћаја и меродавног возила, одредити у сарадњи са надлежним институцијама.

Приликом парцелације и формирања нових грађевинских парцела није дозвољено да остају делови катастарских парцела који не испуњавају услов за грађевинску парцелу у складу са планом.

Правила регулације и нивелације:

Грађевинске линије

Грађевинска линија – представља надземну грађевинску линију до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.

Грађевинска линија приземља – претставља линију до које је дозвољено грађење габарита приземне етажне.

Грађевинске линије приказане су у графичком прилогу 04 - План регулације и нивелације.

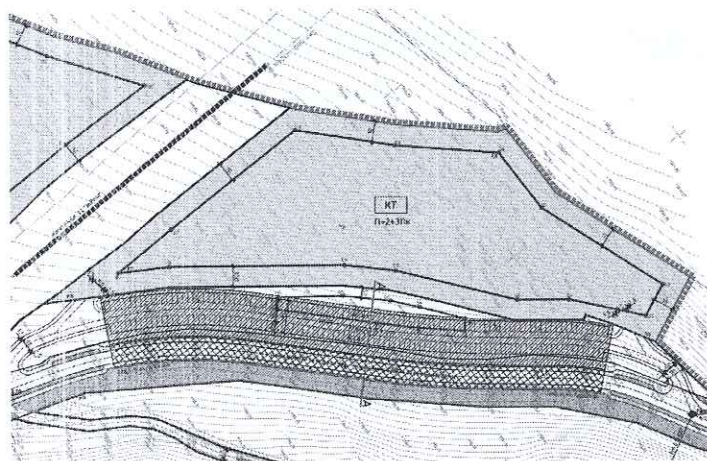
Нивелација

Систем нивелације се базира на котама терена и постојећој нивелацији уличне мреже.

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.



РЛ	РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
ГЛ	ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
ГЛП	ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРИЗЕМЉА
П+2+ЗПн	ПЛАНИРАНА СПРАТНОСТ

План регулације и нивелације

Правила уређења и грађења:

Планирана је изградња више објеката на парцели који формирају јединствен урбанистички комплекс.

Будуће објекте релизовати у оквиру дефинисаних грађевинских линија.

Испади на објектима у виду еркера, балкона или надстрешница могу се планирати на објектима, али искључиво у оквирима дефинисане зоне грађења и то на мин. висини од 4м изнад терена.

Спратност објекта - је одређена бројем надземних етажа (П+н) и представља максималну висину до које се може градити нови објекат.

У оквиру приземне и кровног простора завршне етаже дозвољено је формирање галерије, али не као независне етаже већ на начин да чини јединствен простор са етажом испод.

Обзиром на изразиту денivelацију терена дозвољено је увећање спратности за највише једну етажу, тј формирање ниског приземља и високог приземља са галеријом. — Нп+Вп+Гал. Усклађивање висине објекта решавати каскадирањем волумена и денivelацијом унутар објекта.

Кота приземља новопланираних објеката може бити највише 1,6м изнад коте приступа, било да се у приземљу налазе смештајни туристички капацитети или комерцијални садржаји.

Објекти могу имати сутерен и подрум. Сутеренска етажа може се предвидети испод $\frac{1}{2}$ габарита објекта тј на 15% површине парцеле. Подрум (потпуно укопана етажа) може заузимати максимално 80% површине парцеле. Подрумске етаже могу се градити и изнад дефинисане грађевинске линије.

Смештајне јединице, апартмани/собе, не могу се градити у сутеренском или подрумском простору.

Међусобно растојање објеката или делова објеката на истој или суседним парцелама је једнако висини вишег објекта, у односу на фасаду са стамбеним или пословним просторијама, односно $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта, у односу на фасаду са помоћним просторијама (парапета 1.6м).

Степениште за приступ објекту се поставља у оквиру грађевинске линије.

Приземне етаже објеката треба наменити комерцијалним садржајима, али се у појединим зонама могу планирати и смештајни капацитети.

Улазе у планиране садржаје у приземљу решити на правцима главних пешачких токова и то тако да буду у што ближе контакту са пешаком.

За сву изградњу у оквиру безбедносног појаса жичара, који износи 50м обострано у односу на осу жичаре, потребно је прибавити услове и сагласност ЈП Скијалишта Србије.

Обликовање и архитектура објеката

Планирани објекти треба да имају препознатљив „копаонички израз“. Карактер изградње и уређења комплекса треба да прати локалну традицију у смислу форме и организације објеката, употребе локалних материјала и техника.

Објекте пројектовати као енергетски ефикасне, рационалне и прилагођене високопланинској клими.

Спољна обрада фасада треба да буде од природних материјала: дрво, камен, стакло или малтерисана. Камен треба да буде сивих тонова или у случају малтерисања као боје

употребити белу и светлије пастелне тонове. Видни делови темељних и сутеренских зидова и сокле треба да буду обложени каменом.

Кровови објеката треба да буду коси са нагибом 20-60°. Кровови су по правилу четвороводни али могу бити и сложене форме.

Максимална висина кровног надзитета је 1.6м.

На крововима се могу предвидети кровне баце – „копаоничког“ трапезастог типа или „алпске“ троугаоне баце.

Као кровни материјал употребљавати дрвену или битуменизирану шиндру или цреп у сивим тоновима.

Ограђивање

Није дозвољено ограђивање целине „Комерцијално-туристички садржаји“.

Партерно уређење и зеленило

Нарочито је важно обратити пажњу на спољно уређење комплекса, зеленило, просторе за задржавање и окупљање људи – скверове, тргове, продоре кроз комплекс, колске и пешачке приступе, улазе у објекте а на начин да се планирано партерно решење уклопи у постојећу изражену денivelацију терена.

У попличању и избору мобилијара користити традиционалне-природне материјале, камен, дрво и калдрму, у сивкастим тоновима, уз минимално учешће металних и бетонских елемената.

У озелењавању простора користити аутохтоне принципе што подразумева избор локалних, аутохтоних врста стабала и ниског зеленила и њихово пејзажно планирање на начин да се уклопе у затечено природно окружење.

Обавезно озеленети површинске паркинге и просторе изнад подземних гаража.

Минималан % озелењених површина на парцели у оквиру ове целине је 30%, а у које се урачунавају незастрте зелене површине (у директном контакту са тлом) као и озелењени кровови подземних етажа.

Приступ и паркирање

Колски приступ овој зони дозвољен је са саобраћајне површине на ГП05.

Паркирање за све планиране садржаје обезбедити у оквиру парцеле и то минимум 50% у подземним гаражама и максимално 50% на парцели.

Број паркинг места обезбедити у складу са нормативима датим у поглављу 2.4.10 Саобраћајне површине.

садржај	јединица мере
Администрација (административни објекти управе,...)	1 ПМ на 2,5 запослена
Пословање (пословни објекти канцеларијског типа и пословно финансијски објекти шалтерског типа,...)	1 ПМ на 80 м2 БРГП

садржај	јединица мере
Трговина (тржни центри, самопослуге, пијаце, мегамаркети, гарден центри, непрехрамбене продавнице, прехранбене продавнице, цвећаре,...)	1 ПМ на 66 м2 БРГП
Услуге (фризерски салони, занатске услуге, туристичке агенције, апотеке,...)	1 ПМ на 11 м2 БРГП
Угоститељство (ресторани, кафићи, ноћни клубови, посластичарнице, фаст фуд,...)	1 ПМ на 6 м2 површине намењене посетиоцима
Хотели, апартмани	1 ПМ на 4 собе
Здравствене установе (спа и велнес центри, приватне ординације, поликлинике, клинике и ветеринарске ординације,...)	1 ПМ на 4 запослена
Спортски комплекси (спортске хале, спортски центри, терени, отворени базени, тениски терени, балони за фудбал,...)	1 ПМ на 50 м2 БРГП

Паркинг место за путнички аутомобил је препоручене величине 2,5м x 5,0м за управно паркирање са манипулативним простором од 6,0 м а минималне величине по важећим стандардима.

Подземне етаже-подрум се могу се простирати изван дефинисаних грађевинских линија. Подземне етаже могу заузети највише до 80% површине парцеле.

Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта

Планом су дефинисани услови за прикључење грађевинске парцеле на комуналну инфраструктуру: јавне саобраћајнице, водоводну и канализациону мрежу, електроенергетску и телекомуникациону мрежу. Прикључци на јавну комуналну мрежу се обавезно изводе према техничким условима и уз прибављену сагласност надлежног предузећа.

За потребе издавања локацијских услова и грађевинске дозволе, неопходно је обезбедити одређени минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта, односно обезбедити прикључке на ону комуналну инфраструктуру, која је неопходна за нормално функционисање одређене намене.

Минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта, који је потребан за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе у свим целинама подразумева саобраћајну, водоводну, канализациону и електроенергетску инфраструктуру.

Спровођење:

Дозвољена је фазна реализација комплекса. Свака фаза мора претстављати јединствену функционалну целину.

Уколико се планирана целина КТ реализује на јединственој грађевинској парцели, тј ако је грађ. парцела једнака граници планиране целине, спровођење се врши директно на основу услова овог плана.

Уколико се планирања целина КТ релизује на више грађевинских парцела, неопходна је израда Урбанистичког пројекта са елементима препарцелације/парцелације, а за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације којом ће се утврдити облик и величина новоформираних грађ. парцела, дефинисати однос планираних намена и диспозиција објеката у оквиру њих као и прерасподела капацитета по грађевинским парцелама на начин да збирно не смеју прећи планом дефинисан максимум за планирану целину.

На појединачним грађевинским парцелама у оквиру целине КТ, смештајни туристички капацитети или комерцијалне делатности могу бити доминантна или једина намена, али се на нивоу целине КТ, као комплекса, мора задовољити планом прописан однос ових садржаја.

Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

ПОМОЋНИЦА МИНИСТРА

Јованка Атанацковић



Доставити :

- France construction et developpement, Горњоградска 55 11080 Београд, Земун
- архива