

ПРОЈЕКТОВАЊЕ ИНЖЕЊЕРИНГ ИЗВОЂЕЊЕ

Србија, 18000 Ниш, Синђелићев Трг 1/7, Цара Душана 89, Тел/Факс: +381 18 527 668, www.formaantika.co.rs

Друштво са ограниченом одговорношћу
ФОРМА
А Н Т И К А
ДОО НИШ

Друштво са ограниченом одговорношћу
ФОРМА
А Н Т И К А
ДОО НИШ

На основу члана 63 Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/09, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018) Општинска управа Књажевац – Одељење за урбанизам, комунално-стамбене и имовинско-правне послове,

ПОТВРЂУЈЕ

Да је урбанистички пројект израђен у складу са важећим планским документом, и овим законом и подзаконским актима донетих на основу овог закона.
бр. 350-26/2018-04 од 05.03.2019 године,

Руководилац одељења,
Дипл. инж. грађ. Зоран Ђорђевић



ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Сима Гушић, дипл. инж. арх.



УРБАНИСТИ САРАДНИЦИ:

Ранко Гушић, дипл. инж. арх.
Милош Гушић, дипл. инж. арх.
Мирко Гушић, дипл. инж. арх.
Сандра Гушић, дипл. инж. арх.

САРАДНИЦИ:

ДИРЕКТОР:

Друштво са ограниченом одговорношћу
ФОРМА
А Н Т И К А
ДОО НИШ
Милош Гушић

ПРОЈЕКАТ

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА РАЗРАДУ
ЛОКАЦИЈЕ И ИЗГРАДЊУ СМЕШТАЈНИХ
ОБЈЕКТА НА ГП2а, К.П. бр. 4089/4, К.О.
ЂУШТИЦА, СТАРА ПЛАНИНА**

ОБРАЂИВАЧ:

ФОРМА АНТИКА Д.О.О.
Синђелићев Трг 1/7,
18000 Ниш

НАРУЧИЛАЦ

ЈП за развој планинског туризма „Стара планина“
Милоша Обилића бр. 1,
Књажевац

ЗАВОДНИ БРОЈ

177/18

17.08.2018.

ДАТУМ

Август, 2018.

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ И ИЗГРАДЊУ СМЕШТАЈНИХ
ОБЈЕКТА НА ГП2а, К.П. бр. 4089/4, К.О. ЂУШТИЦА, СТАРА ПЛАНИНА**

НАРУЧИЛАЦ:

**ЈП за развој планинског туризма „Стара планина“
Милоша Обилића бр. 1,
Књажевац**

ОБРАЂИВАЧ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:
ПРОЈЕКТНИ БИРО „ФОРМА-АНТИКА“-д.о.о. НИШ

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Сима ГУШИЋ, дипл.инж.арх.

САРАДНИЦИ:
**Милош ГУШИЋ, дипл.инж.арх
Мирко ГУШИЋ, дипл.инж.арх
Ранко ГУШИЋ, дипл.инж.арх
Сандра ГУШИЋ, дипл.инж.арх**

ДИРЕКТОР:
Милош ГУШИЋ, дипл.инж.арх



Садржај

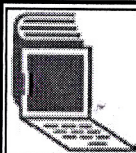
1.	ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА	1
1.1.	РЕШЕЊЕ О РЕГИСТРАЦИЈИ БИРОА	1
1.2.	РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ.....	1
1.3.	ЛИЦЕНЦЕ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ И ОДГОВОРНИХ ПРОЈЕКТАНТА	1
2.	ПРОЈЕКТНИ ЗАДАТАК.....	3
3.	ТЕКСУТАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА	6
3.1.	ОПШТИ ДЕО	6
3.1.1.	ПЛАНСКИ ОСНОВ И ДОКУМЕНТАЦИЈА НА ОСНОВУ КОЈИХ ЈЕ ИЗРАЂЕН УП.....	6
3.1.2.	ОБУХВАТ И ГРАНИЦЕ ПЛАНА - ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ.....	6
3.1.3.	УСЛОВИ ИЗ ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ.....	7
3.1.4.	ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	10
3.2.	ОСНОВНА КОНЦЕПЦИЈА НАМЕНЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА.....	10
3.2.1.	БЛИЖИ ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ И МАКРОЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ	10
3.2.2.	ТЕХНИЧКИ ОПИС.....	10
3.3.	ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ И УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА	12
3.3.1.	РЕГУЛАЦИЈА И НИВЛЕАЦИЈА.....	12
3.4.	ИНФРАСТРУКТУРА И УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА	12
3.4.1.	САОБРАЋАЈ	12
3.4.2.	ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ	13
3.4.3.	КОМУНАЛНА И ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА	13
3.4.4.	ЕЛЕКТРО ЕНЕРГЕТСКИ И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНИ СИСТЕМИ.....	14
3.4.5.	ИНФРАСТРУКТУРА ИНСТАЛАЦИЈА ГРЕЈЕЊА И КЛИМАТИЗАЦИЈЕ	15
3.5.	АНАЛИТИЧКИ ПОДАЦИ	15
3.6.	МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА	16
3.7.	ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОДЕТСКИ УСЛОВИ И КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА.....	16
3.8.	ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	17
3.9.	МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА.....	17
3.10.	УСЛОВИ ЗА ПРИКУПЉАЊЕ И ЕВАКУАЦИЈУ ОТПАДА	18
3.11.	ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ	19
3.12.	УСЛОВИ ЗА ДАЉУ РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ	19
4.	ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА:.....	20
4.1.	ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА СА ГРАНИЦОМ ЗАХВАТА УП-А Р 1:500.....	20
4.2.	План НАМЕНА ПОВРШИНЕ-ИЗВОД ИЗ ПГР-А Р 1:500	20
4.3.	СИТУАЦИОНИ ПЛАН-ОСНОВА ПРИЗЕМЉА Р 1:500.....	20
4.4.	СИТУАЦИОНИ ПЛАН-ОСНОВА КРОВА Р 1:500	20
4.5.	План НИВЕЛАЦИЈЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ Р 1:500.....	20
4.6.	ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛИ ТЕРЕНА Р 1:500.....	20
4.7.	СИНХРОН ПЛАН ИНСТАЛАЦИЈА Р 1:500	20
5.	ДОКУМЕНТАЦИЈА-ПРИЛОЗИ:.....	20
5.1.	ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ БРОЈ 350-01-01194/2018-14 од 17.07.2018.	20
5.2.	КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН Р 1:1000	20
5.3.	ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ.....	20

1. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1.1. РЕШЕЊЕ О РЕГИСТРАЦИЈИ БИРОА

1.2. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

1.3. ЛИЦЕНЦЕ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ И ОДГОВОРНИХ ПРОЈЕКТАНТА



8000053485030

**ИЗВОД О
РЕГИСТРАЦИЈИ
ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА**Република Србија
Агенција за привредне регистре**ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК**

Матични / Регистарски број 06949398

СТАТУС

Статус привредног субјекта Активно привредно друштво

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма Друштво са ограниченом одговорношћу

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име FORMA ANTIKA DOO NIŠ

Скраћено пословно име FORMA ANTIKA DOO

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА**Адреса седишта**

Општина Ниш - Медијана

Место Ниш, Ниш - Медијана

Улица Синђелићев трг

Број и слово 1/7

Спрат, број стана и слово / /

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ**Подаци оснивања**

Датум оснивања 1. октобар 1993

Време трајања

Време трајања привредног субјекта Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности 7112

Назив делатности

Инжењерске делатности и техничко саветовање

Остали идентификациони подаци

Порески Идентификациони Број (ПИБ) 100663118

Подаци од значаја за правни промет**Текући рачуни**

105-0020120005043-09
105-0000000001812-25
105-0000002297932-23
220-3010300000750-08
170-0030029437000-89
220-3030200034390-14
265-4010310004078-37
220-0000000012105-55



Подаци о статусу / оснивачком акту

Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта

Датум важећег статута

Датум важећег оснивачког акта

Законски (статутарни) заступници

Физичка лица

1. Име	<input type="text" value="Милош"/>	Презиме	<input type="text" value="Гушић"/>
ЈМБГ	<input type="text" value="3005977730026"/>		
Функција	<input type="text" value="Директор"/>		
Ограничење супотписом	<input type="text" value="не постоји ограничење супотписом"/>		

Чланови / Сувласници

Подаци о члану

Име и презиме	<input type="text" value="Сима Гушић"/>
ЈМБГ	<input type="text" value="0509947730029"/>

Подаци о капиталу

Новчани

износ	датум
<input type="text" value="Уписан: 500,00 EUR, у противвредности од 39.450,00 RSD"/>	<input type="text"/>
<input type="text" value="Уплаћен: 500,00 EUR, у противвредности од 39.450,00 RSD"/>	<input type="text" value="24. новембар 2006"/>

Неновчани

вредност	датум	опис
<input type="text" value="Уписан: 3.766,48 EUR, у противвредности од 291.324,80 RSD"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

вредност	датум	опис
Унет: 3.766,48 EUR, у противвредности од 291.324,80 RSD	30. новембар 2004	
износ(%)		
Сувласништво удела од 100,00000		

Основни капитал друштва		
Новчани		
износ	датум	
Уписан: 500,00 EUR, у противвредности од 39.450,00 RSD		
износ	датум	
Уплаћен: 500,00 EUR, у противвредности од 39.450,00 RSD	24. новембар 2006	
Неновчани		
вредност	датум	опис
Уписан: 3.766,48 EUR, у противвредности од 291.324,80 RSD		
вредност	датум	опис
Унет: 3.766,48 EUR, у противвредности од 291.324,80 RSD	30. новембар 2004	

Огранци	
1. Назив	FORMA ANTIKA DOO NIŠ OGRANAK NIŠ
Шифра делатности	7112
Назив делатности	Инжењерске делатности и техничко саветовање
Адреса	
Општина	Ниш - Медијана
Место	Ниш, Ниш - Медијана
Улица	Цара Душана
Број и слово	89
Спрат, број стана и слово	/ /

Заступници	
Физичка лица	
1. Име	Милош Презиме Гушић
ЈМБГ	3005977730026
Ограничење	не постоји ограничење супотписом

супотписом

Регистратор, Миладин Маглов



На основу чл. 36 и 38 Закона о планирању и изградњи објеката (Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/2014), доносим:

Р Е Ш Е Њ Е

о одређивању одговорног урбанисте за израду **ЗА РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ И ИЗГРАДЊУ СМЕШТАЈНИХ ОБЈЕКТА НА ГП2а, К.П. бр. 4089/4, К.О. ЂУШТИЦА, СТАРА ПЛАНИНА** и то:

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Сима ГУШИЋ, дипл.инж.арх.

лиценца бр. 200 1424 13

САРАДНИЦИ:

Ранко ГУШИЋ, дипл.инж.арх.

лиценца бр. 300 М219 13

Милош ГУШИЋ, дипл.инж.арх.

лиценца бр. 300 К183 11

Мирко ГУШИЋ, дипл.инж.арх.

лиценца бр. 300 Л168 12

Сандра ГУШИЋ, дипл.инж.арх.

лиценца бр. 300 М650 13

као лица која испуњавају Законом прописане услове за израду урбанистичких планова.

Пројектни биро "ФОРМА-АНТИКА" Д.О.О.

Директор:

Милош Гушић, дипл. инг. арх.





ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Сима М. Гушић

дипломирани инжењер архитектуре
ЛИБ 09047012050

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1424 13



У Београду,
26. децембра 2013. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милован Главоњић
дипл. инж. ел.

2. ПРОЈЕКТНИ ЗАДАТАК

Инвеститор: Јавно предузеће за развој планинског туризма „Стара Планина“
Назив пројекта: Урбанистички пројекат
Подручје: Јабучко равниште, Општина Књажевац – Стара Планина
Катастарска парцела: 4089/4 КО Ћуштица

1. Повод:

Повод за израду Урбанистичког пројекта представља иницијатива покренута од стране Јавног предузећа за развој планинског туризма „Стара планина“ за изградњу једног до два смештајна објекта у оквиру грађевинске парцеле 2а (К.П. бр 4089/4 КО Ћуштица) на Јабучком равништу на Старој планини кроз финансирање из сопствених средстава. Намера је да се кроз изградњу додатних смештајних капацитета, поред већ постојећег Хотела који је у власништву Јавног предузећа, обезбеди диверзификација понуде смештаја као и плански развој уз строго очување климатских, амбијенталних и других карактеристика подручја. Резултат рада треба да прецизно одреди урбанистичке параметре грађевинске парцеле који се односе на програмски садржај, капацитет, као и хоризонталну и вертикалну представу физичке структуре, водећи рачуна о целовитости концепције и организацији целине подручја.

2. Правни и плански основ

Правни и плански основ за израду и доношење Урбанистичког пројекта грађевинске парцеле 2а у оквиру прве фазе туристичког ризорта „Јабучко равниште“ представљају:

- Закон о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/2014);
- Измене и допуне плана детаљне регулације прве фазе туристичког ризорта „Јабучко равниште“ на Старој планини („Сл. лист општине Књажевац“ бр. 2/11) (у даљем тексту „План“)

3. Граница урбанистичког пројекта и статус грађевинског земљишта

Предметна локација налази се на територији општине Књажевац и њена површина утврђена је границом К.П. бр 4089/4 КО Ћуштица на 6.626,00 m² – у јавној својини, са Републиком Србијом као имаоцем права на парцели.

4. Постојеће стање и планска условљеност:

Грађевинска парцела 2а налази се у оквиру централног подручја Јабучког равништа и намењена је изградњи вишепородичних апартмана – пансиона у неколико независних објеката.

Парцела није изграђена и тренутно је у већој мери затрављена и није пошумљена осим неколико мањих стабала.

Парцела је оивичена са парцелама сличне намене – парцеле 3а са северне стране, парцеле 2 са западне стране, као и парцеле 1а са јужне стране која је раздвојена саобраћајницом Ц8 која у тренутку израде овог урбанистичког пројекта није изграђена. У непосредном окружењу парцеле 2а изграђена је саобраћајница Ц6 која се протеже са северо-источне стране и са које треба планирати приступ у првој фази изградње у оквиру парцеле 2а.

Терен је у релативном паду од северне ка јужној страни парцеле са највишом тачком на северној страни на 1475m до цца 1467m н.в. на најнижем делу и топографија парцеле заузима значајно место у будућој урбанистичкој поставци у погледу приступа објектима, обликовању слободних површина, визурама и др.

5. Правила за урбанистичко пројектовање парцеле 2а

Пројектант је дужан да поштује одреднице из Плана детаљне регулације, а које су изведене на основу проучавања групација и кућа у оближњим насељима и следствених амбијенталних квалитета, али се такође подразумева и да је потребно развити и интерпретативне концепте и др. доприносе у маниру савременог обликовног процеса и технологије изградње са циљем максималног искоришћења потенцијала парцеле, амбијенталних квалитета, енергетске ефикасности и др.

Грађевинска парцела 2а

П = 6.626,00 m²

И = 0,5

З = 20%

Спратност П+1 (Пк)

БРГП = 3.313,00m²

Максимална БРГП једне куће 400m²

Објекти могу да буду појединачно на парцелама а може да буде и више објеката на једној парцели у зависности од величине парцеле. Паркирање решити на парцели и у гаражама, минимално 70% од смештајних јединица. У оквиру уређења терена могуће је предвидети спортско-рекреативне садржаје и базене. Покривени базени улазе у БРГП са 50% квадратуре.

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, као и проширење спортских или комерцијалних садржаја. 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 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).

Детаљнији приказ и дубља појашњења правила грађења, регулације, парцелације, изградње, ограђивања, кретања, материјализације, прикључења на комуналну инфраструктуру, гаражирања и др – са којима је пројектант обавезан да се упозна у целисти – дате су у оквиру Прилога 1: Измене и допуне Плана детаљне регулације прве фазе туристичког ризорта «Јабучко равниште» на Старој планини (ИАУС, новембар 2010. – „Сл. лист општине Књажевац“ бр. 2/11).

Архитектонска решења треба да утврде максимално искоришћење сваког појединачног објекта у погледу броја лежајева као и помоћних лежаја, помоћних садржаја и генерално, максимално искоришћење потенцијала изградње и смештаја на грађевинској парцели, притом водећи рачуна о амбијенталним квалитетима подручја у целини.

6. Обавезе пружаоца услуге – пројектанта:

- Пре приступања изради урбанистичког пројекта, Пружалац услуга је обавезан да се обрати Наручиоцу у циљу преузимања припремне документације;
- Документацију, која буде потребна а којом Наручилац не располаже, Пружалац услуге дужан је да прибави од надлежних институција, односно да обави са њима сву потребну сарадњу и комуникацију. У току израде предметних елабората Пружалац услуга је обавезан да поступи по свим примедбама надлежних институција, као и да о свему обавештава Наручиоца;
- Детаљно упознавање са усвојеним Планом детаљне регулације, правилима обликовања, изградње, ограђивања и др;
- Извршити обилазак терена и обухвата урбанистичког пројекта – у присуству додељених представника ЈП Стара планина;
- Извршити иновирање постојећег катастарско-топографског плана (КТП) намењеног изради урбанистичког пројекта – са израдом катастарско-топографског плана обухвата урбанистичког

пројекта;

- Након писане потврде коначног и одабраног идејног решења од стране Наручиоца, обавеза пројектанта је израда Урбанистичког пројекта у свему у складу са Законом о планирању и изградњи, Условима Завода за заштиту природе РС, као и свим другим неопходним условима, стандардима и правилима за урбанистичко пројектовање који важе или ће важити у току трајања извршења услуге.

7. Обавезна документација и прилози:

1. Иновирани катастарско-топографски план са овером геодетске организације;

2. Идејно решење – потребно израдити минимум два идејна решења која садрже следеће прилоге:

7.2.1 Опис концепта – садржи текстуалне и графичке прилоге, скице, графике, узорне примере уколико их има и др, све са циљем ефикасног разумевања основне урбанистичке поставке;

7.2.2 Ситуациони приказ 1:500 са регулационо нивелационим решењем, обележеним и назначеним начином уређења изграђених, слободних и зелених површина, као и наменом површина;

7.2.3 Нумерички показатељи (површине, индекс изграђености, спратност, висина, број паркинг места, проценат зелених површина и др. специфични показатељи у складу са предлогом решења);

7.2.4 Назначена фазност изградње;

7.2.5 Оквирни 3д приказ урбанистичко-архитектонског обликовања у монохроматским масама на 3д топографском моделу парцеле ради сагледавања простора и остварених ефеката.

*Идејна решења се у просторијама Наручиоца записнички предају у аналогном (по 2 штампана примерка, савијена на А4 формат) и дигиталном облику (електронски потписан .pdf формат и .dwg формат) уз пратећу презентацију прилога Наручиоцу у договореном термину, уз поштовање назначених рокова из целине б.

Урбанистички пројекат – На основу потврђеног и коначног идејног решења од стране Наручиоца израдити урбанистички пројекат у свему у складу са Законом о планирању и изградњи и свим другим правилницима и прописима који се односе на овај тип документације.

Документација, поред текстуалних и графичких прилога обавезних по закону и подзаконским актима у периоду извршења уговора, треба да садржи и све друге пратеће прилоге и детаље, каталог предлога опреме и др, као и посебно израђену 3д визуелизацију одабраног решења у минимум пет и више карактеристичних приказа као и једним збирним приказом будућег уређења парцеле у целини. (Збирни приказ се прави у високој резолуцији преко 5000 пиксела)

*Урбанистички пројекат предаје се записнички у аналогном (6 штампаних примерака) и дигиталном облику (електронски потписан и печатиран .pdf формат и .dwg формат) у просторијама Наручиоца уз пратећу презентацију прилога Наручиоцу.

Инвеститор

3. ТЕКСУТАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

3.1. ОПШТИ ДЕО

На основу члана 60 - 62. Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 – одлука УС,24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/2014) и Измена и допуна плана детаљне регулације прве фазе туристичког ризорта „Јабучко равниште“ на Старој планини („Сл. лист општине Књажевац“ бр. 2/11), Пројектни биро „Форма антика“ д.о.о. Ниш, на основу захтева наручиоца Јавног предузећа за развој планинског туризма „Стара Планина“, израдио је:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ И ИЗГРАДЊУ СМЕШТАЈНИХ ОБЈЕКТА НА ГП2а, К.П. бр. 4089/4, К.О. ЋУШТИЦА, СТАРА ПЛАНИНА

3.1.1. ПЛАНСКИ ОСНОВ И ДОКУМЕНТАЦИЈА НА ОСНОВУ КОЈИХ ЈЕ ИЗРАЂЕН УП

Урбанистички пројекат за **разраду локације и изградњу смештајних објеката на гп2а, к.п. бр. 4089/4, к.о. Ћуштица, стара планина** (у даљем тексту: **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ - УП**), израђује се у складу са:

- Закон о планирању и изградњи (Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 – одлука УС,24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/2014)
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. Гласник РС" бр. 22/15)
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", број 64/2015)
- Измене и допуне плана детаљне регулације прве фазе туристичког ризорта „Јабучко равниште“ на Старој планини („Сл. лист општине Књажевац“ бр. 2/11), у даљем тексту „План“
- Информација о локацији за КП 4089/4, КО Ћуштица број 350-01-01194/2018-14 од 17.07.2018. издате од стране Министарства грађевинарства саобраћаја и инфраструктуре
- Катастарско - топографски план за КП 4089/4, КО Ћуштица који је израдило предузеће "ГЕОМЕТАР ЋУРЂАНОВИЋ" из Ниша
- Пројектним задатком инвеститора

3.1.2. ОБУХВАТ И ГРАНИЦЕ ПЛАНА - ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Предметна локација налази се на територији општине Књажевац и њена површина утврђена је границом К.П. бр 4089/4 КО Ћуштица на 6.626,00 m² – у јавној својини, са Републиком Србијом као имаоцем права на парцели.

Грађевинска парцела 2а налази се у оквиру централног подручја Јабучког равништа и намењена је изградњи вишепородичних апартмана – пансиона у неколико независних објеката.

Парцела није изграђена и тренутно је у већој мери затрављена и није пошумљена осим неколико мањих стабала.

Парцела је оивичена са парцелама сличне намене – парцеле 3а са северне стране, парцеле 2 са западне стране, као и парцеле 1а са јужне стране која је раздвојена саобраћајницом Ц8 која у тренутку израде овог урбанистичког пројекта није изграђена. У непосредном окружењу парцеле 2а изграђена је саобраћајница Ц6 која се протеже са северо-источне стране и са које треба планирати приступ у првој фази изградње у оквиру парцеле 2а.

Терен је у релативном паду од северне ка јужној страни парцеле са највишом тачком на северној страни на 1475m до цца 1467m н.в. на најнижем делу и топографија парцеле заузима значајно место у будућој урбанистичкој поставци у погледу приступа објектима, обликовању слободних површина, визурама и др.

3.1.3. УСЛОВИ ИЗ ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

Према Изменама и допунама плана детаљне регулације прве фазе туристичког ризорта „Јабучко равниште“ на Старој планини („Сл. лист општине Књажевац“ бр. 2/11) и Информацији о локацији бр. 350-01-01194/2018-14 од 17.07.2018. издате од стране Министарства грађевинарства саобраћаја и инфраструктуре. Сви параметри релевантни за ову зону су следећи:

НАМЕНА

Катастарска парцела 4089/4 КО Ђуштица је **грађевинска парцела бр. 2а**, и налази се у оквиру површина осталих намена- **вишепородични апартмани-пансионског типа 1**. Грађевинска парцела 2а се граничи са парцелама секундарних јавних саобраћајница С6 и С8.

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 УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Посебни услови:

И = 0,5;

З = 20%;

Спратност - П+1 (Пк)- до 7 м;

БРГП парцеле 2 и 2а = 5950пг.

Максимална БРГП једне куће 400т².

Објекти могу да буду појединачно на парцелама а може да буде и више објеката на једној парцели у зависности од величине парцеле.

Паркирање решити на парцели и у гаражама. минимално 70% од смештајних јединица. У оквиру уређења терена могуће је предвидети спортско-рекреативне садржаје и базене.

Покривени базени улазе у БРГП са 50% квадратуре.

Тип објекта	Парцела	препоручени норматив БРГПш ² по лежају	БРГПм ² по параметерима, "и"	број лежаја
Вишепородични апартмани - пансионски тип I	2,2а	25	5950	238

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.

Општи услови:

Индекс изграђености („И“) је однос између бруто развијене грађевинске површине (БРГП) свих објекта на парцели и површине парцеле.

Индекс заузетости парцеле („3”) је однос габарита хоризонталне пројекције објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.

Висина објекта од коте приземља на месту улаза у објекат до венца за спратност П + Пк је до 7м.

Кота приземља може бити до 1,5м 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 + 3-4м. 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.

Уместо поткровља могуће је урадити спрат, ради постизања акцената, те је дозвољена спратност у случају П+Пк = П+1. Поткровне етаже је могуће пројектовати разноврсно. тако да се дозвољава висина назидка од 1,8 - 2,4м. а могуће је уместо поткровља изградити спрат.

Дозвољено је у свим објектима у оквиру поткровља предвидсти галерије које припадају јединици у којој се налазе и оне се не рачунају у бруто квадратуру објекта.

Кровови треба да буду коси. Могу да буду, четвороводни и комбиновани, у поткровљима је могуће предвиђати кровне баџе или кровне прозоре. Нагиби кровова треба да се крећу оквирно од 20 - 33°. Материјали кровова: цреп, етернит, шиндра, лим боја браон, сива или црвено таракота.

Код већих објеката на терену у паду треба настојати да су слемена кровова паралелна са изохипсама.

Испади изван објекта у виду еркера, тераса, могу бити до 1.8м. Надстрешнице изван објекта су 3-6м а могуће је њихово спајање између објеката. Објекти могу да буду спојени изнад тла, тако да прелазе преко јавног земљишта.

Терасе, лође и тремови треба да су у оквиру основног волумена куће наткривени кровном конструкцијом или сопственим кровом. Испади изван равни фасаде могу да буду до 1,8м.

Материјализација:

Видни материјали треба да су природни: камен, дрво, малтер, стакло. Сви видни делови темељних зидова; подрумских зидова и сокле треба да се раде од камена или да се **облажу** каменом - ломљеним каменом одређеног слога или неправилним слогом. Пожељно је да камен буде из локалних мајдана (црвенкасте боје). Фуге између камења, ако су изражене, не треба фарбати. Зидови могу бити од разних тврдых материјала. опеке, блокова разних врста, скелегни системи (дрвени, бетонски, челични). Зидови могу бити рађени од талпи, дебала и монтажа од разних сендвич панела.

Фасаде могу бити обрађене: у дрвету, камену, малтерисане ако су у питању скелетна бетонска конструкција, опека или неки други блокови. Такође, фасада треба да се малтерише ако су панелни фасадни зидови од неодговарајућих вештачких материјала (пластика, метал итд.).

Дозвољена је умерена употреба кулије зидова као и зидова обрађених фасадном и ломљеном опеком (око 30% од површинска фасадног платна).

Треба да преовлађује бела боја или светли тонови пастелних нијанси али тако да се боје алтернирају или да целе групације имају један тон.

Објекти техничке базе могу бити и од других материјала осим природних (у складу са њиховом наменом и функцијом) уз одговарајућу завршну обраду (одговарајућа боја).

Материјализација пешачких стаза:

Приступне стазе треба да су обрађене уз минималну употребу видног бетона. У случају да је бетон видан не сме да буде заступљен у оквиру јединице мере од (1м²) више од 30%. Ако се употребљава бетон тако да је видан до 30% треба у њега уграђивати камен, шљунак или неки други природни материјал. Употребљавати природне материјале: камен, дрво, опека, разне видове калдрме итд.

Материјализација степеншта:

Спољне степенице би требало да буду шире од оних које се користе унутар зграде како би се скијашима олакшало њихово коришћење. Пожељан распон је 38см x 14см или 40см*12см.

Газишта морају да имају опшивке против клизања. Ивица газишта треба да буде истакнута променом боје или материјала како би помогла људима са смањеном видном способношћу.

Предложени материјали су:

- Пуно дрво са металном ивицом која не клиза.
- Мстална решетка за одвод. Бегонска подлога је обавезна како би се регулисао одвод и спречило гомилање отпадака. и мора бити доступан за чишћење.
- Камен који се визуелно уклапа са шарама суседних камених површина.
- Префабриковане бетонске плоче које могу бити успешније од лаког бетона с обзиром да може да се користи гушћи микс и постигне већа контрола завршног слоја површине како би се спречило круњење и ломљење.

Правила регулације:

Грађевинска линија јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.

Грађевинска линија се утврђује овим планом у односу на регулациону линију и представља крајњу линију до које се може вршити изградња објекта. Грађевинске линије су дефинисане у граф. прилогу број 3, „Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина”.

Унутрашња грађевинска линија је релевантна само за надземни део објекта. У подземном делу се оставља могућност за смештање додатних подземних садржаја: гаража и иомоћних просторија у случају потребе, чиме се добија већи стандард укупног простора и у смислу склањања аутомобила са површине терена, те у том делу унутрашња грађевинска линија, ако је дефинисана, није услов за подземни део објекта.

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. Минимална грађевинска парцела је 6 ара.

Катастарска парцела 4089/4 КО Ђуштица налази се на подручју за које је Планом прописана обавезна израда Урбанистичког пројекта.

На површинама осталих намена правило је да се катастарска парцелација може мењати у случају формирања парцеле за јавну намену (инфраструктурни објекат) или кад постоји договор о уједињавању или деоби катастарских парцела ради формирања грађевинске парцеле. када је обавезна израда пројекта парцелације или је овим планом предвиђена обавезна израда урбанистичког пројекта у складу са законом.

Грађевинска парцела се формира на основу валидног и ажурираног катастарског плана, услова и поставки овог плана. Границе грађевинских парцела у зони унутар блокова. дефинисане овим Планом могу се такође мењати израдом Урбанистичког пројекта.

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.

Правила за ограђивање: На простору плана није предвиђена изградња ограда.

Правила за неометано кретање деце, старих и инвалидних лица:

Сугестија за остало земљиште је да се приликом пројектовања обезбеде услови за несметано кретање и коришћење простора хендикепираних, старих лица и мајки са децом.

У оквиру решења слободних површина предвиђену денивелацију, поред степеништа, савладавати и одговарајућим рампама. Рампе предвидети и па улазу у објекте, како би се омогућио неометан приступ вергикалним комуникацијама,

Нагиби, рампе и сигурносна ограда морају да одговарају локалним условима и укључе могућност приступа хендикепираним особама. Рампе могу бити конструисане од било ког материјала за плочнике који су наведени, ако обезбеђују глатку, употребљиву површину.

Зидови поред рамни могу бити направљени од било ког материјала за плочнике који су наведени. Зид дуж прилаза за хендикепиране особе може бити виши од зида за седење како би иосио тежину држача за руке ако се тако постиже боље уклапање са пројектом целокупне зграде/пејзажа.

Прикључивање објеката на комуналну инфраструктурну мрежу: Објекте прикључити на инфраструктуру мрежу уз услове и сагласности надлежних комуналних предузећа.

3.1.4. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Повод за израду Урбанистичког пројекта представља иницијатива покренута од стране Јавног предузећа за развој планинског туризма „Стара планина“ за изградњу једног до два смештајна објекта у оквиру грађевинске парцеле 2а (К.П. бр 4089/4 КО Ђуштица) на Јабучком равништу на Старој планини кроз финансирање из сопствених средстава. Намера је да се кроз изградњу додатних смештајних капацитета, поред већ постојећег Хотела који је у власништву Јавног предузећа, обезбеди диверзификација понуде смештаја као и плански развој уз строго очување климатских, амбијенталних и других карактеристика подручја. Резултат рада треба да прецизно одреди урбанистичке параметре грађевинске парцеле који се односе на програмски садржај, капацитет, као и хоризонталну и вертикалну представу физичке структуре, водећи рачуна о целовитости концепције и организацији целине подручја.

Осим тога на основу важећег плана и Информације о локацији бр. 350-01-01194/2018-14 од 17.07.2018. издате од стране Министарства грађевинарства саобраћаја и инфраструктуре, постоји обавеза израде урбанистичког пројекта целине, на основу кога је потребно прибавити и мишљење обрађивача плана вишег реда.

3.2. ОСНОВНА КОНЦЕПЦИЈА НАМЕНЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА

3.2.1. БЛИЖИ ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ И МАКРОЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

Грађевинска парцела 2а налази се у оквиру централног подручја Јабучког равништа и намењена је изградњи вишепородичних апартмана – пансиона у неколико независних објеката.

Парцела није изграђена и тренутно је у већој мери затрављена и није пошумљена осим неколико мањих стабала.

Парцела је оивичена са парцелама сличне намене – парцеле 3а са северне стране, парцеле 2 са западне стране, као и парцеле 1а са јужне стране која је раздвојена саобраћајницом Ц8 која у тренутку израде овог урбанистичког пројекта није изграђена. У непосредном окружењу парцеле 2а изграђена је саобраћајница Ц6 која се протеже са северо-источне стране и са које треба планирати приступ у првој фази изградње у оквиру парцеле 2а.

Терен је у релативном паду од северне ка јужној страни парцеле са највишом тачком на северној страни на 1475m до цца 1467m н.в. на најнижем делу.

У непосредном окружењу се налази изграђен хотел „Стара планина“.

3.2.2. ТЕХНИЧКИ ОПИС

УРБАНИСТИЧКИ КОНЦЕПТ

У складу са пројектним задатком Инвеститора направљен је концепт за изградњу смештајних објеката на предметној катастарској парцели – ГП2, КП бр. 4089/4, КО Ђуштица на потезу туристичког ризорта „Стара планина“.

Концепт подразумева претходну израду идејних, концепцијских решења два типа смештајних објеката, где су дефинисани садржаји унутар објеката сходно намени и смерницама из важеће планске документације. У том смислу формирано је четири независна објекта који су

диспозиционирани на парцели у односу на дефинисане грађевинске и регулационе линије, као и предлогу формираних зона-предлога парцелације.

Пешачко-колски приступ објектима је директно са належуће саобраћајнице на јужном делу парцеле. Између регулационе и грађевинске линије дефинисан је простор за паркирање возила. Паркирање је решено и у оквиру сваког појединачног објекта подземном гаражом. Приступ гаражи је на бочној страни сваког објекта у виду саобраћајнице намењене једносмерном кретању возила.

Сходно постојећој топографији, позиција објекта је таква да се пад постојећег терена максимално и најрационалније искористи за формирање помоћних простора. Ово у циљу обезбеђивања пре свега природне вентилације и осветљења, и што повољније визууре у контексту природног амбијента. У том смислу решене су и пешачке комуникације унутар парцеле. Обликовање партера је планирано максимално у складу са постојећом конфигурацијом терена, а на местима где то није могуће планирају се потпорни зидови.

ФУНКЦИОНАЛНА ОРГАНИЗАЦИЈА И АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ

На захтев инвеститора израђене су два варијантна решења смештајних објеката. Полазни основ да БРГП сваког објекта буде 400м² (са резервом +20%), не рачунајући подземне етажне и галеријске просторе, што је у складу са планом. Спратност објекта коју предвиђа план је П+1 (Пк).

Концепција два типска решења се базира на формирању пре свега смештајних капацитета са максималним искоришћењем, помоћних просторија: котларнице, скијашнице и сл, и пратећих садржаја као нпр. кафе, теретана, простор за заједнички боравак и сл.

КОНЦЕПЦИЈА ОБЈЕКТА

Обзиром на то парцела заузима доминантну угаону диспозицију посебна пажња је усмерена ка тражењу жељеног габарита. Основна концепција у овом случају подразумева „изломљен“ објекат који представља основну типску јединицу.

У средишњем делу, у нивоу приземља формиран је улаз, у форми трапеза, са ветробраном и степенишном комуникацијом, који „ломи“ објекат. Тиме је обезбеђена и квалитетнија визура по целој висини објекта, која није усмерена директно ка належућој саобраћајници.

У архитектонском смислу функционално су предложена два типска објекта.

У првој варијанти лево од улаза предвиђена су три апартмана, од којих су оба двокреветна. Један од њих је прилагођен потребама ОСИ. Десни део је предвиђен за формирање кафе ресторана, односно пословног простора у две етажне. Уколико инвеститор захтева кроз даљу разраду техничке документације могуће је променити намену пословног дела у неки коматибилни комерцијални садржај.

Други тип објекта (укупно њих три) подразумева да се, уместо пословног простора у приземљу, додају још две двокреветне апартманске јединице у десном делу. У том смислу је пословни простор је задржан само у нивоу подрума. И у овом случају једна апартманска јединица је прилагођена ОСИ.

Обзиром на денivelацију терена и диспозицију објекта формиране су подрумске етажне. У једном делу предвиђен је паркинг простор, помоћне просторије, скијашница и техничке просторије и пословни простор у другом делу.

На спрату се налази пет апартмана у систему „дуплекса“ који захватају и простор галерије.

У захвату предметне парцеле објекат бр. 1 (тип 1) је диспозициониран у источном делу парцеле док су остала три распоређена дуж належуће планиране саобраћајнице на јужном делу.

ОБЛИКОВАЊЕ ОБЈЕКТА

Обликовање објекта је прилагођено архитектури планинског поднебља. У смислу искоришћења намене простора формиране су стрмре кровне равни како би се формирали галеријски простори и додатни смештајни капацитети.

Фасадне равни су са наглашеним елементима од дрвета и на карактеристичним позицијама, угловима објекта прелому између вертикалне и косе кровне равни. У делу подрумске етажне на

фасади је предвиђена обрада од камена.

Кровна облога је од ТР лима са скривеним олуцима.

3.3. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ И УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА

3.3.1. РЕГУЛАЦИЈА И НИВЛЕАЦИЈА

Регулациона линија јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене. Растојање између две регулационе линије дефинише профил саобраћајно инфраструктурног коридора. Грађевинска линија јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.

Предметна катастарска парцела се, граничи са планираним и постојећим јавним простором са источне, западне и јужне стране. Са северне стране се налази суседна парцела За. Грађевинска линија се према плану налази на 5 м од регулационе.

Урбанистичким пројектом и идејним архитектонским решењем дефинисан је однос грађевинске у односу на регулациону линију, а у складу са важећим планом.

Диспозиција објекта дата овим УП-ом је непосредно уз јужну односно источну грађевинску линију што је дато графичким прилогом "План нивелације и регулације".

Систем нивелације се базира на постојећој топографији терена на којој се налази предметна катастарска парцела и диспозицији планираних објекта и њиховој оријентацији.

Овим урбанистичким пројектом је предвиђено да спратност објекта буде По+П+Пк са следећим карактеристичним нивелетама:

- усвојена је кота терена на месту улаза у сваки објекат +/- 0.00 на апсолутној коти 1.472,20нмв за објекат бр. 1, односно 1.470,20нмв за објекте бр. 2,3,и 4
- кота приземља је на коти +1.20 тј. на апсолутној коти 1.473,40нмв за објекат бр. 1 односно 1.471,40нмв за објекте бр. 2,3,и 4
- кота највишег дела венца је на 6,28м у односу на коту терена.

Остали елементи нивелације партерног уређења као што су пешачке стазе прилазне рампе и сл. ће бити решаване даљом разрадом кроз пројекат за грађевинску дозволу.

Коте нивелете терена, регулација унутрашњих саобраћајница и осталих кључних елемената приказани су у графичком прилогу „План нивелације и регулације“.

3.4. ИНФРАСТРУКТУРА И УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА

3.4.1. САОБРАЋАЈ

Секундарна планирана саобраћајница С-8 одваја се од главне унутрашње саобраћајнице С-2 у чвору 12са почетном километражом 0 +000 и пружа се према истоку преко чвора 26/ km 0 +283,34 до чвора 24 на km 0 + 334,38, тј. до изграђене саобраћајнице С6.

Дужина планиране саобраћајнице С-8 је 334 метара. Њена регулациона ширина је 8м (6+2м).

Овим УП-ом се планирају колски путеви до планираних објекта за приступ паркинг простору унутар објекта у оквиру подземне етаже.

Планирани падови дати су графичким прилогом „Плана нивелације и регулације“.

ПАРКИРАЊЕ

Паркирање је решено у оквиру катастарске парцеле где је обезбеђено по пет паркинг места у оквиру гаражног простора сваког објекта, док је остатак паркинг места (укупно њих 36) обезбеђено у партеру, дуж саобраћајнице.

За завршну обраду приступних путева могуће је предвидети бетонске или растер плоче довољне носивости. Све пешачке стазе се обрађују каменом преко бетонске плоче.

3.4.2. ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ

На простору Плана смештени су одређени капацитети и физичке структуре потребне за упражњавање летњег и зимског туризма и рекреације. Они су формиран на простору веома атрактивног пејзажног израза, како по свом морфолошком тако и по свом вегетацијском облику. Ове карактеристике нарочито су изражене у летњем периоду године, када долазе веома бујни, густе и миришљави травни покривачи, богати разноврсним цветним травно зељастим биљкама. Групације шумског растиња, на овом подручју нарочито букове шуме, доприноси карактеру овог просотра. Мозаик шуме и ливаде или пашњака употпуњује полужбунаста црна боровница заступљена у знатној количини, а чију заједницу употпуњују безброј миришљавих и лековитих трава (планински кантарион, шафран, смиље, мајчина душица и др.).

Простор на коме је лоцирано читаво подручје Плана и овог УП-а, обилује пејсажним квалитетима највише категорије, те их у томе смислу треба и сачувати.

У складу са условима из важећег плана наведено је да сав непокретни простор на коме су лоцирани смештајни капацитети и кафе барови, треба обрадити декоративним биљним врстама, четинара, листопадних и зимзелених и цветних жбунастих врста, као и теренским цветним насадима погодним за ову висинску зону, а произишлих из аутохтоних цветних врста. Оваква обрада биће контраст околном простору, а доприносиће осећају урбаногене средине, односно простор боравка и окупљања.

Простору додати карактер цветног пропланка, култивисаног и прилагођеног викенд боравку.

3.4.3. КОМУНАЛНА И ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

ПЛАН ВОДНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРИКЉУЧЕЊЕМ НА МРЕЖУ

Хоризонтални и вертикални размаци и укрштања појединих инсталација требају се извести у складу са важећим техничким прописима.

У пројектовању и реализацији инсталација, објеката и уређаја комуналне инфраструктуре, допуштена су мања одступања уколико не нарушавају услове коришћења саобраћајних површина.

Прикључке на јавну инфраструктуру потребно је извести на најповољнијем месту према техничким могућностима, важећим прописима, правилима и условима.

Пројекте разводне мреже и прикључака радити према техничким прописима и стандардима.

СНАБДЕВАЊЕ ВОДОМ

Планирани водоводни систем на подручју Плана, у оквиру кога се израђује овај УП, чини систем водоводних цеви, који се налази између два планирана резервоара.

Планирани резервоар на локацији Бабин Зуб се налази у висинској зони изнад приступног пута за планинарски дом и хотел ЕПС-а (резервоар Дојкина врела и резервоар Видиковац), а планирани контрарезервоар на локацији Рудине (ван подручја Плана). Између њих је планирана водоводна мрежа која пролази дуж гребена, односно планираних улица поред зоне пансиона, затим преко насуте бране, а онда поред зоне хотела, зоне туристичког села, зоне вишепородичних објеката и зоне једнопородичних објеката. Планирани систем водоснабдевања је комбинација прстенастог и гранатог типа. Укупна дужина овог цевовода износи 4500m и његов положај је тамо где иде уз саобраћајницу један метар од ивице јавне саобраћајнице. Од овог цевовода се одвајају гране за хотеле за прву фазу (укупно око 800 м) и гране једнопородичне објекте за другу фазу (укупно око 1750m). Гране и прстенови цевовода које се одвајају од главног цевовода се такође налазе на растојању 1m од ивице пута. Предвиђено је да се дистрибуција воде врши гравитационо. Количина санитарне воде која је потребна за прву фазу туристичког ризорта „Јабучко равниште“ износи $Q=30$ l/s, односно $Q=95$ l/s за прву и другу фазу заједно, као и $Q=10$ l/s за противпожарне потребе.

Прикључење објекта у оквиру предметне парцеле могуће је преко планиране водоводне прстенасте мреже која се налази у оквиру саобраћајнице С8. Начин и димензије прикључака и цевне мреже до сваког појединачног објекта биће дефинисани у складу са хидрауличким прорачуном и техничким условима надлежног предузећа, а у оквиру поступка исходавања локацијских услова.

Водоводни систем треба опремити довољним бројем затварача, испуста и осталим арматурама потребним за његово лако одржавање и правилно функционисање, а такође обезбедити

довољне количине и довољан притисак за санитарне и противпожарне потребе. Минимални унутрашњи пречник цевовода је Ø100. Минимална дубина укопавања цеви је 1,2m од врха цеви. Прикључке објеката на водоводну мрежу треба извести у шахтовима са свим потребним арматурама. На планираној водоводној мрежи неопходно је предвидети надземне противпожарне хидранте Ø 80 на међусобном растојању 50m.

ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА

Одвођење фекалних вода се врши гранатим системом канализационих колектора од зона стационарних и других корисника, дуж планираних улица и ван њих, ка постројењу за пречишћавање воде одговарајућег капацитета (ван подручја Плана) које ће се налазити у зони Мирковаца односно Ђуштице.

За предметну парцелу, предвиђено је одвођење фекалних вода гравитационим путем. Прикупљање отпада из сваког објекта појединачно вршиће се преко канализационе мреже у оквиру саобраћајнице С8.

Пречнике цеви одредити техничком документацијом на основу хидрауличног прорачуна, а као минимални пречник усвојити Ø200. Дубина укопавања цеви износи минимално 1.4m до врха цеви. На преломима нивелета и праваца предвидети ревизиона окна, као и каскаде на местима где је то потребно.

Није дозвољено упуштање фекалне у кишну канализацију.

КИШНА КАНАЛИЗАЦИЈА

Одвођење атмосферских вода се планира гравитационо према планираној траси.

Приликом израде пројектне документације за одвођење атмосферских вода с паркинга и других саобраћајних површина потребно је предвидети сепараторе за масти и уља.

Пречнике цеви одредити техничком документацијом на основу хидрауличног прорачуна, а као минимални пречник усвојити Ø300. Дубина укопавања цеви износи минимално 1,2m до врха цеви. На преломима нивелета и праваца предвидети ревизиона окна, као и каскаде на местима где је то потребно.

Није дозвољено упуштање кишне у фекалну канализацију.

ДРЕНАЖНИ СИСТЕМ

У зони захвата УП-а у оквиру предметне парцеле (на месту планираног објекта бр. 1) се налази подводно (замочварено) земљиште па је потребно урадити пројекат његове дренаже. Дренажне цеви повезати са планираном атмосферском канализацијом која ће одводити воде ка потоку. Дужина дренаже која је потребна за зону захвата дефинисаће се даљом разрадом техничке документације.

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

НАПОМЕНА:

Детаљни услови разраде система водоводне канализационе и хидрантске мреже биће ближе дефинисани условима надлежног јавног предузећа у поступку исходавања локацијских услова за изградњу планираних објеката.

3.4.4. ЕЛЕКТРО ЕНЕРГЕТСКИ И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНИ СИСТЕМИ

Развој енергетске инфраструктуре на подручју Плана засниваће се на:

- успостављању ефикасног система планског управљања и експлоатације енергетских ресурса, уз примену савремених решења и модернизације система преноса и дистрибуције према светским стандардима која су адекватна за високопланинска подручја; и
- стварању услова за поуздано и рационално напајање електричном енергијом конзумног подручја туристичког ризорта, али и постојећих насеља и других туристичких локалитета.

За обрачун вршне потрошње електричне енергије на нивоу важећег плана усвојени су следеће нормативе по врстама корисника и локалитетима: минимум 2,5 kW по стационарном кориснику, 1,5 kW по запосленом/службеном лежају и 0,1 kW по дневном излетнику.

Начин прикључења и степен опремања локације електроенергетском инфраструктуром за конкретне објекте биће дефинисани на основу услова имаоца јавних овлашћења у поступку издавања локацијских услова.

Телекомуникациона мрежа и услови прикључења биће ближе дефинисани приликом издавања локацијских услова и даљом разрадом техничке документације.

3.4.5. ИНФРАСТРУКТУРА ИНСТАЛАЦИЈА ГРЕЈЕЊА И КЛИМАТИЗАЦИЈЕ

Обезбеђење топлотне енергије за планиране и будуће објекте у комплексу вршиће се из локалног извора грејања. За систем централног грејања могу се предвидети котлови на струју, пелет или неки други енергент унутар објекта са системом радијаторског и подног грејања. Обзиром да је у близини планирана изградња станица ТНГ-а у перспективи је објекат могуће прикључити на гасну инсталацију, као алтернативног решења. У том смислу, даљом разрадом могуће је предвидети додатне просторе у подземним етажама за смештај енергената уколико је то потребно.

За климатизацију целог објекта могу се предвидети појединачне "сплит" јединице, или неки јединствен систем на нивоу топлотних пумпи, клима комора који се могу користити у прелазним периодима.

Проветравање свих просторија је природно.

3.5. АНАЛИТИЧКИ ПОДАЦИ

У датом прегледу приказани су подаци о комплексу:

Бр.	Параметар	
1	Површина парцеле (м2):	6.626м2
Анализа урбанистичких параметара		
2	БРУТО подземно:	Објекат 1: 324 м² Објекат 2: 299м² Објекат 3: 299м² Објекат 4: 299м²
3	Укупна БРУТО надземно:	Објекат 1: 476 м² Објекат 2: 476м² Објекат 3: 476 м² Објекат 4: 476 м²
4	Број надземних етажа	2
5	Спратност:	П+Пк
6	УКУПНО БРГП (без подрума и галерије) (м2):	476*4=1.904м2
7	Бруто изграђена површина (2+3):	3.125м2
8	Укупан број објеката:	4
Анализа урбанистичких параметара на нивоу комплекса		
9	Коефицијент заузетости (3x8/1)	14 %
10	Степен изграђености (6x8/1)	0,29
	Висина објекта:	10.04м
	Број паркинг места (гараже+партер):	20+26=56ПМ
АНАЛИЗА КАПАЦИТЕТА ВАР 1 / ВАР 2		
	Укупан број смештајних јединица по објекту	8/10
	Укупан број лежајева по објекту:	30 / 34

3.6. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Предметна парцела представља део заштићеног природног добра од изузетног значаја Парка природе Стара планина чија су добра валоризована и заштићена Уредбом о заштити Парка природе Стара планина („Службени гласник РС”, бр.23/2009).

На предметној парцели нема евидентираних непокретних културних добара у складу са Законом о културним добрима (“Сл. Гласник РС” бр. 71/94). На предметној парцели као и на подручју Плана нису вршена детаљнија археолошка истраживања. Приликом извођења емљаних радова неопходно је обезбедити несметано праћење од стране надлежног 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.

3.7. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОДЕТСКИ УСЛОВИ И КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА

У оквиру плана постоји закључак да је генерално, геолошко-инжењерско-хидрогеолошки модел терена, у коме се налази и простор Плана, недовољно истражен.

Тачније, на микролокалитету Плана, не постоји нити један детаљнији истражни геотехнички рад (раскопи, засеци, истражне бушотине и др.) који би послужио као основа за анализу предметне подлоге-матрикса, односно чиме би се доказала геометрија литолошких средина и стање подземних вода до дубине утицаја реализације планираног садржаја.

Подручје Плана и овог УП-а је претежно изграђен од:

- пермских, црвених пешчара и конгломерата различите величине и састава валутака изнад 1450-1500m н.в. (који имају солидну грађевинску носивост и стабилност и већу отпорност на ерозију. По својим карактеристикама зона пешчара је релативно погодна за изградњу, опремање и уређење свих предвиђених функција будућег комплекса) и
- кристаластих шкриљаца нижег степена кристалинитета испод границе 1450-1500m н.в. (релативно слабог степена водопропусности и скоро увек сиромашне подземним водама и мањом отпорношћу на ерозију).

Сама испуна међупростора унутар пешчарско-конгломератичног комплекса је ситнозрна, са доминантним садржајем кварцита, кварца, гнајса и стена зеленог комплекса. Преко серије конгломерата лежи дебео ниво аркозних пешчара (различитих по боји и крупноћи) а основни литолошки састав који улази унутар пешчарског комплекса је везани песак, глинци и алевролити. Пешчари су везани илитско хематитским цементом са калцитом и ретко каолинитом.

Из тих разлога, а имајући у виду велика годишња температурна колебања (од – 20оС до + 25оС, тј. око 45оС) и отвореност локалитета ка спољним утицајима, долази до интензивног распадања матрикса и стварање површинског наноса интергрануларног карактера. Тако створени растресити нанос различите дебљине и песковито-алевролитско-глиновитог састава и гранулације омогућава акумулирање и стварање локалних издани подземних вода, забарених површина која генерално представљају ризична места за будућу градњу и недефинисану носивост терена. Тачније, таква подлога се најпре мора потпуно очистити од нестабилног наноса до основног матрикса и онда припремити за даљу градњу и темељење. За део терена који није оптерећен овим нестабилним седиментима може се директно вршити израда геотехничких подлога за потребе утемељења.

Нивои подземних вода у тако створеним изданима збијеног типа је невелике дубине, тј. највероватније плитко испод површине терена. Приликом израде већих засека, усека и раскопа мора се водити рачуна о стабилности косина, затим о начину појављивања, степену свежине и тектонско-механичкој оштећености стенске масе. За веће радове неопходно је дубље фундаирање и обезбеђење терена при засецању. Рад у овим стенама је променљив и директно условљен минералошким саставом и степеном свежине матрикса, тачније глиновито-карбонатни пешчари припадају IV и V

категорији стена а чврсти кварцни пешчари и конгломерати V и VI категорији стена. Матрикс пешчара је генерално водонепропусан, међутим у приповршинском делу скоро увек садржи појаве локалних изданака а у јаче изломљеним и алтерисаним зонама и значајнија изворишта подземних вода. У погледу чврстоће пермски пешчари су веома варијабилни што зависи од врсте везива унутар истих, али се може дати опсег грађевинског оптерећења пешчара од 0,8 -1,5 kg/cm².

Обзиром на предвиђену изградњу објеката висине до По+П+ПК уз адекватне и неопходне радове на припреми терена може се рећи де су услови извођења планираних радова на основном геолошком слоју (пешчарима) релативно погодни за изградњу.

За даљу израду геолошке документације неопходне за ниво детаљнијих пројеката, а у циљу дефинисања стварних инжењерско-геолошких и хидрогеолошких услова простора УП-а обухвата и наметнутих ограничења, потребно је да се, поред познатих података изведу и *допунска-наменска детаљна геотехничка испитивања терена* са израдом одговарајућег броја засека и раскопа уз извођење потребног броја истражних бушотина и испитивањима добијеног језгра. Предметна детаљна инжењерско-геолошка истраживања ускладити са потребама *идрогеолошких испитивања* постојећих издани подземних вода (утврђивање нивоа подземних вода, краткотрајна црпења са одређивањем параметара геолошке средине и др.) у циљу добијања референтних резултата.

Геомеханички Елаборат на основу истраживања је саставни део пројекта за грађевинску дозволу односно идејног пројекта (ИДП-а)

3.8. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

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. Условне Завода за заштиту природе за израду процене утицаја на животну средину;
2. Процену утицаја на животну средину и сагласност надлежног Министарства
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.

При постављању инфраструктурних инсталација, треба обратити пажњу на одговарајућу удаљеност садница дрвећа и грмља од подземних инсталација. У наредној табели су приказана минимална одстојања специфичних водова инфраструктуре у односу на садницу.

Минимална одстојања специфичних водова инфраструктуре у односу на садницу према табели:

подземна инсталација	удаљеност од	
	дрвета (м)	грма (м)
водовод	2	1
магистрални водовод	5	5
гасовод	3	2
електроинсталације	3	2
тт инсталације	2	2
колектор	2	2
фекална канализација	2	1
кишна канализација	1	0,5
дренажа под земљом	2	1

3.9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА

Подручје УП-а подложно је у одређеној мери опасностима од акцидената и елементарних непогода и то од: временских непогода (посебно зимских), пожара, земљотреса (јачине од 5 до 7 МКС), одроњавања земљишта и др.

Општи услови заштите од акцидентата и елементарних непогода и обезбеђење услова и мера за заштиту подручја остварују се:

- дефинисањем мера заштите од зимских непогода (завејавање, лед, лавине, снегоизвале, ветроизвале и др.) и од летњих непогода (олуја, бујице праћене одронима и сл.) које ће бити остварене: изградњом и уређењем планираних садржаја супра и инфраструктуре; пошумљавањем; водорегулацијама; заштитом од завејавања и леда преко зиме; анти ерозивним уређењем; планским уређењем насеља, саобраћајница, водотокова и других просторних елемената;
- дефинисањем мера заштите од шумских пожара, као најопасније елементарне непогоде која може захватити шире подручје, што захтева: саобраћајну приступачност шуми изградњом нових и одржавањем постојеће мреже јавних, службених, шумских и колских путева и алпских скијашких стаза и жичара, рачунајући ове објекте истовремено и као противпожарне баријере које деле шуму на мање сегменте; реализацију мале водоакмулације ради обезбеђења равномерног захвата воде за гашење пожара; при пошумљавању нових површина распоредом противпожарних пруга и пролаза ће се, такође, плански предвидети противпожарне баријере; покривање ризорта системом противпожарне заштите у складу са прописима (формирање посебне испоставе службе у оквиру ризорта у сарадњи са противпожарном заштитом из Књажевца);
- дефинисањем мера заштите од земљотреса, на основу концепта прихватљивог сеизмичког ризика које обухвата примену основних услова, важећих асеизмичких прописа, за планирање и пројектовање објеката и опреме отпорних на земљотрес;
- дефинисањем мера институционалне организованости, као предуслова адекватне заштите од елементарних непогода, и то: обједињавање свих врста заштите у јединствену службу осматрања, јављања и предузимања претходних интервенција (у оквиру које ће се организовати и Горска служба спасавања залуталих, повређених и других угрожених корисника), што ће имати посебан значај и за одбрану и заштиту од ратних разарања у планинским условима.

Ради заштите од пожара планирани објекти морају бити реализовани према Одредбама Закона о Заштити од пожара и одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима. Посебан услов представља обезбеђење: довољног капацитета и протока воде за гашење пожара; одговарајућа хидрантска мрежа објеката, која се по протоку и притиску воде у мрежи планира и пројектује према Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ”, бр.39/91; приступног пута (прилаза и пролаза) за ватрогасна возила (између јавних и стамбених објеката), сходно Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве („Службени лист СРЈ”, бр.8/95), по коме најудаљенија тачка коловоза није даља од 25 m од габарита објекта; простора у оквиру Плана за изградњу и смештај Ватрогасно спасилачке јединице, полицијске службе, горске службе спасавања и службе хитне помоћи.

Објекти туристичког ризорта морају бити реализовани и у складу са Правилником за електро инсталације ниског напона („Службени лист СРЈ”, бр.28/95) и Правилником за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ”, бр.11/96).

Обзиром да је овим УП-ом предвиђено гаражирање возила потребно је применити све мере ЗОП-а за мале гараже.

3.10. УСЛОВИ ЗА ПРИКУПЉАЊЕ И ЕВАКУАЦИЈУ ОТПАДА

ОПШТИ УСЛОВИ ИЗ ПЛАНА:

У блоковима намене овог УП-а као и тамо где није могуће изградити посебне просторије за прикупљање отпада, изградиће се објекти за смештај планираних судова-контејнера, према правилима Плана, и то:

- **зоне службеног смештаја, објекти јавне намене и техничка база:** Минимална габаритна димензија објеката за привремено прикупљање отпадака, састава као кућно смеће, за смештај једног контејнера, износи 2,50 x 2,00m, чиста унутрашња висина 2,20m; и
- **зоне вишепородичних куће, пансиона и једнопородичних кућа:** Минимална габаритна димензија објеката за прикупљање отпадака, састава као кућно смеће, за смештај два контејнера, износи 4,00x2,00m, чиста унутрашња висина 2,20m.

Објекат треба да је на бетонској подлози подигнут изнад те подлоге за мин 15cm, због прања.

Конструкција, зидови, кровна конструкција и покривач су дрвени. Фасадна облога је од дрвених талпи које треба да буду постављене тако да штите од ветра али и омогућавају природно проветравање. Стандард за сакупљање отпада, састава као кућно смеће, на предметним просторима је у судовима-контејнерима запремине 1100 литара, габаритних димензија 1,37 x 1,20 x 1,45m, и то за објекте у овим зонама је апроксимативно за ову зону 1 контејнер на 600m² корисне површине.

Неопходно је обезбедити свим локацијама судова за смеће директан и неометан прилаз за комунална возила и раднике чистоће, при чему ручно гурање контејнера не сме бити дуже од 15m, по равной подлози, без иједног степеника (тротоар се обавезно гради са закошењем). Саобраћајнице којима ће се кретати специјална комунална возила за одвоз смећа, (димензија: 8,60x2,50x3,50m, са осовинским притиском од 10 тона и полупречником окретања 11,00m), морају бити најмање ширине 3,5m за једносмерни и 6,0m - за двосмерни саобраћај.

3.11. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

Обзиром да је овим УП-ом предвиђена изградња више објеката у оквиру парцеле, могућа је фазна градња по принципи „један објекат – једна фаза“.

У том смислу даљом разрадом техничке документације за грађевинску дозволу, неопходно је предвидети уређење простора око објекта на начин да се обезбеде колско-пешачки приступи, паркирање и сва припадајућа инфраструктура за сваки објекат појединачно, а у смислу формирања јединствене функционалне и амбијенталне целине у складу са решењима дефинисаних овим УП.

3.12. УСЛОВИ ЗА ДАЉУ РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ

Локацијски услови се издају на захтев инвеститора, а на основу овог урбанистичког пројекта који одређује све параметре за обликовање објекта, кроз **Пројекат за грађевинску дозволу (ПГД)**.



ПРОЈЕКТНИ БИРО ФОРМА АНТИКА д.о.о.

Одговорни урбаниста,
Сима Гушић, дипл.инж.арх.



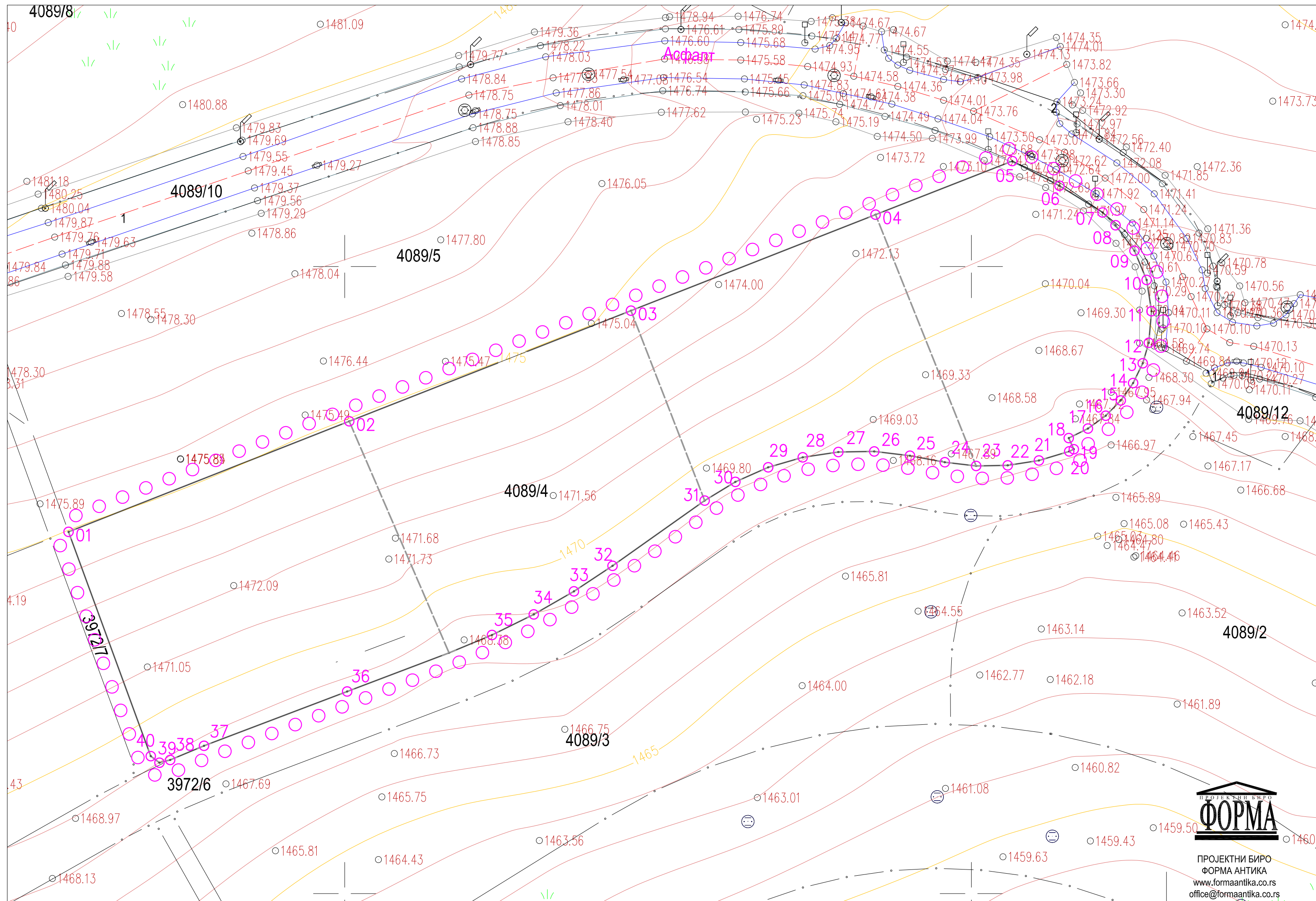
Директор,
Милош Гушић, дипл.инж.арх.

4. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА:

4.1. Геодетска подлога са границом захвата УП-а	P 1:500
4.2. План намена површине-извод из ПГР-а	P 1:500
4.3. Ситуациони план-основа приземља	P 1:500
4.4. Ситуациони план-основа крова	P 1:500
4.5. План нивелације и регулације	P 1:500
4.6. Попречни профили терена	P 1:500
4.7. Синхрон план инсталација	P 1:500

5. ДОКУМЕНТАЦИЈА-ПРИЛОЗИ:

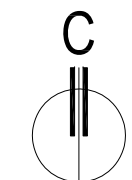
5.1. Информација о локацији број 350-01-01194/2018-14 од 17.07.2018.	
5.2. Катастарско топографски план	P 1:1000
5.3. Идејно архитектонско решење	



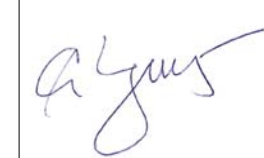
ЛЕГЕНДА:

- ○ ○ ○ Граница урбанистичког пројекта
- Катастарска парцела
- 4089/4 Број КП

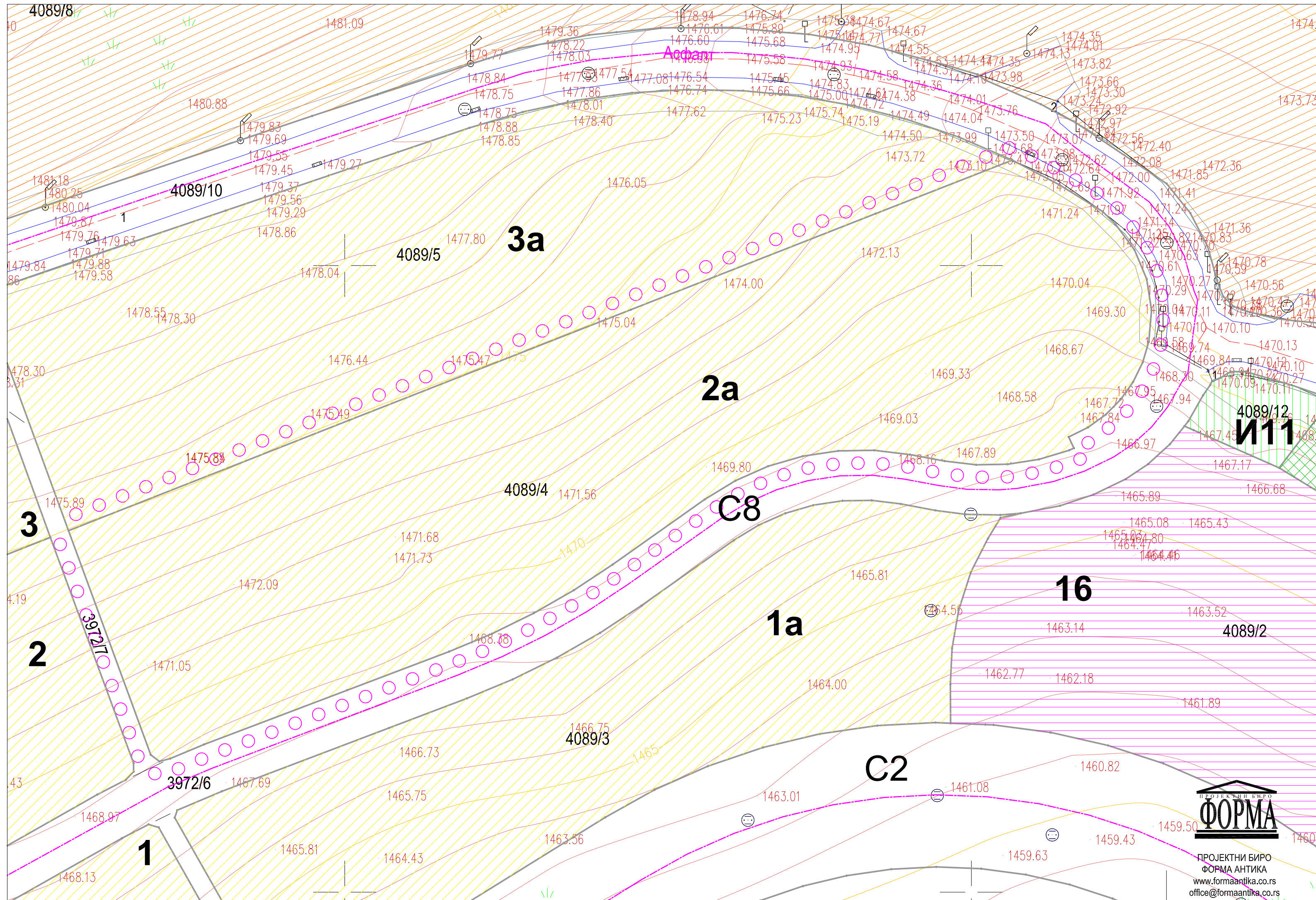
POINT	Position X	Position Y
01	7628455.9300	4803257.6900
02	7628500.7200	4803275.3200
03	7628545.6800	4803292.9600
04	7628584.7100	4803308.2700
05	7628606.5300	4803316.8200
06	7628614.0600	4803312.8800
07	7628620.9400	4803308.6200
08	7628623.0100	4803306.5800
09	7628626.0200	4803302.5200
10	7628627.9700	4803297.8600
11	7628628.7500	4803292.8700
12	7628628.3100	4803287.8400
13	7628627.3500	4803284.5700
14	7628625.8100	4803281.4200
15	7628623.8400	4803278.6400
16	7628621.4400	4803276.2100
17	7628618.6000	4803274.1600
18	7628615.5400	4803272.6400
19	7628616.3500	4803270.8600
20	7628615.6100	4803270.5200
21	7628610.7800	4803269.0700
22	7628605.8000	4803268.2900
23	7628600.7599	4803268.2000
24	7628595.7600	4803268.7900
25	7628590.2000	4803269.8300
26	7628584.5000	4803270.5100
27	7628578.7700	4803270.4200
28	7628573.0900	4803269.5700
29	7628567.5800	4803267.9800
30	7628562.3400	4803265.6600
31	7628557.4400	4803262.6700
32	7628542.7400	4803252.2700
33	7628536.5800	4803248.2000
34	7628530.1700	4803244.5200
35	7628523.5100	4803241.2400
36	7628500.3900	4803232.2300
37	7628477.5500	4803223.5700
38	7628472.1500	4803221.3100
39	7628470.4400	4803220.8700
40	7628469.0500	4803221.9200



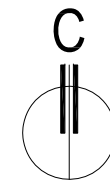
Геодетска подлога са границом захвата УП-а

ИНВЕСТИТОР: ЈП за развој планинског туризма "Стара планина" Милоша Обилића бр. 1, Књажевац		Размера:	Бр. Листа:
ОБЈЕКАТ: Смештајни објекти у оквиру туристичког ризорта		1:500	4.1.
ЛОКАЦИЈА: К.П. 4089/4, К.О. Ђушtica, Стара планина		Врста тех. документације: УП	
Одговорни урбаниста: Сима Гушић, д.и.а. лиценца бр: 200 1424 13		Назив дела пројекта: Урбанистички пројекат	
Одговорни пројектант: Ранко Гушић, д.и.а. лиценца бр: 300 М219 13		Јул, 2018.	


 ПРОЈЕКТНИ БИРО
 ФОРМА АНТИКА
 www.formaantika.co.rs
 office@formaantika.co.rs



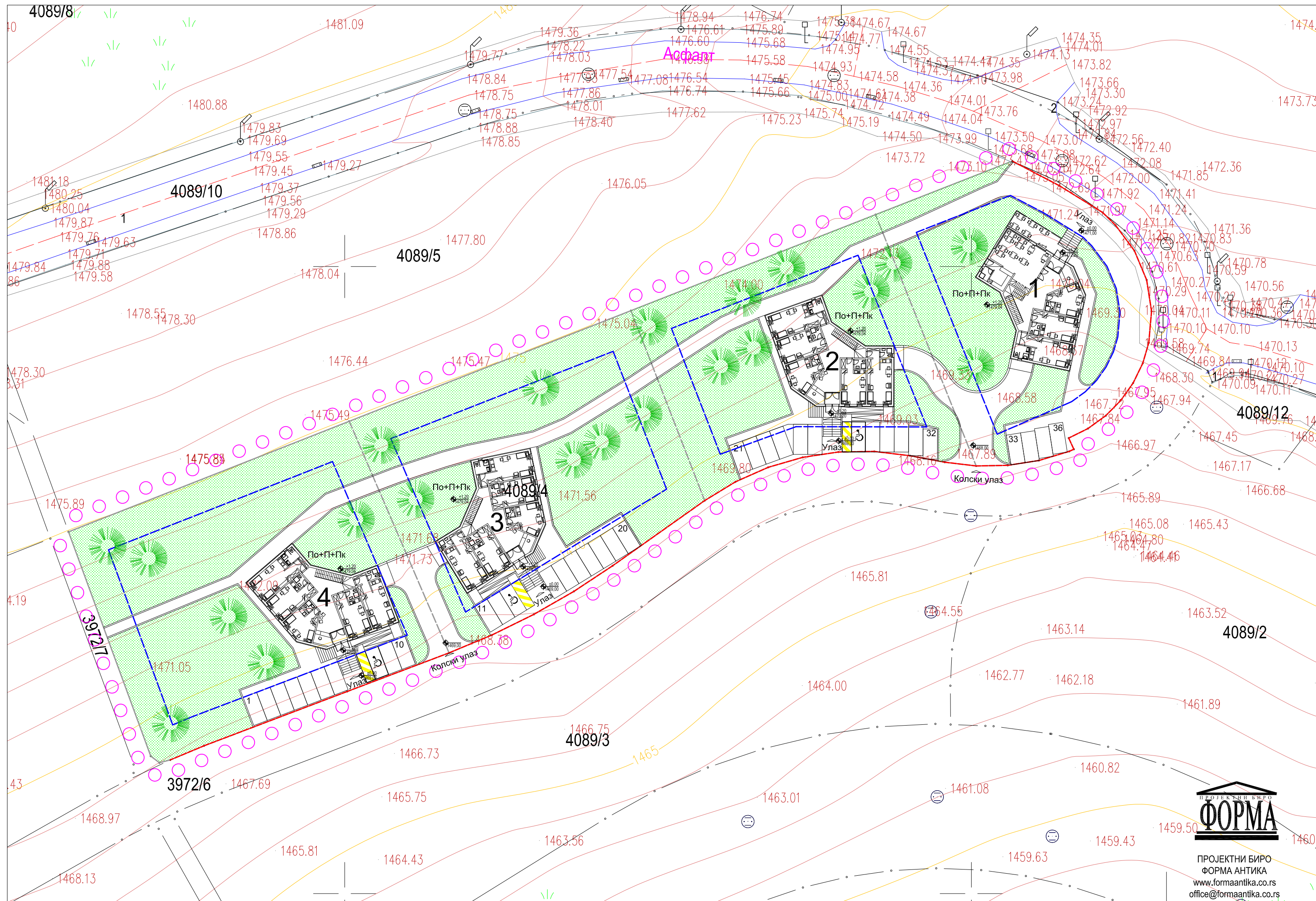
- ЛЕГЕНДА:**
- Граница урбанистичког пројекта
 - Катастарска парцела
 - 4089/4** Број КП
 - C2** унутрашња јавна саобраћајница
 - C8** секундарне јавне саобраћајнице
 - интерне саобраћајнице
 - вишепородични апартмани - пансион типа 1
 - смештај запослених
 - уређене зелене површине (паркови)
 - заштитне зелене површине
 - хотелско апартманско насеље, хотели



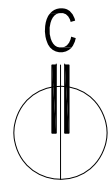
Плана намене површина - извод из ПГР-а

ИНВЕСТИТОР: ЈП за развој планинског туризма "Стара планина" Милоша Обилића бр. 1, Књажевац		Размера:	Бр. Листа:
ОБЈЕКАТ: Смештајни објекти у оквиру туристичког ризорта		1:500	4.2.
ЛОКАЦИЈА: К.П. 4089/4, К.О. Ђуштица, Стара планина		Врста тех. документације: УП	
Одговорни урбаниста: Сима Гушић, д.и.а. лиценца бр: 200/1424/13		Проектанти сарадници: Миро Гушић, д.и.а. Ранко Гушић, д.и.а. Сандра Гушић, д.и.а. Сања Ђокић, дипл. инж. арх.	
Одговорни пројектант: Ранко Гушић, д.и.а. лиценца бр: 300/M219/13		Назив дела пројекта: Урбанистички пројекат Јул, 2018.	





- ЛЕГЕНДА:**
- Граница урбанистичког пројекта
 - Катастарска парцела
 - Грађевинска линија
 - Регулациона линија
 - 4089/4 Број КП
 - Паркинг простор
 - Паркинг простор за ОСИ
 - Високо зеленило - четинар
 - Травнате површине

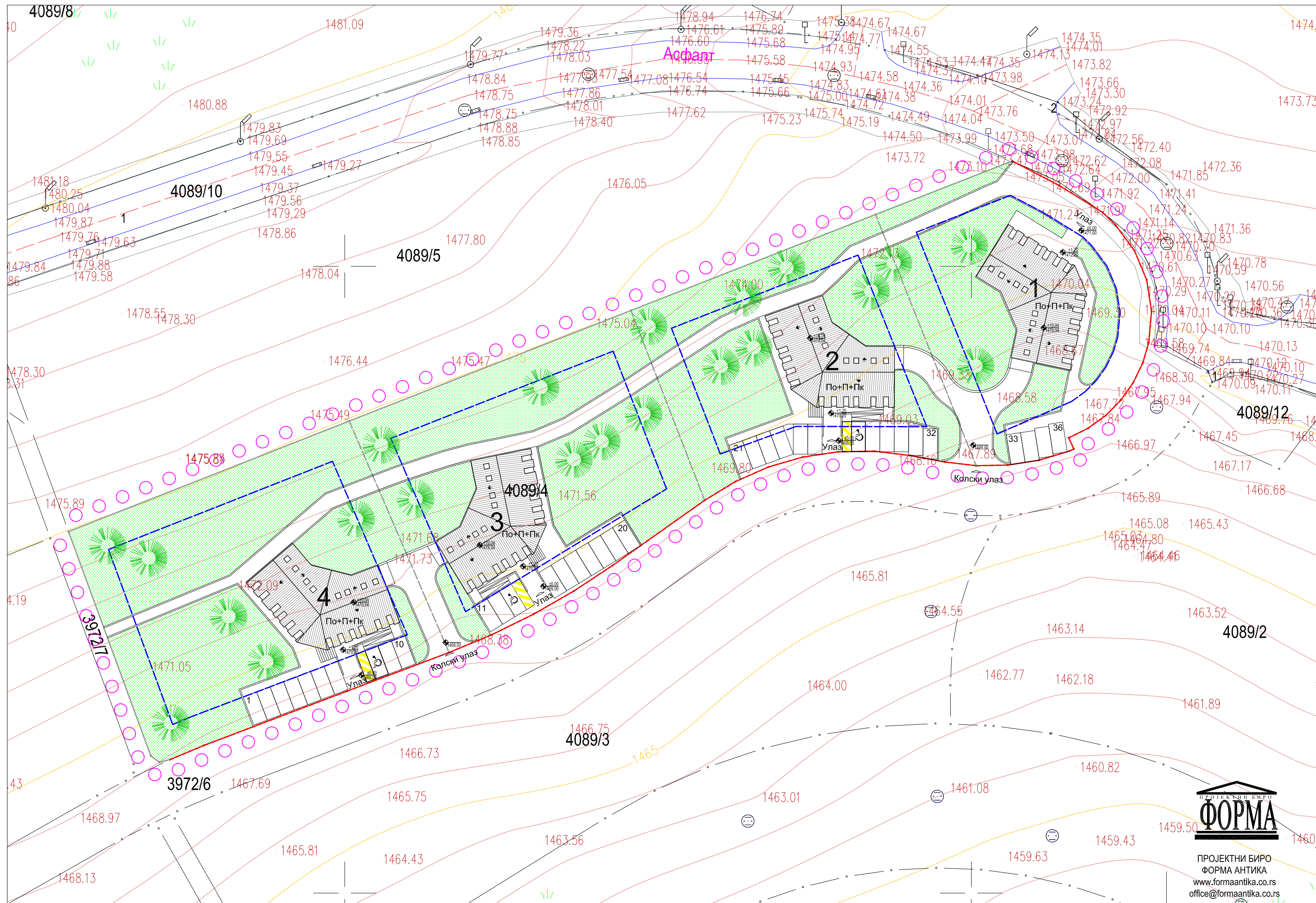


Ситуациони план - основа приземља

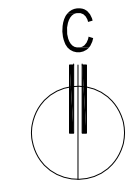
ИНВЕСТИТОР: ЈП за развој планинског туризма "Стара планина" Милоша Обилића бр. 1, Књажевац		Размера:	Бр. Листа:
ОБЈЕКАТ: Смештајни објекти у оквиру туристичког ризорта		1:500	4.3.
ЛОКАЦИЈА: К.П. 4089/4, К.О. Ђуштица, Стара планина		Врста тех. документације: УП	
Одговорни урбаниста: Сима Гушић, д-р лиценца бр: 200 1424 13		Проектанти сарадници: Миро Гушић, д-р Ранко Гушић, д-р Сандра Гушић, д-р Сања Ђокић, дипл. инж. арх.	
Одговорни пројектант: Ранко Гушић, д-р лиценца бр: 300 М219 13		Назив дела пројекта: Урбанистички пројекат Јул, 2018.	



ПРОЈЕКТНИ БИРО
ФОРМА АНТИКА
www.formaantika.co.rs
office@formaantika.co.rs

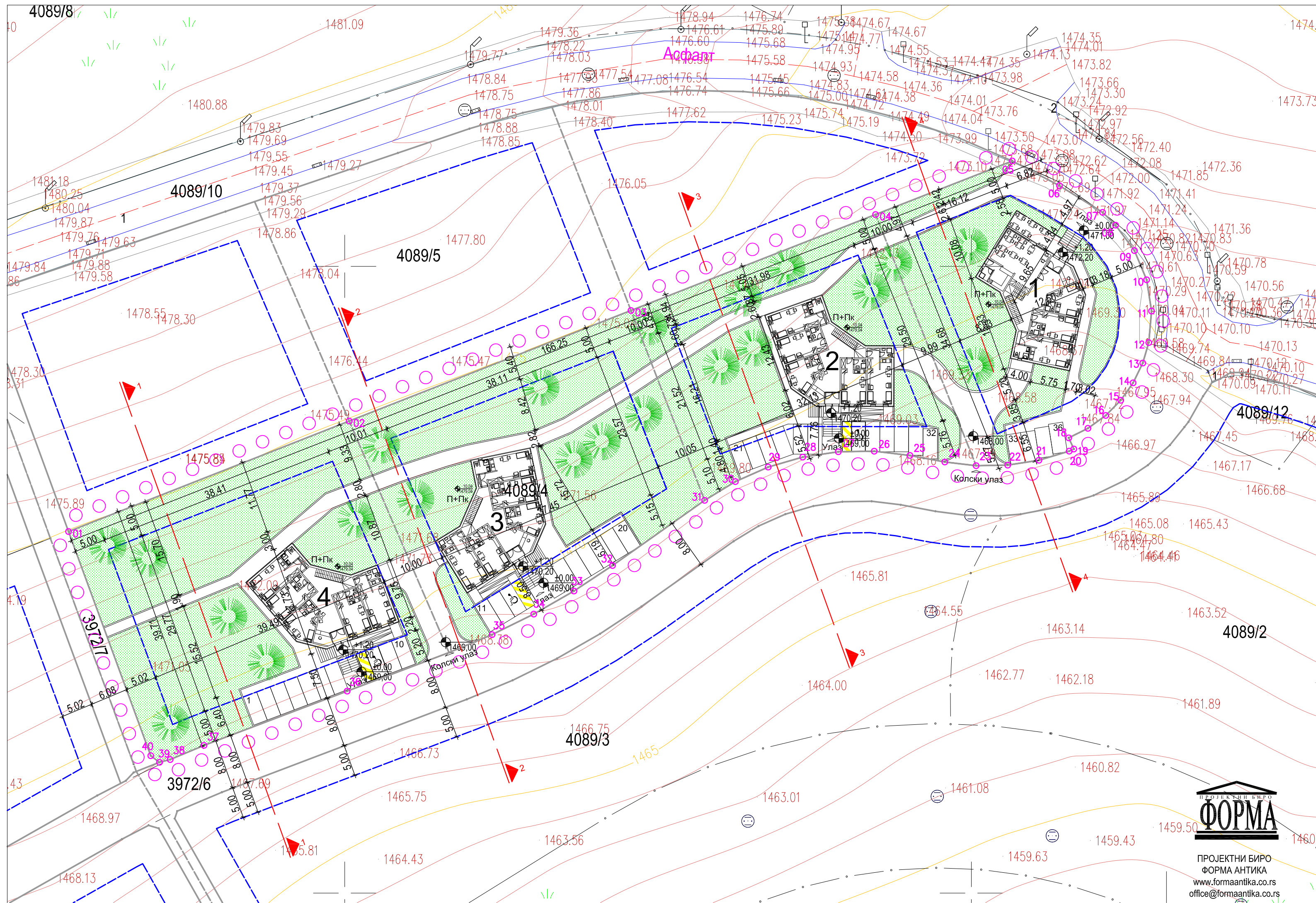


- ЛЕГЕНДА:**
- - - - - Граница урбанистичког пројекта
 - - - - - Катастарска парцела
 - - - - - Грађевинска линија
 - - - - - Регулациона линија
 - 4089/4 Број КП
 - Паркинг простор
 - Паркинг простор за ОСИ
 - Високо зеленило - четинар
 - Травнате површине



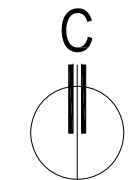
Ситуациони план - основа крова

ИНВЕСТИТОР: ЈП за развој планинског туризма "Стара планина" Милоша Обилића бр. 1, Књажевац		Размера:	Бр. Листа:
ОБЈЕКАТ: Смештајни објекти у оквиру туристичког ризорта		1:500	4.4.
ЛОКАЦИЈА: К.П. 4089/4, К.О. Ђушtica, Стара планина		Врста тех. документације: УП	
Одговорни урбаниста: Сима Гушић, диа лиценца бр: 200 1424 13		Назив дела пројекта: Урбанистички пројекат	
Одговорни пројектант: Ранко Гушић, диа лиценца бр: 300 М219 13		Јул, 2018.	
		Пројектанти сарадници: Мирко Гушић, диа Ранко Гушић, диа Сандра Гушић, диа Сања Ђокић, дипл. инж. арх.	

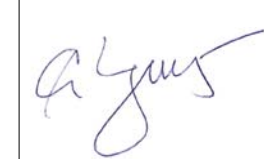



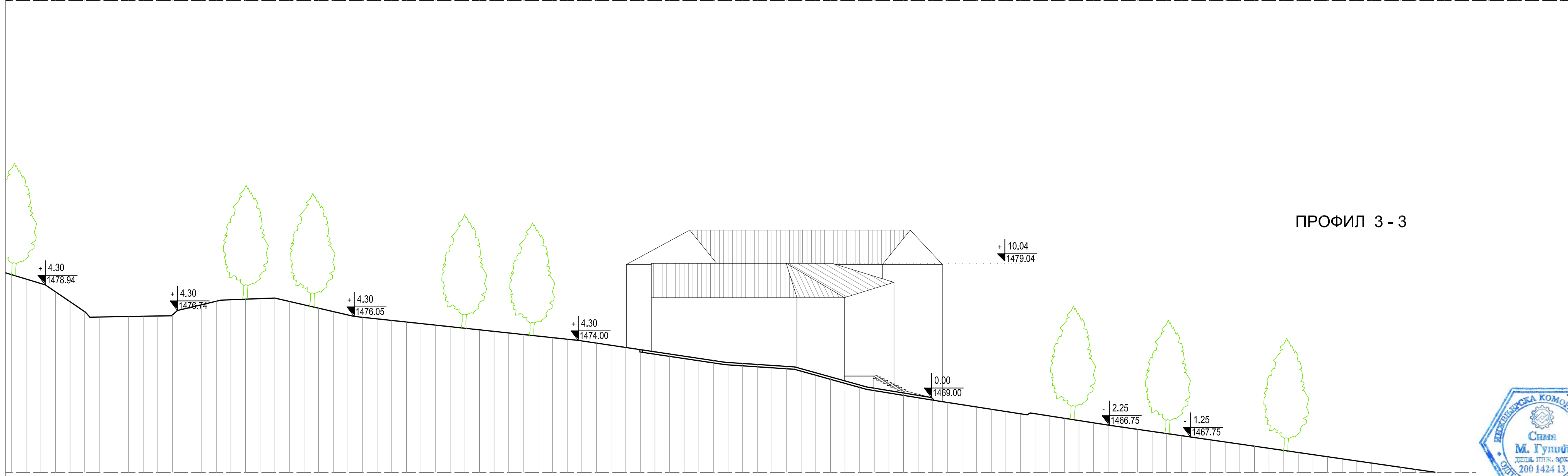
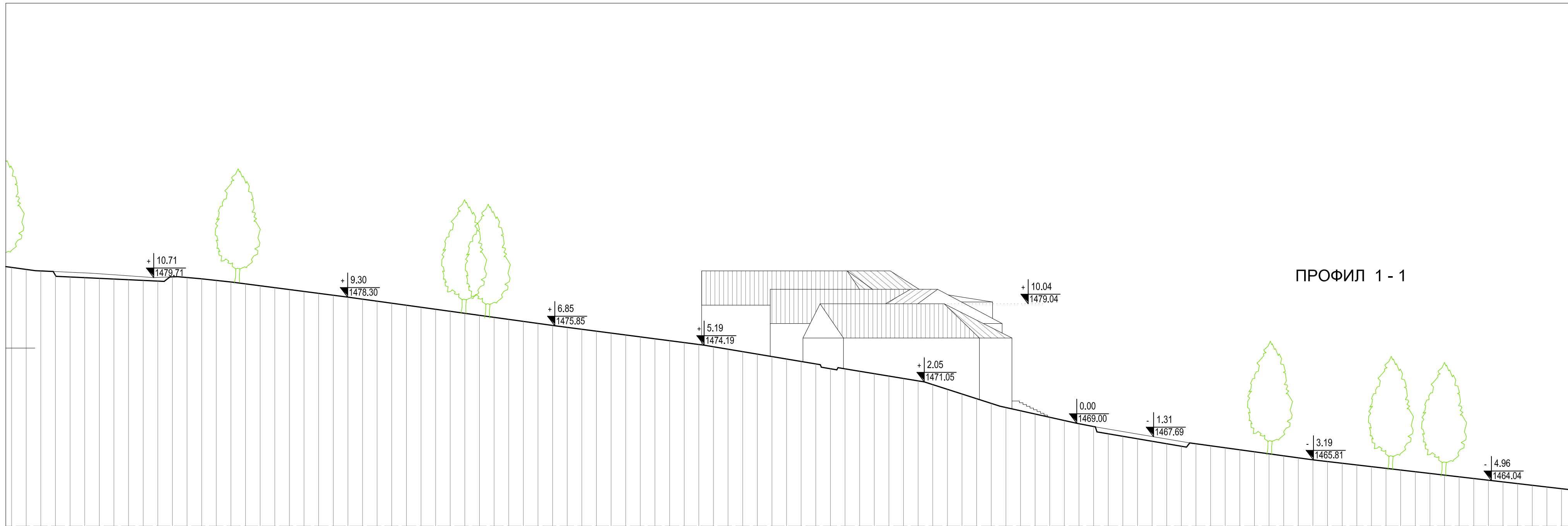
- ЛЕГЕНДА:**
- ○ ○ ○ Граница урбанистичког пројекта
 - Катастарска парцела
 - Грађевинска линија
 - Регулациона линија
 - 4089/4 Број КП
 - Паркинг простор
 - Паркинг простор за ОСИ
 - Високо зеленило - четинар
 - Травнате површине

POINT	Position X	Position Y
01	7628455.9300	4803257.6900
02	7628500.7200	4803275.3200
03	7628545.6800	4803292.9600
04	7628584.7100	4803308.2700
05	7628606.5300	4803316.8200
06	7628614.0600	4803312.8800
07	7628620.9400	4803308.6200
08	7628623.0100	4803306.5800
09	7628626.0200	4803302.5200
10	7628627.9700	4803297.8600
11	7628628.7500	4803292.8700
12	7628628.3100	4803287.8400
13	7628627.3500	4803284.5700
14	7628625.8100	4803281.4200
15	7628623.8400	4803278.6400
16	7628621.4400	4803276.2100
17	7628618.6000	4803274.1600
18	7628615.5400	4803272.6400
19	7628616.3500	4803270.8600
20	7628615.6100	4803270.5200
21	7628610.7800	4803269.0700
22	7628605.8000	4803268.2900
23	7628600.7599	4803268.2000
24	7628595.7600	4803268.7900
25	7628590.2000	4803269.8300
26	7628584.5000	4803270.5100
27	7628578.7700	4803270.4200
28	7628573.0900	4803269.5700
29	7628567.5800	4803267.9800
30	7628562.3400	4803265.6600
31	7628557.4400	4803262.6700
32	7628542.7400	4803252.2700
33	7628536.5800	4803248.2000
34	7628530.1700	4803244.5200
35	7628523.5100	4803241.2400
36	7628500.3900	4803232.2300
37	7628477.5500	4803223.5700
38	7628472.1500	4803221.3100
39	7628470.4400	4803220.8700
40	7628469.0500	4803221.9200



План нивелације и регулације

ИНВЕСТИТОР: ЈП за развој планинског туризма "Стара планина" Милоша Обилића бр. 1, Књажевац		Размера:	Бр. Листа:
ОБЈЕКАТ: Смештајни објекти у оквиру туристичког ризорта		1:500	4.5.
ЛОКАЦИЈА: К.П. 4089/4, К.О. Ђуштица, Стара планина		Врста тех. документације: УП	
Одговорни урбаниста: Сима Гушић, д-р лиценца бр: 200/1424/13		Назив дела пројекта: Урбанистички пројекат	
Одговорни пројектант: Ранко Гушић, д-р лиценца бр: 300/М219/13		Јул, 2018.	
 ПРОЈЕКТНИ БИРО ФОРМА АНТИКА www.formaantika.co.rs office@formaantika.co.rs		Пројектанти сарадници: Мирко Гушић, д-р Ранко Гушић, д-р Сандра Гушић, д-р Сања Ђокић, дипл. инж. арх.	



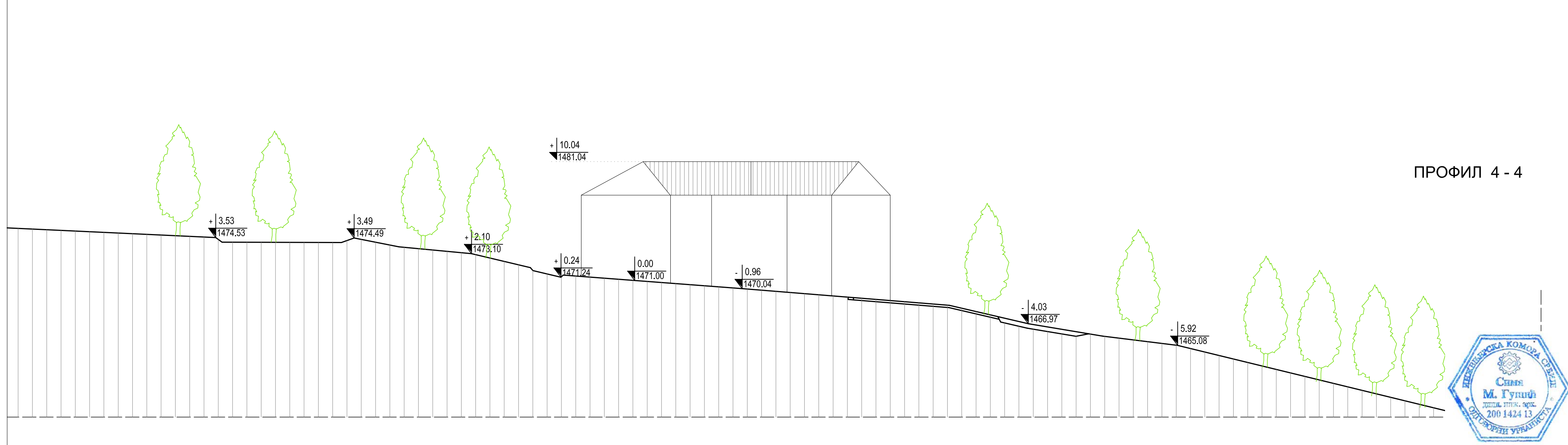
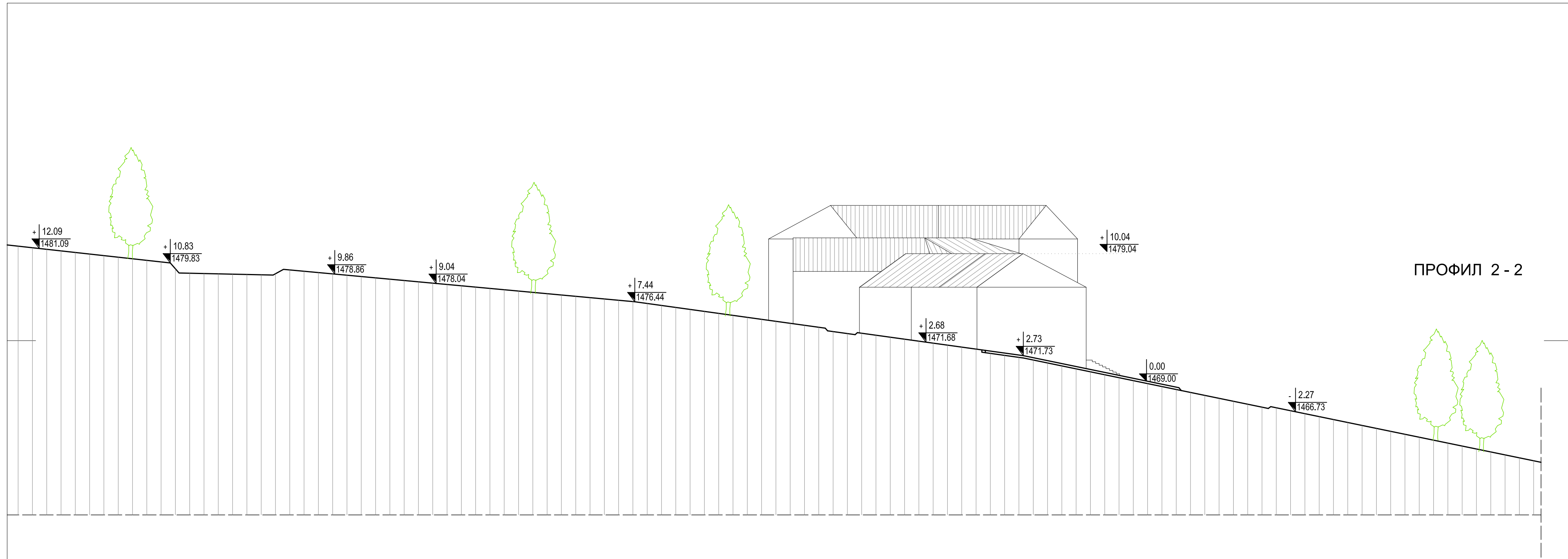
Попречни профили терена 1-1 и 3-3



ПРОЈЕКТИ БИРО
ФОРМА АНТИКА
www.formaantika.co.rs
office@formaantika.co.rs

ИНВЕСТИТОР: ЈП за развој планиног туризма "Стара планина" Милоша Обилића бр. 1, Књажевац		Размера: Бр. Листа:
ОБЈЕКАТ: Смештајни објекти у оквиру туристичког ризорта		1:500 4.6.1.
ЛОКАЦИЈА: К.П. 4089/4, К.О. Ђуштица, Стара планина		Врста тех. документације:
Одговорни урбаниста: Сима Гушић, диа лиценца бр: 200 1424 13	Одговорни пројектант: Ранко Гушић, диа лиценца бр: 300 М219 13	УП
Пројектанти сарадници: Милош Гушић, диа Ранко Гушић, диа Сандра Гушић, диа Сања Ђокић, дипл. инж. арх.		Назив дела пројекта: Урбанистички пројекат Јул, 2018.

Handwritten signature



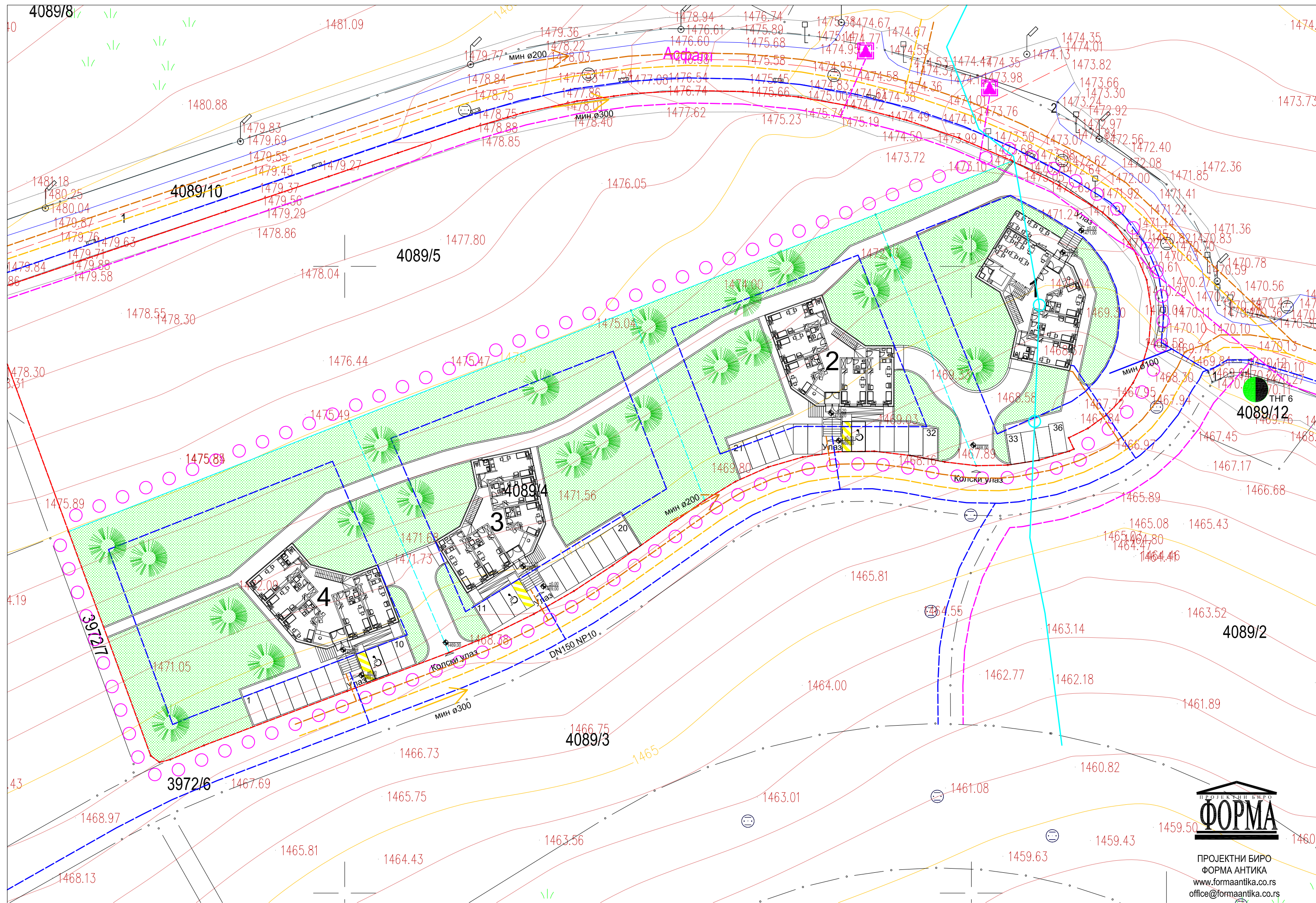
Попречни профили терена 2-2 и 4-4



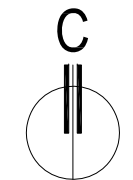
ПРОЈЕКТНИ БИРО
ФОРМА АНТИКА
www.formaantika.co.rs
office@formaantika.co.rs

ИНВЕСТИТОР: ЈП за развој планиног туризма "Стара планина" Милоша Обилића бр. 1, Књажевац	Размера: Бр. Листа:
ОБЈЕКАТ: Смештајни објекти у оквиру туристичког ризорта	1:500 4.6.2.
ЛОКАЦИЈА: К.П. 4089/4, К.О. Фуштица, Стара планина	Врста тех. документације:
Одговорни урбаниста: Сима Гушић, диа лиценца бр: 200 1424 13	УП
Одговорни пројектант: Ранко Гушић, диа лиценца бр: 300 М219 13	Назив дела пројекта: Урбанистички пројекат
Пројектанти сарадници: Милош Гушић, диа Мирко Гушић, диа Ранко Гушић, диа Сандра Гушић, диа Сана Ђокић, дипл. инж. арх.	Јул, 2018.

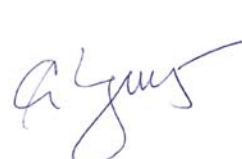
Handwritten signature



- ЛЕГЕНДА:**
- Граница урбанистичког пројекта
 - Грађевинска линија
 - Регулациона линија
 - 4089/4 Број КП
 - Паркинг простор
 - Паркинг простор за ОСИ
 - Високо зеленило - четинар
 - Травнате површине
 - Планирана дренажа
 - Планирани главни колектор фекалне канализације
 - Планирани колектор кишне канализације
 - Планирани главни вод водовода
 - Правац гравитације фекалног колектора
 - Правац гравитације кишног колектора
 - ТНГ станица
 - планирана ТС 10(20)/0,4 кВ у објекту



Синхрон план инсталација

ИНВЕСТИТОР: ЈП за развој планинског туризма "Стара планина" Милоша Обилића бр. 1, Књажевац		Размера:	Бр. Листа:
ОБЈЕКАТ: Смештајни објекти у оквиру туристичког ризорта		1:500	4.7.
ЛОКАЦИЈА: К.П. 4089/4, К.О. Ђушtica, Стара планина		Врста тех. документације: УП	
Одговорни урбаниста: Сима Гушић, д.и.а. лиценца бр: 200/1424/13		Назив дела пројекта: Урбанистички пројекат	
Одговорни пројектант: Ранко Гушић, д.и.а. лиценца бр: 300 М219 13		Јул, 2018.	

**ПРОЈЕКТИ БИРО
ФОРМА
АНТИКА**
www.formaantika.co.rs
office@formaantika.co.rs

Проектанти сарадници:
Милош Гушић, д.и.а.
Мирко Гушић, д.и.а.
Ранко Гушић, д.и.а.
Сандра Гушић, д.и.а.
Сања Ђокић, дипл. инж. арх.

ДОКУМЕНТАЦИЈА-ПРИЛОЗИ:



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

Заводни број: 350-01-01194/2018-14

Датум: 17.07.2018.

Београд, Немањина 22 – 26

ЈП "СТАРА ПЛАНИНА"
294-С/18
23.07.2018
КЊАЖЕВАЦ

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, поступајући по захтеву Јавног предузећа за развој планинског туризма „СТАРА ПЛАНИНА“ Књажевац, ул. Милоша Обилића бр.1, 19350 Књажевац, за издавање Информације о локацији на основу члана 6. и 37. став 8. 9. и 10. Закона о министарствима („Сл. гласник РС“, број 44/2014), члана 53, а у вези са чланом 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, 121/12 – одлука УС, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14 и 145/14), Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе („Сл. гласник РС“, број 3/10), у складу са Планом детаљне регулације прве фазе туристичког ризорта Јабучко Равниште на Старој планини („Сл. лист општине Књажевац“, бр.02/11) и овлашћењем садржаним у решењу министарке број 031-01-17/2018-02 од 29.06.2018. године, издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

за к.п. бр. 4089/4 КО Ћуштица, општина Књажевац

Предмет захтева: Издавање информације за к.п. бр. 4089/4 КО Ћуштица, за потребе изградње смештајних капацитета апартманског типа на Старој планини.

ПЛАНИРАНА НАМЕНА:

Катастарска парцела бр. 4089/4 КО Ћуштица обухваћена је Планом детаљне регулације прве фазе туристичког ризорта Јабучко Равниште на Старој планини („Сл. лист општине Књажевац“, бр.02/11). Подручје Плана детаљне регулације представља део заштићеног природног добра од изузетног значаја Парка природе Стара планина чија су добра валоризована и заштићена Уредбом о заштити Парка природе Стара планина („Службени гласник РС“, бр.23/2009).

Катастарска парцела 4089/4 КО Ћуштица је грађевинска парцела бр. 2а, и налази се у оквиру површина осталих намена- вишепородични апартмани-пансион тип 1. Грађевинска парцела 2а се граничи са парцелама секундарних јавних саобраћајница С6 и С8.

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 УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Посебни услови:

$I = 0,5$;

$Z = 20\%$;

Спратност – П+1 (Пк)- до 7 м;

БРГП парцеле 2 и 2а = 5950m².

Максимална БРГП једне куће 400m².

Објекти могу да буду појединачно на парцелама а може да буде и више објеката на једној парцели у зависности од величине парцеле.

Паркирање решити на парцели и у гаражама, минимално 70% од смештајних јединица. У оквиру уређења терена могуће је предвидети спортско-рекреативне садржаје и базене.

Покривени базени улазе у БРГП са 50% квадратуре.

Препоручени нормативи и број лежаја за гађ. парцелу 2а:

Тип објекта	Парцела	препоручени норматив БРГПм ² по лежају	БРГПм ² по параметерима, "и"	број лежаја
Вишепородични апартмани – пансион тип I	2, 2а	25	5950	238

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.

Општи услови:

Индекс изграђености („И“) је однос између бруто развијене грађевинске површине (БРГП) свих објекта на парцели и површине парцеле.

Индекс заузетости парцеле („З“) је однос габарита хоризонталне пројекције објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.

Висина објекта од коте приземља на месту улаза у објекат до венца за спратност П + Пк је до 7 м.

Кота приземља може бити до 1,5m 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 + 3-4m. 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 етажне, у деловима објекта, а ако се акцентује део објекта, може бити и више, али не на површини већој од 15% основе.

Уместо поткровља могуће је урадити спрат, ради постизања акцената, те је дозвољена спратност у случају $P+Pk = P+1$. Поткровне етажне је могуће пројектовати разноврсно, тако да се дозвољава висина назидка од 1,8 - 2,4m, а могуће је уместо поткровља изградити спрат.

Дозвољено је у свим објектима у оквиру поткровља предвидети галерије које припадају јединици у којој се налазе и оне се не рачунају у бруто квадратуру објекта.

Кровови треба да буду коси. Могу да буду, четвороводни и комбиновани, у поткровљима је могуће предвиђати кровне баце или кровне прозоре. Нагиби кровова треба да се крећу оквирно од 20 - 33°. Материјали кровова: цреп, етернит, шиндра, лим боја браон, сива или црвено таракота.

Код већих објеката на терену у паду треба настојати да су слемена кровова паралелна са изохипсама.

Испади изван објекта у виду еркера, тераса, могу бити до 1,8m. Надстрешнице изван објекта су 3-6m а могуће је њихово спајање између објеката. Објекти могу да буду спојени изнад тла, тако да прелазе преко јавног земљишта.

Терасе, лође и тремови треба да су у оквиру основног волумена куће наткривени кровном конструкцијом или сопственим кровом. Испади изван равни фасаде могу да буду до 1,8m.

Материјализација:

Видни материјали треба да су природни: камен, дрво, малтер, стакло. Сви видни делови темељних зидова; подрумских зидова и сокле треба да се раде од камена или да се облажу каменом - ломљеним каменом одређеног слога или неправилним слогом. Пожељно је да камен буде из локалних мајдана (црвенкасте боје). Фуге између камења, ако су изражене, не треба фарбати.

Зидови могу бити од разних тврдых материјала, опеке, блокова разних врста, скелетни системи (дрвени, бетонски, челични). Зидови могу бити рађени од талпи, дебала и монтажа од разних сендвич панела.

Фасаде могу бити обрађене: у дрвету, камену, малтерисане ако су у питању скелетна бетонска конструкција, опека или неки други блокови. Такође, фасада треба да се малтерише ако су панелни фасадни зидови од неодговарајућих вештачких материјала (пластика, метал итд.).

Дозвољена је умерена употреба кулије зидова као и зидова обрађених фасадном и ломљеном опеком (око 30% од површине фасадног платна).

Треба да преовлађује бела боја или светли тонови пастелних нијанси али тако да се боје алтернирају или да целе групације имају један тон.

Објекти техничке базе могу бити и од других материјала осим природних (у складу са њиховом наменом и функцијом) уз одговарајућу завршну обраду (одговарајућа боја).

Материјализација пешачких стаза:

Приступне стазе треба да су обрађене уз минималну употребу видног бетона. У случају да је бетон видан не сме да буде заступљен у оквиру јединице мере од (1m²) више од 30%. Ако се употребљава бетон тако да је видан до 30% треба у њега уграђивати камен, шљунак или неки

други природни материјал. Употребљавати природне материјале: камен, дрво, опека, разне видове калдрме итд.

Материјализација степеништа:

Спољне степенице би требало да буду шире од оних које се користе унутар зграде како би се скијашима олакшало њихово коришћење. Пожељан распон је 38cm*14cm или 40cm*12cm.

Газишта морају да имају опшивке против клизања. Ивица газишта треба да буде истакнута променом боје или материјала како би помогла људима са смањеном видном способношћу.

Предложени материјали су:

1. Пуно дрво са металном ивицом која не клиза.
2. Метална решетка за одвод. Бетонска подлога је обавезна како би се регулисао одвод и спречило гомилање отпадака, и мора бити доступан за чишћење.
3. Камен који се визуелно уклапа са шарама суседних камених површина.
4. Префабриковане бетонске плоче које могу бити успешније од лаког бетона с обзиром да може да се користи гушћи микс и постигне већа контрола завршног слоја површине како би се спречило круњење и ломљење.

Правила регулације:

Грађевинска линија јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.

Грађевинска линија се утврђује овим планом у односу на регулациону линију и представља крајњу линију до које се може вршити изградња објеката. Грађевинске линије су дефинисане у граф. прилогу број 3, „Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина”.

Унутрашња грађевинска линија је релевантна само за надземни део објеката. У подземном делу се оставља могућност за смештање додатних подземних садржаја: гаража и помоћних просторија у случају потребе, чиме се добија већи стандард укупног простора и у смислу склањања аутомобила са површине терена, те у том делу унутрашња грађевинска линија, ако је дефинисана, није услов за подземни део објеката.

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. Минимална грађевинска парцела је 6 ара.

Катастарска парцела 4089/4 КО Ђуштица начази се на подручју за које је Планом прописана обавезна израда Урбанистичког пројекта.

На површинама осталих намена правило је да се катастарска парцелација може мењати у случају формирања парцеле за јавну намену (инфраструктурни објекат) или кад постоји договор о уједињавању или деоби катастарских парцела ради формирања грађевинске парцеле, када је обавезна израда пројекта парцелације или је овим планом предвиђена обавезна израда урбанистичког пројекта у складу са законом.

Грађевинска парцела се формира на основу валидног и ажурираног катастарског плана, услова и поставки овог плана. Границе грађевинских парцела у зони унутар болокова, дефинисане овим Планом могу се такође мењати изразом Урбанистичког пројекта.

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.

Правила за ограђивање: На простору плана није предвиђена изградња ограда.

Правила за неометано кретање деце, старих и инвалидних лица:

Сугестија за остало земљиште је да се приликом пројектовања обезбеде услови за несметано кретање и коришћење простора хендикепираних, старих лица и мајки са децом.

У оквиру решења слободних површина предвиђену денивелацију, поред степеништа, савладавати и одговарајућим рампама. Рампе предвидети и на улазу у објекте, како би се омогућио неометан приступ вертикалним комуникацијама.

Нагиби, рампе и сигурносна ограда морају да одговарају локалним условима и укључе могућност приступа хендикепираним особама. Рампе могу бити конструисане од било ког материјала за плочнике који су наведени, ако обезбеђују глатку, употребљиву површину.

Зидови поред рампи могу бити направљени од било ког материјала за плочнике који су наведени. Зид дуж прилаза за хендикепиране особе може бити виши од зида за седење како би носио тежину држача за руке ако се тако постиже боље уклапање са пројектом целокупне зграде/пејзажа.

Прикључивање објекта на комуналну инфраструктурну мрежу: Објекте прикључити на инфраструктурну мрежу уз услове и сагласности надлежних комуналних предузећа.

Инжењерскогеолошки услови: За сваки новопланирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања.

Заштита природе:

За реализацију свих новопланираних саобраћајница, објекта јавне намене и осталих објекта, објекта 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.

Услови за прикупљање отпада:

У блоковима са наменом пансионизације изградиће се објекти за смештај планираних судова-контејнера. Минимална габаритна димензија објеката за прикупљање отпадака, састава као кућно смеће, за смештај два контејнера, износи 4,00x2,00m, чиста унутрашња висина 2,20m.

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

СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ:

За вишепородичне-апартманске комплексе, овај план се реализује на основу урбанистичког пројекта целине, након кога се прибавља Локацијска дозвола за појединачне парцеле, уз сагласност Јавног предузећа за развој планинског туризма "Стара Планина" по правилу уз мишљење Обрађивача израде Плана на ситуацију и појединачна решења пре прибављања локацијске дозволе.

Саставни део ове информације о локацији је и:

- Прилог 1.- Извод из графичког прилога плана Карта 2- *Планирана намена површина;*
- Прилог 2.- Извод из графичког прилога плана Карта 3- *Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина;*
- Прилог 3.- Извод из графичког прилога плана Карта 4 - *План парцелације површина јавне намене са смерницама за спровођење;*

Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

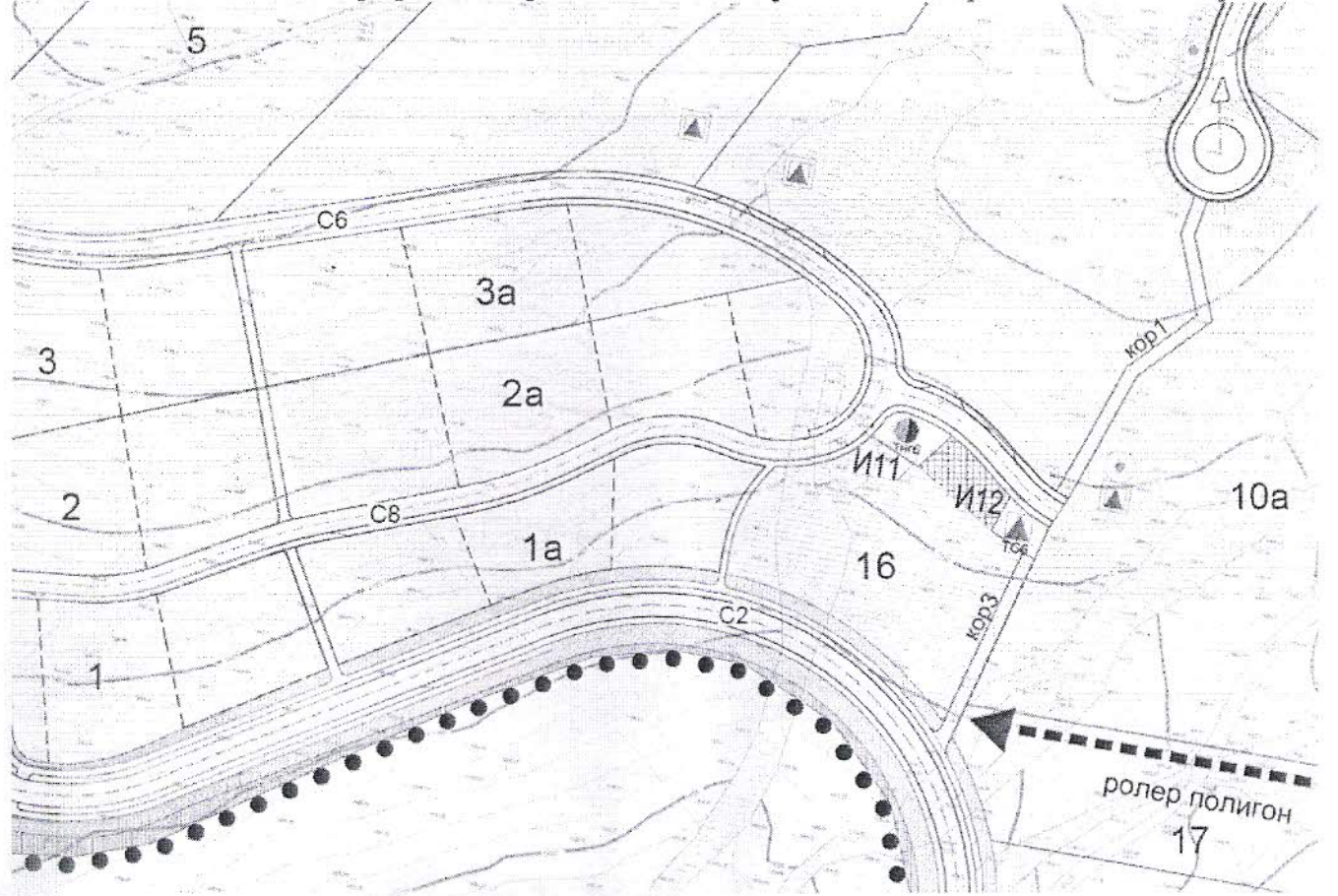
ПОМОЋНИЦА МИНИСТРА
Јованка Атанацковић



Доставити:

- Јавног предузећа за развој планинског туризма „СТАРА ПЛАНИНА“ Књажевац, ул. Милоша Обилића бр.1, 19350 Књажевац;
- архиви.

Прилог 1.- Извод из графичког прилога плана Карта 2- Планирана намена површина;



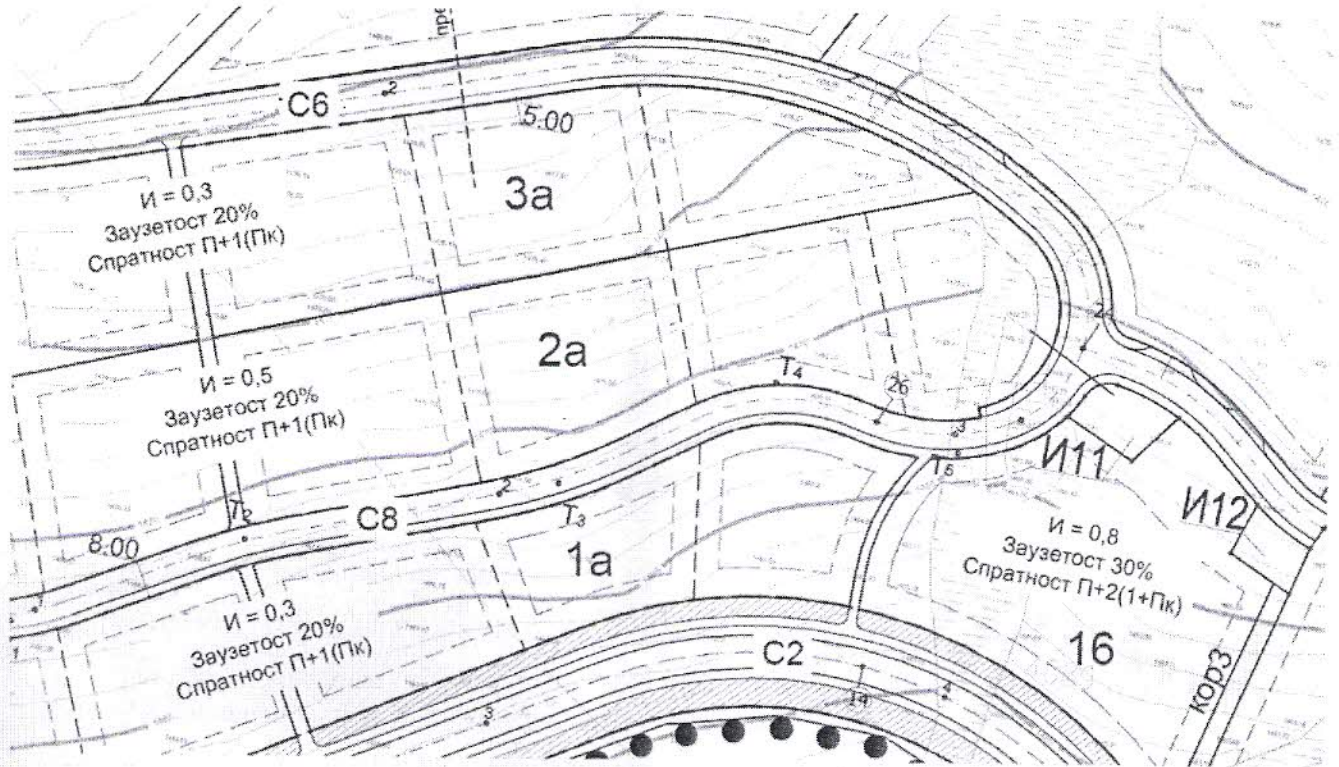
- граница Плана детаљне регулације
- граница општине
- граница К.о.
- зона са режимом заштите II степена Парка природе
- грађевинске парцеле

1-61 ознаке парцела

- површине јавне намене
- спољна/ободна јавна саобраћајница (C-11 колско-пешачка саобраћајница)
 - унутрашња јавна саобраћајница (C1, C2)
 - секундарне јавне саобраћајнице (C3-16 колско-пешачка саобраћајница)
 - путно зеленило
 - паркиралишта

- површине осталих намена
- хотели, хотелско-апартмански смештај
 - хотелско-апартманско насеље, хотели
 - вишепородични апартмани - пансиони типа 1
 - вишепородични апартмани - пансиони типа 2
 - једнопородични објекти
 - индивидуалне зграде (викендице)
 - комерцијално туристички садржаји
 - смештај запослених
 - спа рекреациони центар
 - уређене зелене површине (паркови)
 - интерне саобраћајнице

Прилог 2.- Извод из графичког прилога плана Карта 3- Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина;



●●●●●●●● граница Плана детаљне регулације

— · — · — · — граница општине

— · — · — · — граница К.о.

■ ■ ■ ■ зона са режимом заштите II степена Парка природе

□ □ □ □ грађевинске парцеле

□ □ □ □ грађевинске парцеле за површине и објекте инфраструктурне намене

1-61 ознаке парцела

— — — — грађевинска линија

- - - - - регулациона линија

саобраћајна инфраструктура

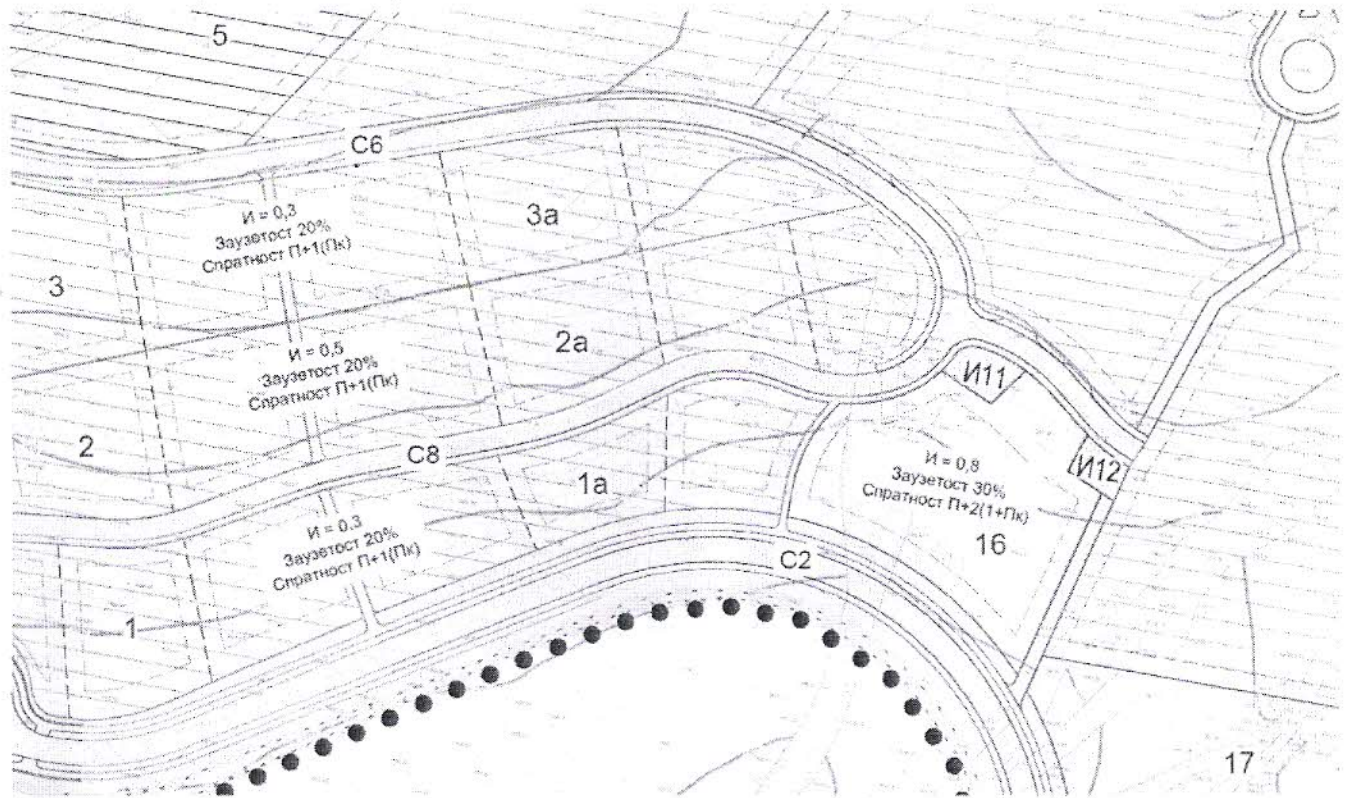
=====
C1a, C1b спољна/ободна јавна саобраћајница (C-11 колско-пешачка саобраћајница)















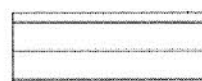
=====
C4, C2 главна унутрашња јавна саобраћајница

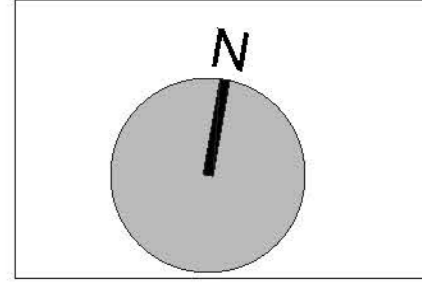
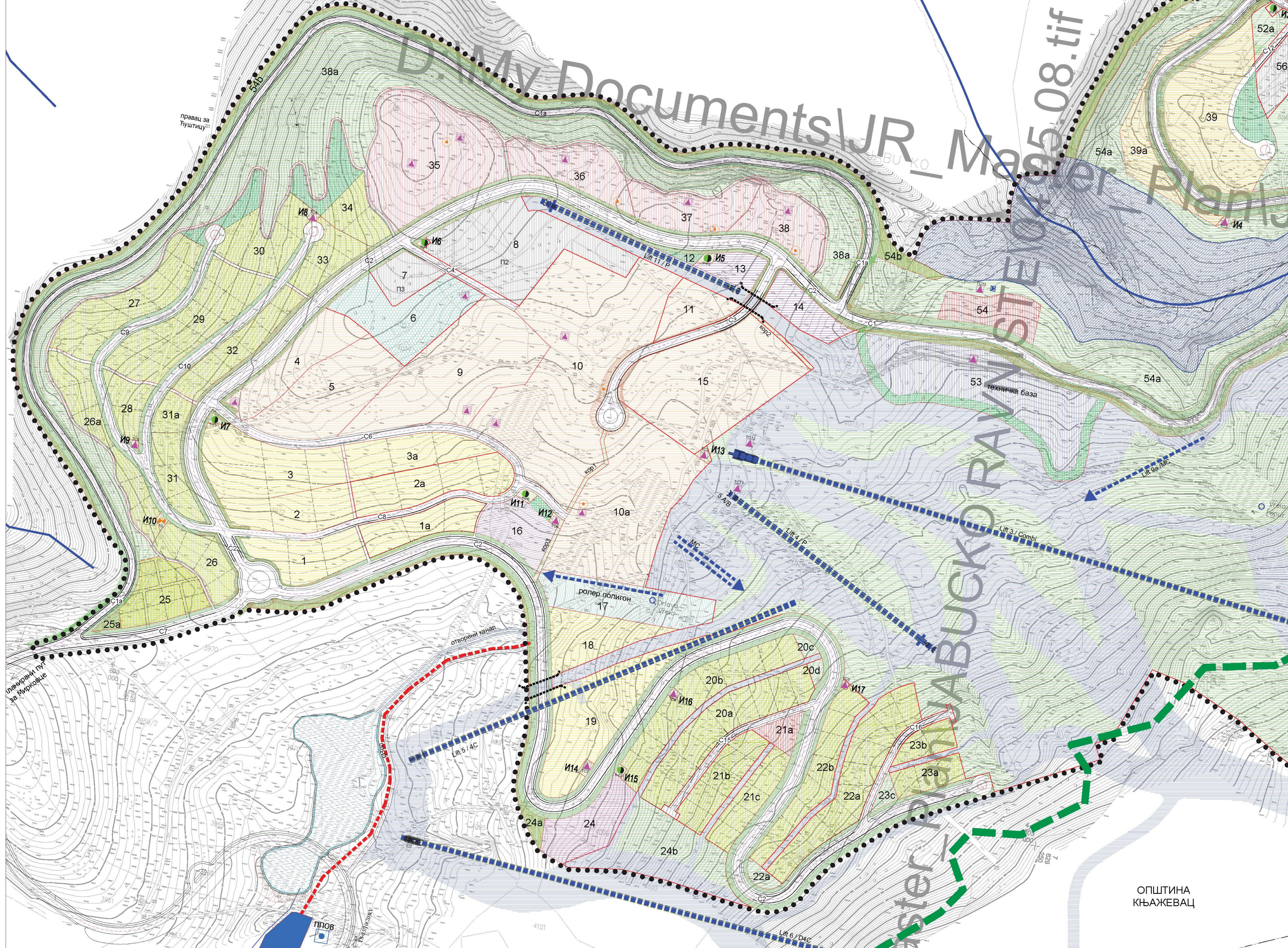
=====
C3-16 секундарне јавне саобраћајнице (C-14 колско-пешачка саобраћајница)

=====
интерне саобраћајнице

Прилог 3.- Извод из графичког прилога плана Карта 4 - План парцелације површина јавне намене са смерницама за спровођење;



	граница Плана детаљне регулације		Начин реализације Плана детаљне регулације
	граница општине		Урбанистички пројекат
	граница К.о.		Пројекат препарцелације и парцелације, Локацијска дозвола за појединачне парцеле сагласност ЈП за развој планинског туризма Стара планина и по правилу уз мишљење Обрађивача израде Плана
	зона са режимом заштите II степена Парка природе		Локацијска дозвола према динамици изградње са могућношћу препарцелације, за парцеле скијалишта и миниакумулације
	грађевинске парцеле на површинама осталих намена		Пројекат препарцелације и парцелације, Локацијска дозвола и Информација о локацији
	грађевинске парцеле за површине и објекте јавне намене		
1-61	ознаке парцела		
	грађевинска линија		
грађевинско земљиште			
	граница грађевинског подручја		
	јавно грађевинско земљиште		
	остало грађевинско земљиште		



ЛЕГЕНДА

- граница Плана детаљне регулације
- граница општине
- граница К.о.
- зона са режимом заштите II степена Парка природе
- грађевинске парцеле
- 1-61 ознаке парцела
- површине јавне намене
 - слободнојавна саобраћајница (С-11 колско-пешачка саобраћајница)
 - с1, с2 унутрашња јавна саобраћајница
 - с3-16 секундарне јавне саобраћајнице (С-14 колско-пешачка саобраћајница)
 - путно зеленило
 - паркиралишта
 - центар за посетиоце Парка природе
 - јавни сервис (здравство и државни органи)
 - јавне површине за комуналне објекте и инфраструктуру
 - зона миниакумулације
 - техничка база скијалишта
 - ски полигон са ски стазама 1А фаза
 - ски стазе 1В фаза
 - ски парк - ролер полигон
 - коридор вучних инсталација 1А 1В фаза
 - регулација погока

- објекти јавне комуналне намене**
- ▲ планиране ТС 10(20)/0.4кV (слободностојеће и у објекту)
 - ▲ пумпа за вештачки снег
 - ▲ јавна телефонска централа
 - кућна телефонска централа
 - ТНГ станица
 - резервоари
 - ППОВ (ван Плана)

- шуме и шумско земљиште**
- зелене површине (шуме и пашњаци)
 - заштитне зелене површине

- површине осталих намена**
- хотели, хотелско-апартмански смештај
 - хотелско-апартманско насеље, хотели
 - вишеслојни апартмани - пансиони типа 1
 - вишеслојни апартмани - пансиони типа 2
 - једнослојни објекти
 - индивидуалне зграде (викендице)
 - комерцијално туристички садржаји
 - смештај запослених
 - спа рекреациони центар
 - уређене зелене површине (паркови)
 - интерне саобраћајнице

Република Србија
Министарство економије и регионалног развоја

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРВЕ ФАЗЕ ТУРИСТИЧКОГ РИЗОРТА "ЈАБУЧКО РАВНИШТЕ" НА СТАРОЈ ПЛАНИНИ

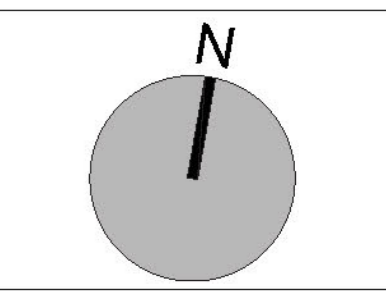
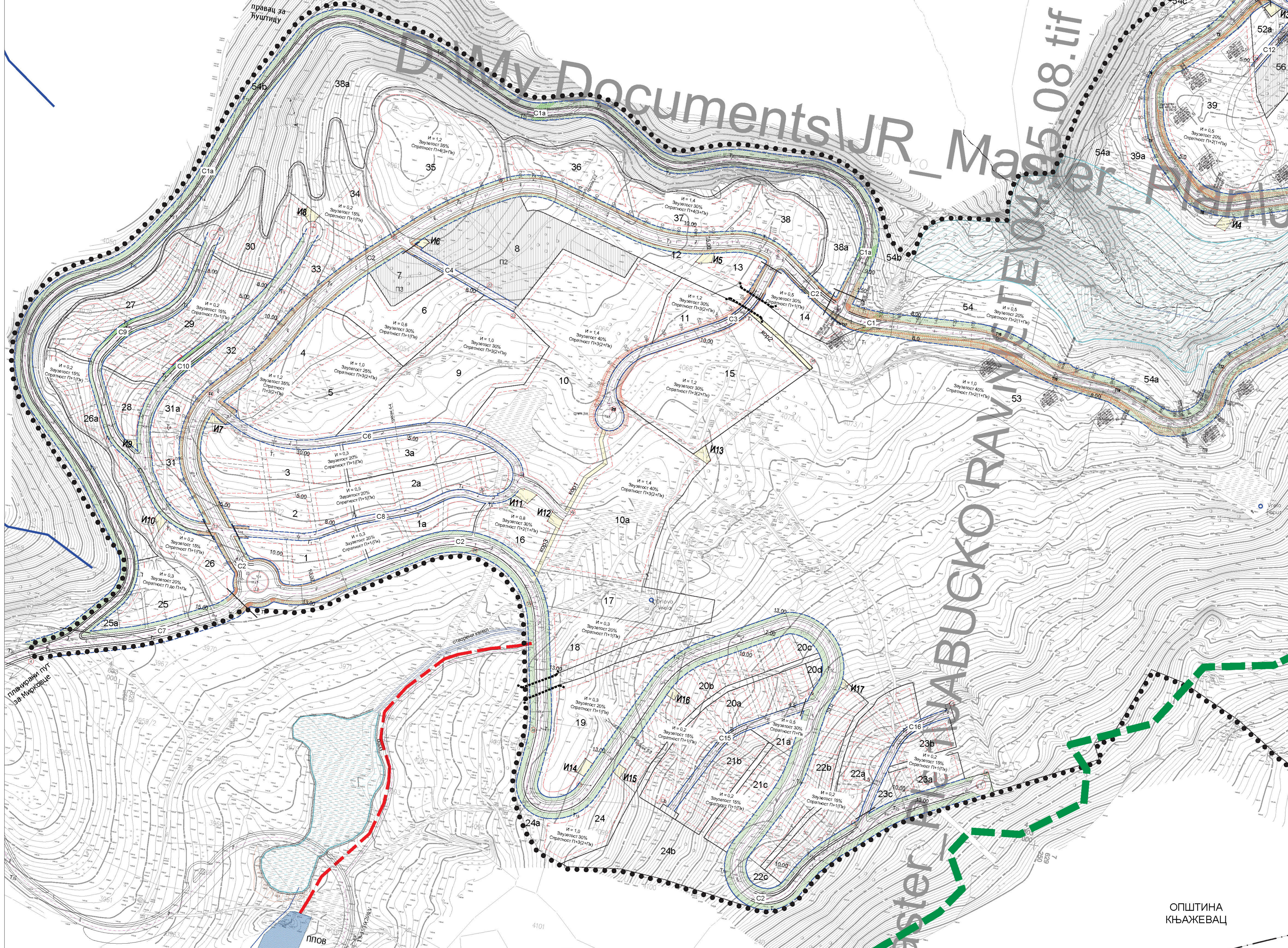
ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА
Размера 1 : 1.000 Карта 2 - 1

Наручилац:
Скупштина општине Књажевац
ЈП Дирекција за развој, урбанизам и изградњу општине Књажевац

Обрађивач:
INSTITUT ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM SRBIJE
Institute of Architecture and Urban & Spatial Planning of Serbia

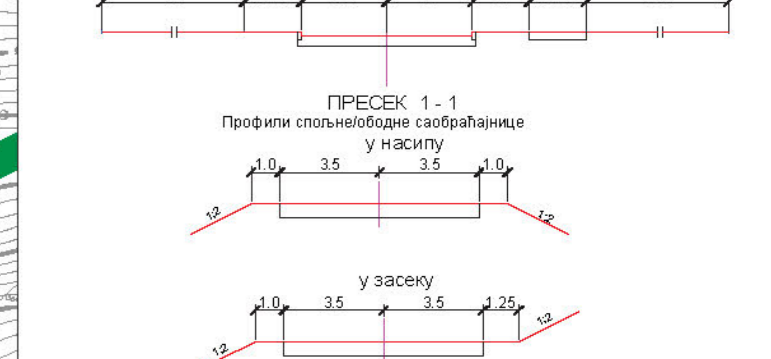
Руководилац: др Игор Маричић, д.и.а.

ОПШТИНА
КЊАЖЕВАЦ



- ЛЕГЕНДА**
- граница Плана детаљне регулације
 - граница општине
 - граница К.о.
 - зона са режимом заштите II степена Парка природе
 - грађевинске парцеле
 - грађевинске парцеле за површине и објекте инфраструктурне намене
 - 1-61 ознаке парцела
 - грађевинска линија
 - регулациона линија
- саобраћајна инфраструктура**
- C1, C11 спољна/ободна јавна саобраћајница (C-11 колско-пешачка саобраћајница)
 - C1, C2 главна унутрашња јавна саобраћајница
 - C3, C16 секундарне јавне саобраћајнице (C-14 колско-пешачка саобраћајница)
 - интерне саобраћајнице
 - путо зеленило
 - паркиралишта
 - зона минакумулације

Координате тачака C1			Координате тачака C2		
Бр. тачке	X	Y	Бр. тачке	X	Y
11	752000.018	4803070.791	11	752000.000	4803002.243
12	752000.000	4803069.300	12	752000.000	4803091.000
13	752000.000	4803069.718	13	752000.000	4803090.000
14	752000.018	4803070.401	14	752000.000	4803092.000
15	752000.000	4803072.148	15	752000.000	4803091.000
16	752000.018	4803070.194	16	752000.000	4803091.000
17	752000.000	4803072.234	17	752000.000	4803091.000
18	752000.018	4803071.666	18	752000.000	4803091.000
19	752000.000	4803070.400	19	752000.000	4803091.000
20	752000.018	4803069.015	20	752000.000	4803091.000
21	752000.018	4803069.714	21	752000.000	4803091.000
22	752000.018	4803069.050	22	752000.000	4803091.000
23	752000.018	4803069.133	23	752000.000	4803091.000
24	752000.018	4803069.740	24	752000.000	4803091.000
25	752000.018	4803069.286	25	752000.000	4803091.000
26	752000.018	4803069.726	26	752000.000	4803091.000
27	752000.000	4803069.240	27	752000.000	4803091.000



Република Србија
 Министарство економије и регионалног развоја

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРВЕ ФАЗЕ ТУРИСТИЧКОГ РИЗОРТА "ЈАБУЧКО РАВИШТЕ" НА СТАРОЈ ПЛАНИНИ

РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА УРБАНИСТИЧКИМ РЕШЕЊЕМ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА АНАЛИТИЧКО ГЕОДЕТСКИМ ЕЛЕМЕНТИМА

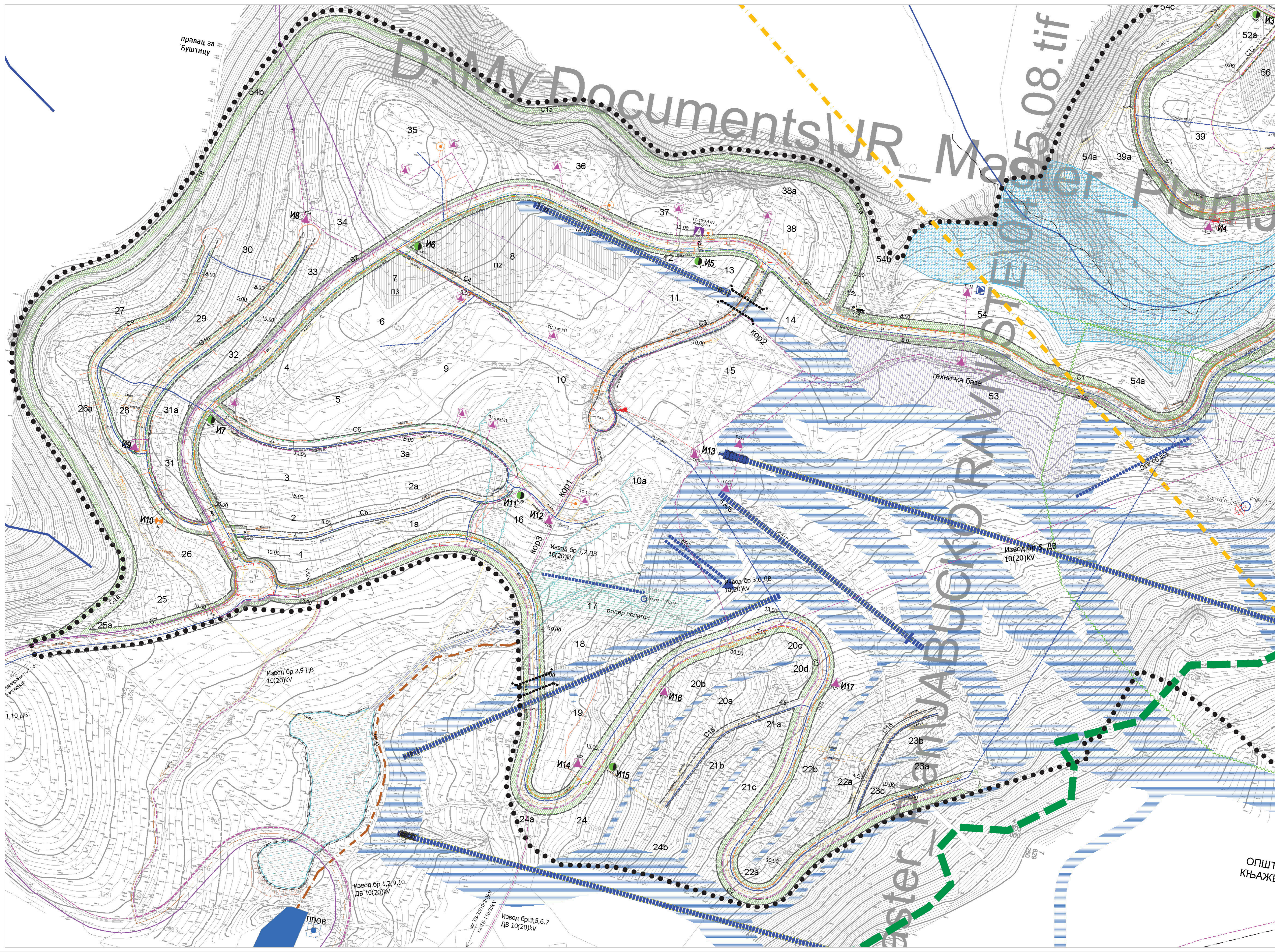
Размера 1 : 1.000 Карта 3-1

Наручилац:
 Општина општине Књажевац
 ЈП Дирекција за развој, урбанизам и изградњу општине Књажевац

Обрађивач:
 ИНИСТИТУТ ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ СРБИЈЕ
 Institute of Architecture and Urban Spatial Planning of Serbia

Руководилац: др Игор Марић, д.и.а.

ОПШТИНА
 КЊАЖЕВАЦ



ЛЕГЕНДА

- граница Плана детаљне регулације
- граница општине
- граница К.о.
- зона са режимом заштите II степена Парка природе
- 1-61 грађевинске парцеле
- грађевинска линија
- регулациона линија

саобраћајна инфраструктура

- С1к, С11 спољна/ободна јавна саобраћајница (С-11 колско-пешачка саобраћајница)
- С1, С2 главна унутрашња јавна саобраћајница
- С3-18 секундарне јавне саобраћајнице (С-14 колско-пешачка саобраћајница)
- интерне саобраћајнице
- путно зеленило
- паркиралишта

хидротехничка инфраструктура

- пута за вештачки снег
- резервоари
- планирана дренажа
- планирани главни колектор фекалне канализације
- планирани колектор кишне канализације
- зона миникумулације
- планирани вод за вештачки снег
- планирани главни вод водовода
- правац гравитације фекал. колектора
- правац гравитације кишног колектора
- хидрорегулација потока

телекомуникациона инфраструктура

- окно ТТ канализације
- јавна телефонска централа
- кућна телефонска централа
- планирана ТТ канализација у тротоару
- планирани тел. каблови у рову у зеленилу

енергетска инфраструктура

- постојећа радио релејна веза
- термотехничка инфраструктура
- примарни гасовод
- секундарни гасовод
- енергетска инфраструктура
- постојећа ТС 10/0.4 кV самостална (улица се)
- планирана ТС 10(20)/0.4 кV самостална
- планирана ТС 10(20)/0.4 кV у објекту
- планирана ТС 35/10(20) кV (ван Плана)
- планирани ДВ 35/10(20) кV
- постојећи подземни ДВ 10 кV (улица се)
- планирани ДВ 10(20) кV
- скијашка инфраструктура
- ски полигон са ски стазима 1А фаза
- ски парк - ролер полигон
- техничка база скијашкига
- ски стазе 1В фаза
- коридор вучних инсталација 1А и 1В фаза

Технички пресеци

Република Србија
Министарство економије и регионалног развоја

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРВЕ ФАЗЕ ТУРИСТИЧКОГ РИЗОРТА "ЈАБУЧКО РАВНИШТЕ" НА СТАРОЈ ПЛАНИНИ

СИНХРОН ПЛАН

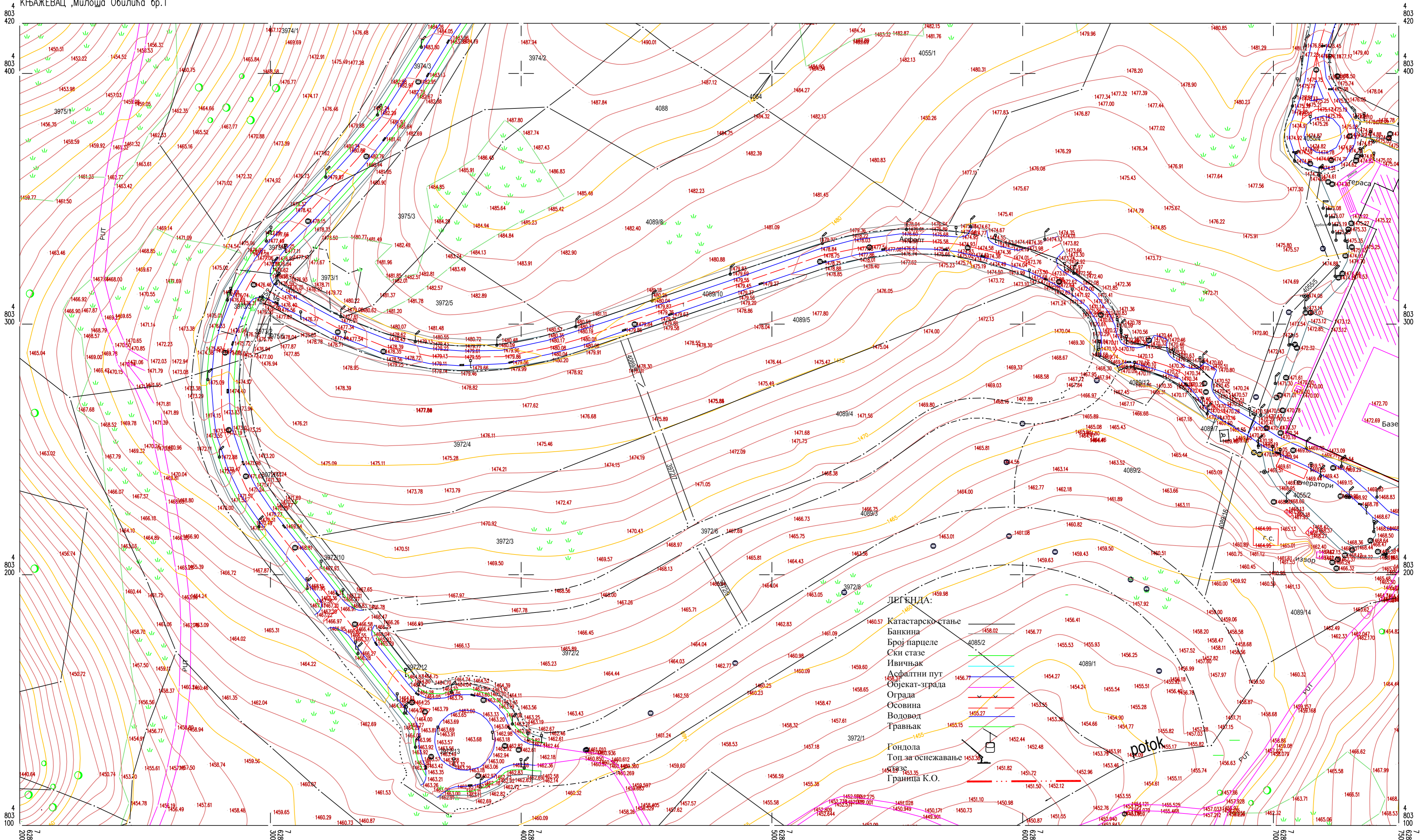
Размера 1 : 1.000 Карта 5 - 1

Наручилац:
Општина општине Књажевац
ЈП Дирекција за развој, урбанизам и изградњу општине Књажевац

Обрађивач:
INSTITUT ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM SRBIJE
Institute of Architecture and Urban Spatial Planning of Serbia

Руководилац: др Игор Марић, д.и.а.

2010.



Датум: 26.06.2018. године

КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ И ВЕЗЕ ЛИСТОВА
ОПШТИНА КЊАЖЕВАЦ
А. К.о. Буџица

РАЗМЕРА 1:1000
Еквидистанција 1.0 м

Катастарско-топографски план израдио:
Учесник назив **ГЕОМЕТАР БУРЂАНОВИЋ**
Директор: Слободан Бурђановић с.п.с. с.п.р.к.и.т.е.о.г.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ КЊАЖЕВАЦ
Број : 952-1/2019-158
Датум : 18.02.2019
Време : 12:17:51

ИЗВОД

из лисџа непокрећносџи број : 593
К.О. : БУШТИЦА

Садржај лисџа непокрећносџи

А лисџ	сџрана	1
Б лисџ	сџрана	1
В лисџ - 1 део	сџрана	нета
В лисџ - 2 део	сџрана	нета
Г лисџ	сџрана	1



ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ

ЈАНОШЕВИЋ СЛАЂАНА, мастер-инж. геод.

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 593

Кашасшарска ошщина: БУШТИЦА

Број парцеле	Број Згр.	Пошес или улица и кућни број	Начин коришћена и кашасшарска класа	Површина ха а м ²	Кашасшарски приход	Врста земљиша
4089/4		ЈАБУЧКО РАВНИШТЕ	ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА	66 26		Градско грађевинско земљише
			У К У П Н О :	66 26	0.00	

* Напомена

Обим извода не морају бити обухваћени сви подаци листа непокретности.

12:17:50 18.02.2019

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 593

Кашасџарска општина: БУШТИЦА

Презиме, име, име једног од родитеља, пребивалиште и адреса, односно назив, седиште и адреса	Врста права	Облик својине	Обим Удела
РЕПУБЛИКА СРБИЈА, БЕОГРАД, ГРАЧАНИЧКА 8	Својина	Јавна	1/1

* Напомена

Обим извода не морају бити обухваћени сви подаци листа непокретности.

12:17:51 18.02.2019

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 593

Кашасџарска ошџина: БУШТИЦА

Број парцеле	Број Згр.	Број Улаза	Број посеб. дела	Начин коришћења посебног дела објекта	Опис шереџа односно ограничења Врста шереџа, односно ограничења и подаци о лицу на које се шереџ односно ограничење односи	Датум уписа	Трајање
					Т Е Р Е Т А Н Е М А		

* Напомена:

Овим изводот не морају бити обухваћени сви подаци листа непокретности.

12:17:51 18.02.2019

КОПИЈА ПЛАНА

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Служба за кат. непокретности : *Пљаваревац*

Катастарска општина :

Стучица

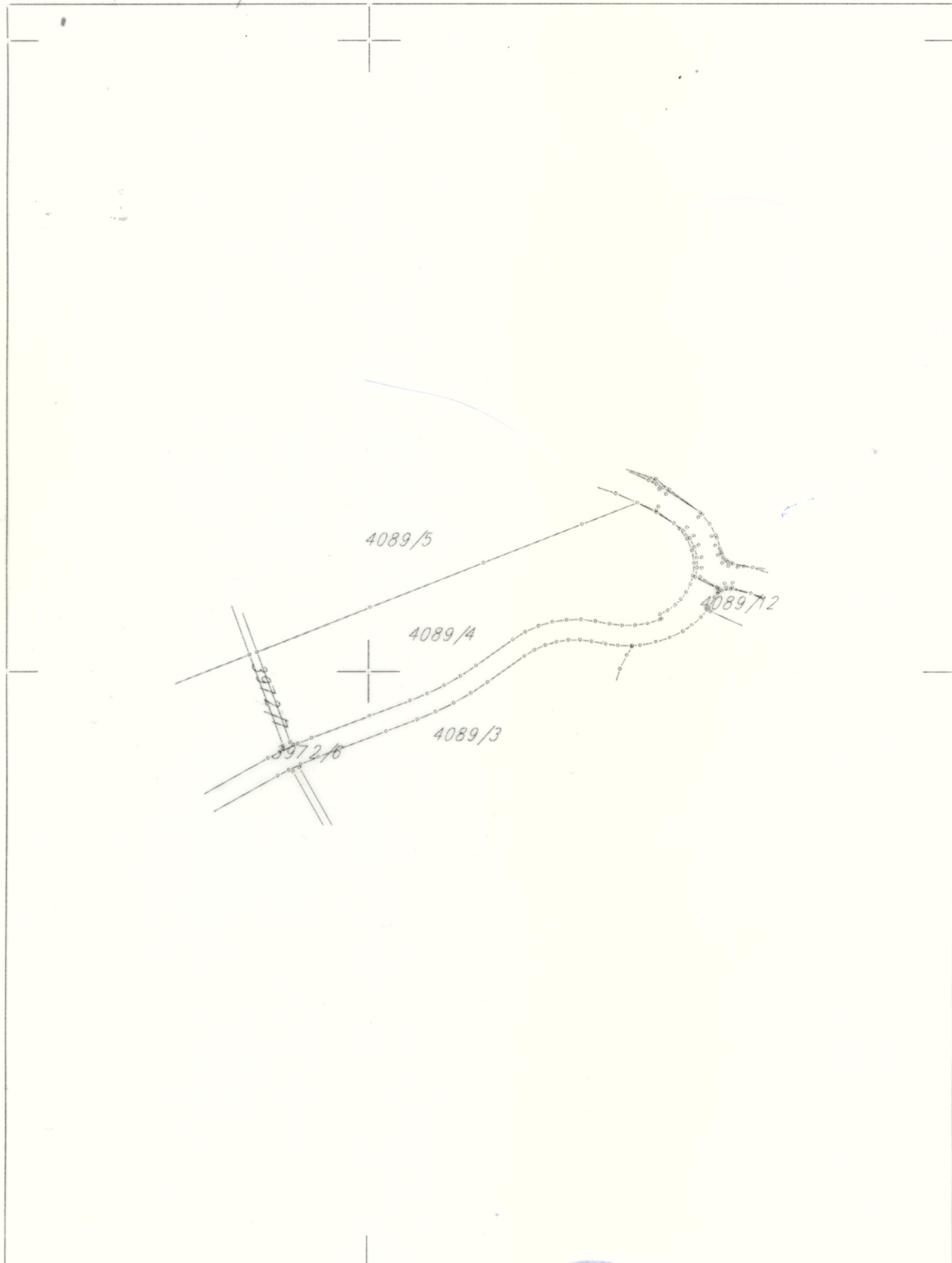
Лист непокретности :

Поседник :

Адреса :

РАЗМЕРА 1 : 2500

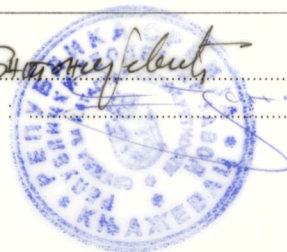
93-1/2019-17



Овлашћено лице за дистрибуцију података : *В. Димитријевић*

Руководилац службе за катастар непокретности

Датум :





ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
ПУТЕВИ СРБИЈЕ

БЕОГРАД, Булевар краља Александра 282

Број: 953-1324/19-7
Датум: 04-02-2019

2363

ЈП „СТАРА ПЛАНИНА“

КЊАЖЕВАЦ
Милоша Обилића 1

На основу вашег захтева број 244/15 од 17.01.2019. године, наш број 953-1324 од 21.01.2019. године, упућеног ЈП „Путеви Србије“ за издавање услова за израду Урбанистичког пројекта за ГП 2а на кп. Бр. 4089/4 ко Ћуштица на старој планини, а у складу са чланом 46, 60, 61, 62 и 63. Закона о планирању и изградњи („Сл.гл.РС“, број 72/09, 81/09, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14), овим путем вас обавештавамо следеће:

У складу са усвојеном Уредбом о категоризацији државних путева („Сл.гл.РС“, број 105/2013, 119/2013 и 93/2015): у оквиру границе пројекта нема објеката из наше надлежности.

Предметна парцела нема додира са државним путем II А реда број 222 чији се почетни чвор налази на кружном току у близини локације.

ЈП „Путеви Србије“ немају посебне услове за ову локацију. Планирани саобраћајни прикључци на државни пут се налазе у оквиру Измене и допуне ПДР прве фазе туристичког ризорта „Јабучко равниште“ и нису предмет овог Урбанистичког пројекта, односно не налазе се у оквиру његове границе

Особа за контакт: Светлана Јелић, грађ.инж. тел: 011 30 40 695

Достављено:

1. Наслову
2. Архиви
3. Одељење за пројектну документацију

ЈП "ПУТЕВИ СРБИЈЕ"
ИЗВРШНИ ДИРЕКТОР СЕКТОРА ЗА
СТРАТЕГИЈУ, ПРОЈЕКТОВАЊЕ И
РАЗВОЈ

Биљана Вуксановић, дип.г.инж.



Јавно предузеће за газдовање шумама „Србијашуме“ Београд, Булевар Михајла Пупина 113.
Сектор за шумарство и заштиту животне средине
тел: 011/711-34-10, 711-27-70
факс: 011/711-85-13
Број: 20867
Датум: 26.12.2018

ЈП за развој планинског туризма
„Стара планина“
Милоша Обилића 1
19350 Књажевац

Предмет: Одговор на предмет „Захтев за издавање услова и мишљења за израду Урбанистичког пројекта за ГП 2а на к.п. бр. 4089/4 КО Ћуштица на Старој планини у оквиру обухвата Плана – Измене и допуне Плана детаљне регулације прве фазе туристичког ризорта „Јабучко равниште“ на Старој планини, у општини Књажевац“

Јавно предузеће „Србијашуме“ примило је Ваш предмет бр. 7974/18 за издавање услова и мишљења за израду Урбанистичког пројекта за ГП 2а на к.п. бр. 4089/4 КО Ћуштица на Старој планини у општини Књажевац (у даљем тексту: Пројекат), на који Вам одговарамо у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09 и 81/09 – исправка, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 54/13, 98/13, 132/14, 145/14 и 83/18) у предвиђеном року.

При изради Пројекта:

- 1) Водити рачуна да се предметна парцела налази у оквиру режима заштите III степена Парка природе „Стара планина“, које представља природно добро од изузетног значаја, односно I категорије. Стављен је под заштиту да би се, у интересу науке, образовања и унапређења културе и одрживог привредног и демографског развоја, очувала:
 - изузетна разноврсност дивљег биљног и животињског света, коју чини 1.200 врста и подврста виших биљака, међу којима је 115 ендемичних врста, 40 врста које представљају природне реткости Србије, 50 врста које се налазе на списку угрожене европске флоре (међу којима су неке које су сврстане у категорију критично угрожених, као што су мужица, пречица, бор кривуљ, росуља и друге), 52 шумске, жбунасте и зељасте биљне заједнице, 150 врста гнездарица међу 200 врста птица које углавном представљају природне реткости Србије (међу којима су и посебно значајне ретке и угрожене врсте, као што су риђи мишар, сури орао, степски соко, сиви соко, велики тетреб, прадавац, планински жалар, ушата шева, жутокљуна галица, мала мухарица, дрозд камењар и друге), 30 врста сисара (међу којима је 20 врста које представљају природне реткости или су угрожене врсте, као што су снежна и риђа волухарица, текуница, рис, медвед, слепо куче, велики сиви пух, пух лешникар и друге), 6 врста водоземаца, 12 врста гмизаваца (међу којима је и ретка врста живородног гуштера), 26 врста риба, велики број маховина, лишјајева, гљива и инсеката, чији број није коначно утврђен, аутохтоне расе и сорте домаћих животиња и биљних култура;

- места која изражавају изузетну геолошку разноврсност подручја, као што су одређени облици рељефа, посебне појаве површинских и подземних вода и формације стена које су структурно, палеонтолошки, стратиграфски и минералošки значајне; лепота и разноликост предела;
- културна вредност која је представљена средњовековним манастирима и другим непокретним културним добрима, објектима народног градитељства, традиционалним алатима, предметима, занимањима и обичајима локалног становништва.

2) Морају се узети у обзир и поштовати одредбе:

- **Закон о шумама** („Сл. гласник РС“, бр. 30/10 и 93/12 и 89/15)
- **Уредбе о режимима заштите** („Сл. гласник РС“ бр. 31/2012), по којој режим заштите III степена забрањује изградњу објеката, радове и активности утврђене чланом 35.
- **Закон о заштити природе** („Сл. гласник РС“ бр. 36/09, 88/10, 91/2010 и 14/16).
- **Уредбом о заштити Парка природе „Стара планина“** („Сл. гласник РС“, бр. 23/09),
- Правилником о критеријумима за издвајање типова станишта, о типовима станишта, осетљивим, угроженим, ретким и за заштиту приоритетним типовима станишта и о мерама заштите за њихово очување („Сл. гласник РС“, бр. 35/10),
- Правилником о проглашењу и заштити строго заштићених и заштићених дивљих врста биљака, животиња и гљива („Сл. гласник РС“, бр. 5/10 и 47/11),
- Правилником о специјалним техничко-технолошким решењима која омогућавају несметану и сигурну комуникацију дивљих животиња („Сл. гласник РС“, бр. 72/2010) у циљу очувања природних вредности (станишта и биодиверзитета),
- Правилником о унутрашњем реду и чуварској служби ПП „Стара планина“ („Сл. гласник РС“, бр. 27/11),
- Правилником о компензацијским мерама („Сл. гласник РС“, бр. 20/10“) и
- Правилником о одштетном ценовнику за утврђивање висине накнаде штете проузроковане недозвољеном радњом у односу на строго заштићене и заштићене дивље врсте („Сл. гласник РС“, бр. 37/10).

Наглашавамо обавезу да се у току израде Пројекта прибави Решење о условима заштите природе од надлежног Завода за заштиту природе и да сте исте у обавези да доставите управљачу заштићеног подручја ЈП „Србијашуме“.

Уколико решење Завода за заштиту природе буде позитивно, Пројектом треба предвидети да радови имају што мањи утицај на животну средину и амбијентални простор и да се по престанку радова и активности на предметном подручју изврши санација, односно рекултивација.

Особа за контакт: Милена Денић, дипл.про.план. тел.: 064/815 55 89



Вршилац дужности директора

Игор Брауновић



Јавно водопривредно предузеће „Србијаводе“ Београд
Водопривредни центар „Сава - Дунав“

11070 Нови Београд, Бродарска 3; www.srbijavode.rs, vpcsavadunav@srbijavode.rs;
Текући рачун: 200-2402180101045-97; ПИБ: 100283824; Матични број: 17117106;
Наменски рачун трезора: 840-78723-57; ЈБКЈС: 81448; Телефон: 011/201-81-00, 311-43-
25; Факс: 011/311-29-27

Број: 11174/1

Датум: 25. 12. 2018 2018.год.

МР

ЈП "Стара Планина"

19 350 Књажевац

ул. Милоша Обилића 1

ПРЕДМЕТ: Услови у поступку израде Урбанистичког пројекта
за изградњу смештајних капацитета у оквиру
туристичког ризорта на к.п. бр. 4089/4, К.О. Ћуштица,

ВЕЗА: Ваш број: 8004/18 од 07.12.2018. године

Наш број: 11174 од 10.12.2018. године

1. Општи подаци

1.1. Назив урбанистичко – техничког документа:
Урбанистички пројекат за К.П. бр. 4089/4 КО Ћуштица

Стратешка документа:

- Водопривредна основа Републике Србије ("Сл. гласник РС", број 11/2002),
- Просторни план Републике Србије ("Сл. гласник РС", број 88/2010),
- Стратегија управљања водама на територији Републике Србије до 2034. године ("Сл. гласник РС", број 3/2017).

Планска документа:

Измене и допуне плана детаљне регулације прве фазе туристичког ризорта „Јабучко
равниште“ на Старој планини („Сл. лист општине Књажевац“ бр. 2/11) (у даљем тексту
„План“)

1.2. Хидрографски подаци: -

1.3. Хидролошки подаци: -

1.4. Остали подаци:

Уз захтев је достављена следећа документација:

- Информација о локацији (број 350-01-01194/2018-14 од 17.07.2018. године);
- Катастарско – топографски план са границом обухвата Урбанистичког пројекта за изградњу смештајних капацитета у оквиру туристичког ризорта на к.п. бр. 4089/4, к.о. Ћуштица, у размери 1:500, урађен од стране Пројект бироа "Форма Антика" из Ниша, Синђелићев трг 1/7;
- Извод из Плана - Измене и допуне Плана детаљне регулације прве фазе туристичког ризорта „Јабучко равниште“ на Старој планини, у општини Књажевац;
- Ситуациони план, диспозиција предвиђених објеката на парцели ГП2а.

2. Планирано решење

Предметна локација налази се на територији општине Књажевац и њена површина утврђена је границом К.П. бр 4089/4 КО Ћуштица на 6.626,00 m² – у јавној својини, са Републиком Србијом као имаоцем права на парцели.

Грађевинска парцела 2а налази се у оквиру централног подручја Јабучког равништа и намењена је изградњи вишепородичних апартмана – пансиона у неколико независних објеката.

Парцела није изграђена и тренутно је у већој мери затрављена и није пошумљена осим неколико мањих стабала.

Парцела је оивичена са парцелама сличне намене – парцеле 3а са северне стране, парцеле 2 са западне стране, као и парцеле 1а са јужне стране која је раздвојена саобраћајницом Ц8 која у тренутку израде овог урбанистичког пројекта није изграђена. У непосредном окружењу парцеле 2а изграђена је саобраћајница Ц6 која се протеже са северо-источне стране и са које треба планирати приступ у првој фази изградње у оквиру парцеле 2а.

Терен је у релативном паду од северне ка јужној страни парцеле са највишом тачком на северној страни на 1475m до тачка 1467m н.в. на најнижем делу и топографија парцеле заузима значајно место у будућој урбанистичкој поставци у погледу приступа објектима, обликовању слободних површина, визурама и др.

СНАБДЕВАЊЕ ВОДОМ

Планирани водоводни систем на подручју Плана, у оквиру кога се израђује овај УП, чини систем водоводних цеви, који се налази између два резервоара.

Резервоар на локацији Бабин Зуб се налази у висинској зони изнад приступног пута за планинарски дом и хотел ЕПС-а (резервоар Дојкина врела и резервоар Видиковац), а планирани контра резервоар на локацији Рудине (ван подручја Плана). Између њих је планирана водоводна мрежа која пролази дуж гребена, односно планираних улица поред зоне пансиона, затим преко насуте бране, а онда поред зоне хотела, зоне туристичког села, зоне вишепородичних објеката и зоне једнопородичних објеката. Планирани систем водоснабдевања је комбинација прстенастог и гранатог типа. Предвиђено је да се дистрибуција воде врши гравитационо. Количина санитарне воде која је потребна за прву фазу туристичког ризорта „Јабучко равниште“ износи $Q=30\text{ l/s}$, односно $Q=95\text{ l/s}$ за прву и другу фазу заједно, као и $Q=10\text{ l/s}$ за противпожарне потребе.

Прикључење објекта у оквиру предметне парцеле могуће је преко планиране водоводне прстенасте мреже која се налази у оквиру саобраћајнице С8. Начин и димензије прикључака и цевне мреже до сваког појединачног објекта биће дефинисани у складу са хидрауличким прорачуном и техничким условима надлежног предузећа, а у оквиру поступка исходавања локацијских услова.

ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА

Одвођење фекалних вода се врши гранатим системом канализационих колектора од зона стационарних и других корисника, дуж планираних улица и ван њих, ка постројењу за пречишћавање воде одговарајућег капацитета (ван подручја Плана) које ће се налазити у зони Мирковаца односно Ћуштице.

За предметну парцелу, предвиђено је одвођење фекалних вода гравитационим путем. Прикупљање отпада из сваког објекта појединачно вршиће се преко канализационе мреже у оквиру саобраћајнице С8.

Пречнике цеви одредити техничком документацијом на основу хидрауличког прорачуна, а као минимални пречник усвојити $\varnothing 200$. Дубина укопавања цеви износи минимално 1.4m до врха цеви. Није дозвољено упуштање фекалне у кишну канализацију.

КИШНА КАНАЛИЗАЦИЈА

Одвођење атмосферских вода се планира гравитационо према планираној траси.

Приликом израде пројектне документације за одвођење атмосферских вода с паркинга и других саобраћајних површина потребно је предвидети сепараторе за масти и уља.

Пречнике цеви одредити техничком документацијом на основу хидрауличког прорачуна, а као минимални пречник усвојити $\varnothing 300$. Дубина укопавања цеви износи минимално 1,2m до врха цеви.

Није дозвољено упуштање кишне у фекалну канализацију.

3. Водни услови

3.1. У оквиру претходних радова за израду Урбанистичког пројекта извршити детаљно геодетско снимање за израду катастарско - топографског плана у погодној размери. Сва потребна снимања урадити у апсолутним котама, а пројекат приказати у државном координатном систему.

3.2. На основу претходно формирих подлога, подносилац захтева је обавезан да за локацију планираног објекта претходно реши имовинско - правне односе са власницима (корисницима) парцела, ради стицања планског основа за извођење радова.

3.3. Урбанистичко - техничком документом дефинисати постојеће и планиране објекте за сакупљање, одвођење, пречишћавања и испуштање атмосферских и отпадних вода.

3.4. За све објекте водовода и канализације, таложнике, сепараторе, септичке јаме и друге уређаје спровести потребне хидрауличке прорачуне за њихово димензионисање.

3.5. За локацију предметног комплекса предвидети техничко решење за снабдевање водом прикључивањем на постојећу водоводну мрежу, према условима надлежног јавног комуналног предузећа.

3.6. Пројектовано решење усагласити са актуелном планском документацијом уређења простора, како у погледу намене тако и нивелације терена. Самим решењем изградње планираних објеката треба уважити постојећу и планирану инфраструктуру на предметној локацији.

3.7. Извршити идентификацију (биланс) свих отпадних вода и материја које настају на предметном комплексу, по очекиваним количинама и квалитету за одређено временско трајање.

3.8. Дефинисати начин евакуације санитарно - фекалних, технолошких и других отпадних вода. Ефекти пречишћавања свих вода пре упуштања у реципијент, треба да су такви да садржај непожељних материја у ефлуенту буде у границама максималних количина опасних материја које се не смеју прекорачити, у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање ("Сл. гласник РС", број 67/2011, 48/2012 и 1/2016);

3.9. Техничком документацијом предвидети начин снабдевања објеката пијаћом водом.

- Вода која служи или је намењена за пиће или производњу, за санитарно- хигијенске и друге потребе мора одговарати прописаним условима, сагласно члану 72, 74 и 75. Закона о водама, тј. да задовољи важеће стандарде и прописе за квалитет воде у складу са важећи законима и правилима.

- Предвидети рационално и економично коришћење вода у оквиру подмирења наведених потреба сагласно члану 71. Закона о водама.

- За потребе водовода и канализације извршити потребне хидрауличке прорачуне и прописно их димензионисати.

- Сагласно члану 74. Закона о водама пројектном документацијом предвидети уређај за мерење и регистровање захваћене воде.

3.10. Пројекат инсталације за евакуацију фекалне воде радити у складу са важећим прописима и стандардима, а у сарадњи са надлежним комуналном установом и за исте прибавити неопходне услове и сагласности. Није дозвољено упуштање кишне у фекалну канализацију.

- Пројектно решење уређаја за пречишћавање отпадних вода мора да предвиди такво решење које гарантује квалитет воде који неће угрозити прописани квалитет реципијента. Степен пречишћене воде мора одговарати Уредби о класификацији вода ("Сл. гласник СРС", бр. 5/68) и Правилнику о опасним материјама у води ("Сл. гласник СРС", бр. 31/82) као и одредбама члана 97. и 98. Закона о водама,

- Концепцију и димензионисање целог постројења прилагодити савременим и рационалним технологијама, очекиваним својствима и концентрацијама параметара у води и утицај на његов рад и на основу количина отпадних вода.

- Да се сагласно чл. 99. Закона о водама кроз пројектну документацију предвиди уређај за мерење и регистровање количина испуштених вода.

- Да се на месту испуста пречишћене воде у реципијент изврши заштита обале, тако да

функција изливања не буде спречена ни у једном моменту високим водостајем реципијента.

- Да се у оквиру техничке документације предвиде објекти или боксови (безбедна места) за смештај опасних и штетних материја, насталих у процесу пречишћавања (муља, талога и др.) као и коначну локацију за одлагање ових материја.

3.11. Атмосферске воде са условно загађених, кровних и некомуникационих површина прикупити системом ригола и евакуисати (без претходног третмана) у околне зелене површине, с' тим да не угрозе суседне парцеле.

3.12. Уколико се на комплексу појављују технолошке отпадне воде, за њих важи исти услов у погледу испуштања пречишћених вода. У том смислу, потребно је дати одговарајуће техничко решење за њихов третман пре испуштања.

Доставити:

- наслову (x1),
- одељ. за коришћ. и газд. водама (x2),
- архиви (x1).



Република Србија
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ
Одељење за ванредне ситуације у Зајечару
09/12/2 Број: 217-1-112/2018
Дана: 10.12.2018.год.
ЗАЈЕЧАР
/Д.Г./

Ј.П. за развој планинског туризма “Стара планина“
Књажевац, ул. Милоша Обилића бр.1

ВЕЗА: Ваш захтев бр.7994/18 од 07.12.2018. године, заведен у МУП РС, Одељење за ванредне ситуације у Зајечару дана 10.12.2018. године

ПРЕДМЕТ: Достава услова за израду урбанистичког пројекта за грађевинску парцелу 2а на К.П. бр.4089/4 КО Ћуштица, на Старој планини у оквиру обухвата Плана измене и допуне Плана детаљне регулације прве фазе туристичког ризорта “Јабучко равниште“ на Старој планини, општина Књажевац.

У вези Вашег Захтева бр.7994/18 од 07.12.2018. године за добијање услова за израду урбанистичког пројекта за грађевинску парцелу 2а на К.П. бр.4089/4 КО Ћуштица, на Старој планини у оквиру обухвата Плана измене и допуне Плана детаљне регулације прве фазе туристичког ризорта “Јабучко равниште“ на Старој планини, општина Књажевац, при изради планских докумената, поред услова прописаних законом који уређује област градње и уређење простора, поредно је да плански документ садржи:

- 1) изворишта снабдевања водом и капацитет водоводне мреже који обезбеђује довољне количине воде за гашење пожара
- 2) удаљеност између зона предвиђених за стамбене и објекте јавне намене и зона предвиђених за индустријске објекте, електроенергетске и објекте специјалне намене
- 3) приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до свих типова објеката приказаних у ситуационом плану
- 4) безбедносне појасеве између приказаних објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објеката или њихово пожарно одвајање
- 5) могућности евакуације и спасавања људи.

Такса у износу од 1.360,00 динара наплаћена је сходно тарифном броју 46а. Закона о републичким административним таксама (“Сл. гласник РС”, бр. 43/03, 51/03 - исправка, 53/04, 42/05, 61/05, 101/05 – др. Закон, 42/06, 42/07, 54/08, 5/09, 54/09, 35/10, 50/11, 70/11, 55/12, 93/12, 47/13, 57/2014, 45/2015, 83/15, 112/15, 50/2016, 61/2017 и 50/2018).

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА:

полицијски саветник
Матић Бранислав



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ СРБИЈЕ
Канцеларија у Нишу, Вожда Карађорђа 14/II
Тел: +381 18/523-448; 523-449;
Факс: +381 18/523-450;

Завод за заштиту природе Србије, Београд, ул. др Ивана Рибара бр. 91, на основу члана 9. и члана 57. Закона о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 – исправка и 14/2016 и 95/2018 - други закон) и члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/2016), поступајући по захтеву бр. 7984/18 од 07.12.2018. године, Јавног предузећа за развој планинског туризма „Стара планина“, ул. Милоша Обилића бр. 1, за израду Урбанистичког пројекта за изградњу смештајних објеката на ГП 2а, К.О. Ћуштица, општина Књажевац (даље: Урбанистички пројекат), дана 15.01. 2019. године под 03 бр. 019-3450/3 доноси

РЕШЕЊЕ

1. Катастарска парцела на којој је предвиђена израда Урбанистичког пројекта за изградњу смештајних објеката на ГП 2а, 4089/4, К.О. Ћуштица, општина Књажевац, налази се унутар заштићеног подручја Парк природе „Стара планина“, у режиму заштите III (трећег) степена. Предметна парцела представља део еколошки значајних подручја и еколошких коридора еколошке мреже Републике Србије „Стара планина“ (80). Сходно томе, издају се следећи услови заштите природе:
 - 1) Урбанистичким пројектом предвидети да се изградња објеката може вршити само унутар к.п. бр. 4089/4 К.О. Ћуштица, општина Књажевац;
 - 2) Предвидети изградњу од максимално 4 објекта са 38 функционалних јединица (апартмана), спратности По+П+Пк, изградњу интерних саобраћајница и колских прилаза са пута до планираних објеката, 36 паркинг места, као и потпуно опремање комплекса и прикључење на спољну мрежу инфраструктуре;
 - 3) Обавеза инвеститора је да обавести управљача заштићеног подручја, ЈП „Србијашуме“, РЈ „Парк природе Стара планина“, о свим планираним активностима и омогући присуство на предметном подручју у својству надзора над свим радовима и активностима у природи;
 - 4) Применити сва важећа општа правила и услове парцелације, регулације и изградње којима се одређују величина, облик, површина и начин уређења грађевинске парцеле, регулационе и грађевинске линије, правила изградње, одређивање положаја, висине и спољног изгледа објеката и друга правила изградње, а која су дефинисана Просторним планом подручја Парка природе и туристичке регије Стара планина и Планом детаљне регулације прве фазе туристичког ризорта „Јабучко равниште“ на Старој планини;
 - 5) Међусобно усаглашеним урбанистичким параметрима, компатибилним са наменом површина, ограничити интензитет коришћења простора. Индекс заузетости обрачунати за све задате површине на парцели, а у обрачун бруто развијене грађевинске површине (БРГП) треба да уђу све изграђене површине. У обрачун зелених површина не треба да улази озелењени паркинг;

- 6) Предвиђеним радовима није дозвољено угрожавање постојећих подземних хидрографских веза, као ни квалитативних карактеристика подземних вода. Урбанистичким пројектом предвидети техничка решења која приликом изградње објеката неће довести до поремећаја површинске и подземне циркулације свих вода које теку ка тресетишту, а које обезбеђују неопходну количину воде за потребе очувања тресаве – станишта приоритетног за заштиту;
- 7) Предвидети да проценат слободних површина на парцели не сме бити мањи од 30%;
- 8) Урбанистичким пројектом предвидети да манипулативне површине током извођења радова буду просторно ограничене. За приступ предметној парцели користити искључиво постојећу саобраћајну инфраструктуру, прилаз преко тресетишта је строго забрањен;
- 9) Прописати одговарајући број паркинг места кроз израду пројектне документације, на основу датих норматива, према планираној делатности;
- 10) Није дозвољено формирање паркинг места на саобраћајницама и колским прилазима. Паркирање решити у подземним гаражама и на парцели;
- 11) Није дозвољено асфалтирање колских прилаза и паркинга, препоручује се уградња травнатих решетака;
- 12) Пешачке стазе морају задржати природни изглед у циљу заштите природе и биодиверзитета. Није дозвољено њихово асфалтирање;
- 13) Предвидети да отицање воде мора бити решено пројектованим нагибом ка путу, коришћењем отворених или решеткастих ригола. Посебна пажња треба да буде посвећена кишници и сливању воде која настаје услед отапања снега. Такође, потребно је предвидети сепараторе за масти и уља;
- 14) Одводњавање површинских вода са паркиралишта, решавати гравитационим отицањем до система затворене канализације. Њихово одвођење решити тако да немају утицај на површинске и подземне воде;
- 15) Приликом припремања терена за изградњу неопходно је обезбедити стабилност терена, као и комплетан дренажни систем за одвођење подземних и атмосферских вода;
- 16) Посебну пажњу потребно је посветити форми, материјализацији и савременом обликовању објеката у екстеријеру уз коришћење природних материјала (камен, дрво...);
- 17) Размотрити могућност формирања зеленог крова или фасаде, како би се повећао проценат укупних зелених површина, као и коришћења обновљивих извора енергије у виду фасадних и/или кровних соларних панела;
- 18) Предвидети потпуно инфраструктурно опремање планираних објеката по највишим еколошким стандардима. Инфраструктуру извести у складу са условима надлежних комуналних предузећа;
- 19) Прописати да се постављање цеви, као и пратеће инфраструктуре, изведе уз постојеће саобраћајнице. Каблирање инфраструктуре не сме ни на који начин да угрози вредне природне елементе ширег обухвата предметног простора;
- 20) Урбанистичким пројектом предвидети пречишћавање фекалних и санитарних отпадних вода из објеката. Објекти морају бити прикључени на канализациону инфраструктуру. Изградња септичких јама (водонепропусних и др.) није дозвољена;

- 21) Предвидети очување вредних примерака одраслих врста дрвећа на предметном подручју;
 - 22) Прописати прибављање сагласности надлежних институција за извођење радова који изискују евентуалну сечу одраслих, вредних примерака дендрофлоре, како би се уклањање вегетације svelo на најмању меру. Дефинисати да се уклањање дрвенасте вегетације може вршити само након извршене дозволе;
 - 23) Планирати формирање и уређење нових зелених површина и заштитног зеленила у циљу повећања процентуалне заступљености зеленила и његове функционалности. Није дозвољено коришћење инвазивних врста, као што су: *Acer negundo* (јасенолисни јавор-негундовац), *Amorpha fruticosa* (багремац), *Robinia pseudoacacia* (багрем), *Ailanthus altissima* (кисело дрво), *Fraxinus americana* (амерички јасен), *Fraxinus pennsylvanica* (пенсилвански јасен), *Celtis occidentalis* (амерички копривић), *Ulmus pumila* (ситнолисни или сибирски брест), *Prunus padus* (сремза) и *Prunus serotina* (касна сремза). Озелењавање врстама које су детерминисане као алергене (тополе и сл.) није препоручљиво;
 - 24) У циљу заштите орнитофауне, није дозвољено коришћење јаким светлосних извора (рекламни ротирајући рефлектори, ласери и слично) усмерених ка небу;
 - 25) Током извођења радова одржавати максимални ниво комуналне хигијене под условима надлежне комуналне службе;
 - 26) Утврдити обавезу санације или рекултивације свих деградираних површина. Уз сагласност надлежне комуналне службе, предвидети локације на којима ће се трајно депоновати неискоришћени грађевински и остали материјал настао предметним радовима;
 - 27) Предвидети све мере заштите природе у акцидентним ситуацијама уз обавезу обавештавања надлежних инспекцијских служби и установа;
 - 28) Уколико се током радова наиђе на геолошко-палеонтолошке или минералолошко-петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, сходно Закону о заштити природе извођач радова обавести Министарство заштите животне средине у року од 8 дана, односно предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.
2. Ово Решење не ослобађа подносиоца захтева да прибави и друге услове, дозволе и сагласности предвиђене позитивним прописима.
 3. За све друге радове/активности на предметном подручју или промене урбанистичко-техничке документације, потребно је поднети нови захтев.
 4. Пре усвајања Урбанистичког пројекта потребно је од Завода прибавити мишљење о испуњености услова из овог Решења.
 5. Уколико подносилац захтева у року од две године од дана достављања овог Решења не отпочне радове и активности за које је ово решење издато, дужан је да поднесе захтев за издавање новог решења.
 6. Такса за издавање Решења у износу од 20.000.00 динара одређена је у складу са чланом 2. став 2. тачка 2. Правилника о висини и начину обрачуна и наплате таксе за издавање акта о условима заштите природе („Службени гласник РС“, бр. 73/2011 и 106/2013).

Образложење

Завод за заштиту природе Србије примио је дана 11.12.2018. године захтев заведен под 03 бр. 019-3450/1, Јавног предузећа за развој планинског туризма „Стара планина“, ул. Милоша Обилића бр. 1, за издавање услова заштите природе за израду Урбанистичког пројекта за изградњу смештајних објеката на ГП 2а, К.О. Ћуштица, општина Књажевац.

На основу достављеног захтева и пратеће документације подносиоца захтева, утврђено је да се на к.п бр. 4089/4 К.О. Ћуштица, општина Књажевац, у оквиру Урбанистичког пројекта планира изградња четири објекта вишепородичних апартмана спратности По+П+Пк.

Урбанистичким пројектом обухваћена је грађевинска парцела површине 6626 m² за изградњу смештајних објеката, вишепородичних апартмана, интерних саобраћајница и колских прилаза са јавног пута.

Концепцијско решење подразумева два типа смештајних објеката, где су дефинисани садржаји унутар објеката сходно намени и смерницама из важеће планске документације. У том смислу формирано је четири независна објекта са 38 функционалних јединица (апартмана), који су диспозиционирани на парцели у односу на дефинисане грађевинске и регулационе линије.

Пешачко-колски приступ објектима је директно са належуће саобраћајнице на јужном делу парцеле. Између регулационе и грађевинске линије дефинисан је простор за паркирање возила, укупно 36 паркинг места. Паркирање је решено и у оквиру сваког појединачног објекта подземном гаражом.

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта чине Измене и допуне Плана детаљне регулације 1. фазе туристичког ризорта „Јабучко Равниште” на Старој планини. Предметна парцела налази се у оквиру централног подручја Јабучког равништа и намењена је изградњи вишепородичних апартмана типа 1.

Према подацима из Централног регистра заштићених природних добара и документације Завода, предметна парцела налази се у обухвату режима III (трећег) степена заштите заштићеног подручја Парк природе „Стара планина“. Део је подручја од међународног и националног значаја за дневне лептире (РВА) – „Стара планина 34“ и подручја од међународног и националног значаја за птице (ИВА) - „Стара планина RS040“.

Предметно подручје станиште је заштићених и строго заштићених врста (заштићене врсте: *Arctium lappa*, *Carduus candicans*, *Carlina acaulis*, *Juniperus communis* subsp. *alpina*, *Succisa pratensis*, *Hypericum perforatum*, *Bistorta officinalis* и *Potentilla erecta*; строго заштићене врсте: *Lilium carniolicum* subsp. *jankae*, *Dactylorhiza cordigera*, *Dactylorhiza maculata* и *Geum bulgaricum*) чија се заштита спроводи забраном коришћења, уништавања и предузимања свих активности којима се могу угрозити дивље врсте и њихова станишта, у складу са Правилником о проглашењу и заштити строго заштићених и заштићених дивљих врста биљака, животиња и гљива.

Законски основ за доношење решења: Уредба о заштити Парка природе „Стара планина“ („Службени гласник РС“, бр. 23/2009), Закон о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 - исправка и 14/2016), Уредба о режимима заштите („Службени гласник РС“, бр. 31/2012), Уредба о еколошкој мрежи („Службени гласник РС“, бр. 102/2010), Правилник о проглашењу и заштити строго заштићених и заштићених

дивљих врста биљака, животиња и гљива („Службени гласник РС“ бр. 5/2010 и 47/2011), Просторни план подручја Парка природе и туристичке регије Стара планина („Службени гласник РС“, бр. 115/2008), Измене и допуне Плана детаљне регулације 1. фазе туристичког ризорта „Јабучко Равниште“ на Старој планини (Службени лист општине Књажевац бр. 9/2010 и 2/2011).

Урбанистички пројекат за изградњу смештајних објеката на ГП 2а, к.п бр. 4089/4 К.О. Туштица, општина Књажевац, може се реализовати под условима дефинисаним овим Решењем, јер је процењено да неће угрозити природне вредности предметног подручја.

На основу свега наведеног, одлучено је као у диспозитиву овог Решења.

Подносилац захтева је ослобођен од плаћања таксе у складу са чланом 18. Закона о републичким административним таксама („Службени гласник РС“, бр. 43/2003, 51/2003, 61/2005, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 93/2012, 65/2013-др. закон, 83/2015, 112/2015, 113/2017 и 3/2018-испр., и 95/2018, Усклађени динарски износи из Тарифе републичких административних такси - 50/2018).

Упутство о правном средству: Против овог решења може се изјавити жалба Министарству заштите животне средине у року од 15 дана од дана пријема решења. Жалба се предаје писмено или изјављује усмено на записник Заводу за заштиту природе Србије, уз доказ о уплати Републичке административне таксе у износу од 470,00 динара на текући рачун бр. 840-742221843-57, позив на број 59013 по моделу 97.

ДИРЕКТОР

Александар Драгишић



Достављено:

- Подносиоцу захтева
- Архиви х 2