

Branka Radičevića 2  
19350 Knjaževac

tel/fax: 019/731-235  
tekući račun: 160-424019-77

e-mail: office@birocvetkovic.co.rs  
šif. del. 7111

PIB: 108888715

MB: 21087831

**ПРОЈЕКАТ:** УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ КОМПЛЕКСА  
АПАРТ-ХОТЕЛА "ЈЕЛКИЦЕ 2" (на к.п.бр.3960/1, 3960/2, 3961, 3965/12,  
делу 4134 и на к.п.бр. 3960/3, 3965/11, делу 3959/15 и делу 3967/3)  
на „Јабучком равништу“ на Старој планини,  
КО Ћуштица, општина Књажевац

**ИНВЕСТИТОРИ:** Група инвеститора (власници и сувласници на захваћеним  
катастарским парцелама) - заступник:  
Баша (Сава) Милан, ул. Омладинских бригада бр.148/11  
11070 Нови Београд, ЈМБГ: 2203961382101)

**ОБРАЂИВАЧ:** „Биро Цветковић“ Д.О.О. Књажевац  
ул. Бранка Радичевића бр.2 Књажевац

**ОДГОВОРНИ  
УРБАНИСТА:** Валентина Ђорђевић, дипл.инж.арх.  
број лиценце: 200 0545 03

**БРОЈ ПРОЈЕКТА:** 26/2021

**ДАТУМ:** Децембар, 2021. године

**ИНВЕСТИТОР:**

\_\_\_\_\_

„Биро Цветковић“ Д.О.О. Књажевац



\_\_\_\_\_

Милан Цветковић, дипл.инж.арх



**ПРЕДМЕТ:** УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ КОМПЛЕКСА АПАРТ-ХОТЕЛА  
“ЈЕЛКИЦЕ 2” (на к.п.бр.3960/1, 3960/2, 3961, 3965/12, делу 4134 и на  
к.п.бр. 3960/3, 3965/11, делу 3961, делу 3959/15 и делу 3967/3) на  
„Јабучком равништу“ на Старој планини, КО Ћуштица, општина Књажевац

**ИНВЕСТИТОР:** Заступник групе инвеститора (власника и сувласника на захваћеним  
катастарским парцела):  
Баша (Сава) Милан, ул. Омладинских бригада бр.148/11  
11070 Нови Београд, (ЈМБГ: 2203961382101)

**ОБРАЋИВАЧ:** “БИРО ЦВЕТКОВИЋ” Д.О.О. КЊАЖЕВАЦ,  
ул. “Бранка Радичевића” бр.2, 19350 КЊАЖЕВАЦ

**БРОЈ ПРОЈЕКТА:** 26/2021, Децембар, 2021.године

**СТРУЧНИ ТИМ:**

**ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:** ..... Валентина ЂОРЂЕВИЋ, дипл.инж.арх.  
број лиценце: 200 0545 03



**САРАДНИЦИ ПРОЈЕКАНТИ:**

Пројектант сарадник: ..... Милан ЦВЕТКОВИЋ, дипл.инж.арх.  
број лиценце: 300 L795 12



Пројектант сарадник: ..... Милена ЂИРКОВИЋ, маст.инж.арх.



Електроенергетика и ПТТ инсталације: ..... Миодраг БОЖИЋ, дипл.инж.ел.  
број лиценце: 353 L079 12



Водоснабдевање и канализација: ..... Горан АНЂЕЛОВ, дипл.инж.грађ.  
број лиценце: 203 0227 03



“БИРО ЦВЕТКОВИЋ” Д.О.О. КЊАЖЕВАЦ  
Директор:



Милан ЦВЕТКОВИЋ, дипл.инж.арх.



## СПИСАК ПРИЛОГА

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ КОМПЛЕКСА АПАРТ-ХОТЕЛА “ЈЕЛКИЦЕ 2”**  
(на к.п.бр.3960/1, 3960/2, 3961, 3965/12, делу 4134 и на к.п.бр. 3960/3, 3965/11,  
делу 3961, делу 3959/15 и делу 3967/3) на „Јабучком равништу“ на Старој планини,  
КО Ђуштица, општина Књажевац

### **А - ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА:**

1. Решење о регистрацији Бироа
2. Решење о одређивању одговорног урбанисте
3. Изјава одговорног урбанисте
4. Лиценце
5. Потврде уз лиценце

### **Б - УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ:**

#### **I - ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

1. УВОД .....	1
2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ .....	3
2.1. Правни основ за израду Урбанистичког пројекта .....	3
2.2. Плански основ за израду Урбанистичког пројекта .....	4
3. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА .....	4
4. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ .....	5
4.1. Намена .....	6
4.2. Парцелација .....	10
4.3. Регулација и нивелација .....	13
4.4. Приступ локацији .....	15
4.5. Саобраћај и саобраћајне површине .....	16
4.6. Паркирање.....	16
4.7. Начин заштите суседних објеката.....	18
4.8. Посебни услови .....	20
4.9. Енергетска ефикасност и предвиђене мере за унапређење ен.ефикасности .....	20
5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ.....	23
6. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА.....	29
7. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ .....	30
8. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ .....	44



9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ .....	48
10. УРБАН. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ ВЕЋИХ НЕОПОГОДА .....	52
11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА .....	53
12. ТЕХНИЧКИ ОПИС УЗ ИДЕЈНА РЕШЕЊА ОБЈЕКТА .....	56
13. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ .....	60
14. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА .....	60

## II - ГРАФИЧКИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1. ПОЛОЖАЈ ЛОКАЦИЈЕ У ОДНОСУ НА ПДР 1.фазе и 2. фазе туристичког ризорта “Јабучко равниште” на Старој планини (ОРТО-ФОТО СНИМАК ЛОКАЦИЈЕ)
- 2/1. ПРЕГЛЕДНА СИТУАЦИЈА ШИРЕГ ЗАХВАЋЕНОГ ПОДРУЧЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА (ОРТО-ФОТО СНИМАК ЛОКАЦИЈЕ)
- 2/2. ПРЕГЛЕДНА СИТУАЦИЈА УЖЕГ ЗАХВАЋЕНОГ ПОДРУЧЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА (ОРТО-ФОТО СНИМАК ЛОКАЦИЈЕ)
3. ГРАНИЦЕ ЗАХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА У ОДНОСУ НА ПДР 2. ФАЗЕ  
ТУРИСТИЧКОГ РИЗОРТА “ЈАБУЧКО РАВНИШТЕ” НА СТАРОЈ ПЛАНИНИ ..... R=1:1000
4. ПРЕДЛОГ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ..... R=1:1000
5. РЕГУЛАЦИОНО, НИВЕЛАЦИОНО И САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ СА ПАРКИРАЊЕМ R=1:400
6. ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА СА ПАРТЕРНИМ УРЕЂЕЊЕМ ..... R=1:400
7. СИНХРОН ПЛАН КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРИКЉУЧЦИМА НА СПОЉНУ МРЕЖУ ..... R=1:500

## 8. ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКА РЕШЕЊА ОБЈЕКТА :

### ЗОНА „Т1“: минимална површина парцеле 4 000m<sup>2</sup>

(део површине комплекса у обухвату ПДР-а туристичког ризорта 2. фазе):

#### 8-I Планирана грађевинска парцела ГП-1

- |                      |                        |         |
|----------------------|------------------------|---------|
| 8-I -1. Објекат J-1  | (основе, изгледи)..... | R=1:200 |
| 8-I -2. Објекат J-2a | (основе, изгледи)..... | R=1:200 |
| 8-I -3. Објекат J-2b | (основе, изгледи)..... | R=1:200 |



## **8-II Планирана грађевинска парцела ГП-2**

- 8-II -1. Објекат J-2б (основе, изгледи)..... R=1:200  
8-II -2. Објекат УСС-2а (основе, изгледи)..... R=1:200  
8-II -3. Објекат ЈУСС-2б (основе, изгледи).....R=1:200

### **ЗОНА „Т2“: минимална површина парцеле 10 000m<sup>2</sup>**

**(део површине комплекса у обухвату ПДР-а туристичког ризорта 2. фазе):**

## **8-II -3 Планирана грађевинска парцела ГП-3**

- 8-III -1. Објекат УС-2 (основе, изгледи).....R=1:200  
8-III -2. Објекат ЈД-2 (основе, изгледи)..... R=1:200  
8-III -3. Објекат J-3 (основе, изгледи)..... R=1:200  
8-III -4. Објекат ЈД-3а (основе, изгледи) .....R=1:200  
8-III -5. Објекат ЈД-3а (основе, изгледи) .....R=1:200

## **9. КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПРЕСЕЦИ И ИЗГЛЕДИ КОМПЛЕКСА**

- 9-I . Пресек 1-1 ..... R=1:200  
9-II . Изгледи ..... R=1:200

## **10. ЗД – ПРИКАЗИ КОМПЛЕКСА**

### **III - ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:**

#### **1. СТРУЧНИ ПРИЛОЗИ:**

- 1 - Копија плана за кп.бр. 3961, 3965/12, 3960/3 и 3959/15 КО Ђуштица, издата од Књажевац, из Књажевца бр. 953 -1 53/ 7041/2021 од 11.05.2021. год.  
Р = 1 : 2500
- 2 - Подаци катастра непокретности (за кп.бр. 3960/1 ); број листа 759, КО Ђуштица, Републичког геодетског завода, еКатастар непокретности (од 06.05.2021. год.)
- 3 - Подаци катастра непокретности (за кп.бр. 3960/12); број листа 708, КО Ђуштица, Републичког геодетског завода, еКатастар непокретности (од 06.05.2021. год.)
- 4 - Подаци катастра непокретности (за кп.бр. 3961 ); број листа 586, КО Ђуштица, Републичког геодетског завода, еКатастар непокретности (од 06.05.2021. год.)
- 5 - Подаци катастра непокретности (за кп.бр. 3965/12 ); број листа 705, КО Ђуштица, Републичког геодетског завода, еКатастар непокретности (од 06.05.2021. год.)
- 6 - Подаци катастра непокретности (за кп.бр. 4134 ); број листа 331, КО Ђуштица, Републичког геодетског завода, еКатастар непокретности (од 06.05.2021. год.)



- 7 - Подаци катастра непокретности (за кп.бр. 3960/3 ); број листа 753, КО Ћуштица, Републичког геодетског завода, еКатастар непокретности (од 06.05.2021. год.)
- 8 - Подаци катастра непокретности (за кп.бр. 3965/11 ); број листа 467, КО Ћуштица, Републичког геодетског завода, еКатастар непокретности (од 06.05.2021. год.)
- 9 - Подаци катастра непокретности (за кп.бр. 3967/3); број листа 593, КО Ћуштица, Републичког геодетског завода, еКатастар непокретности (од 06.05.2021. год.)
- 10 - Подаци катастра непокретности (за кп.бр. 3959/15 ); број листа 676, КО Ћуштица, Републичког геодетског завода, еКатастар непокретности (од 06.05.2021. год.)
- 11 - Претходни услови за израду УП-а од ЈП Предузеће за развој, урбанизам и изградњу општине Књажевац, бр.330/3-20 од 10.04.2020.год.
- 12 - Претходни услови за израду УП-а од ЈКП "Стандард" Књажевац, бр.25/2020 од 16.04.2020.год.
- 13 - Услови за израду УП-а од "Електромреже Србије" Београд бр. 130-00-УТД-003- 608/2020-002 од 30.04.2020.год.
- 14 - Претходни услови за израду УП-а од "ЕПС Дистрибуција" д.о.о Београд, Огранак Електродистрибуција Зајечар, заведено под бројем 8.У.1.1.0-Д.10.08-2013455/3-220 од 05.08.2020.2018.год.
- 15 - Услови за израду УП-а од Телекома Србије , Ниш, број А334-132271/4-2020 ДЂ од 11.05.2020.год.
- 16 - Претходни услови за израду УП-а од ЈП "Стара планина" Књажевац, број 493/20 од 03.06.2020.год
- 17 - Услови за израду УП-а од ЈП "Путеви Србије", Београд, број 953-7881/20-1 од 15.05.2020.год.
- 18 - Услови за израду УП-а од ЈП Скијалишта Србије, Београд, број 07 бр.965 од 06.05.2018.год.
- 19 - Претходни услови за израду УП-а од ЈП "Србијашуме", Београд, број 6401 од 04.05.2020.год.
- 20 - Услови за израду УП-а од ЈВП "Србијаводе", Београд, број 3414/1 од 15.05.2020.год.
- 21 - Услови за израду УП-а од Републичког хидрометеоролошког завода, Београд, број 922-3-34/2020 од 24.04.2020.год.
- 22 - Решење - Услови за израду УП-а од Завода за заштиту природе Србије, број: 03 – 019-1124/3 од 25.09.2020.год.
- 23 - Услови за израду УП-а од Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Зајечар, број 217.281-1-56/20 од 21.04.2020.год.
- 24 - Мишљење Завода за заштиту природе Србије о усаглашености Урбанистичког пројекта комплекса апарт хотела „Јелкице“ са Актом о условима заштите природе (03 број:020-1124/6 од 03.08.2021.)**
- 25 - Извештај Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Сектор за просторно планирање у урбанизам, о обављено стручној контроли Урбанистичког пројекта за изградњу комплекса апарт хотела „Јелкице 2“ (на к.п.бр.3960/1, 3960/2, 3961, 3965/12, делу 4134 и на к.п.бр. 3960/3, 3965/11, делу 3961, делу 3959/15 и делу 3967/3) на „Јабучком равништу“ на Старој планини, КО Ћуштица, општина Књажевац ( Број : 350-01-02104/2021-11 од 27.12.2021.)**

## **2. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА:**

1. Катастарско-топографски план – Оверена геодетска подлога захваћеног подручја плана, за к.п.бр. на к.п.бр.3960/1, 3960/2, 3961, 3965/12, делу 4134 и на к.п.бр. 3960/3, 3965/11, делу 3961, делу 3959/15 и делу 3967/3) на , урађена од стране геодетског бироа „ГЕО ШАРАЦ“ - Књажевац,  
P = 1 : 1000

## **3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ШИРЕ ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ:**

- 3.1. Извод из Плана детаљне регулације 2. фазе туристичког ризорта “Јабучко равниште” на Старој планини” (“Службени лист општине Књажевац” број 33/2016- 30.12.2016):

3.1. Извод из Плана - графички прилози:

3.1.1. Намена простора

3.1.2. Саобраћај

3.1.3. План парцелације

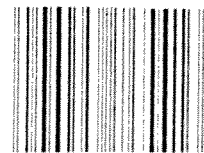
3.2. Извод из Плана – текстуални део



**A - ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА:**



Република Србија  
Агенција за привредне регистре



5000096765413

Регистар привредних субјеката

БД 17164/2015

Дана, 05.03.2015. године  
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Милан Цветковић  
ЈМБГ: 2406979754128

доноси

### РЕШЕЊЕ

Усваја се јединствена регистрациона пријава оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, па се у Регистар привредних субјеката региструје:

**BIRO CVETKOVIĆ Društvo sa ograničenom odgovornošću Knjaževac**

са следећим подацима:

**Пословно име:** BIRO CVETKOVIĆ Društvo sa ograničenom odgovornošću Knjaževac

**Регистарски број/Магични број:** 21087831

**ПИБ (додељен од Пореске управе РС):** 108888715

**Правна форма:** друштво са ограниченом одговорношћу

**Седиште:** Књажевац, Бранка Радичевића 2, Књажевац, 19350 Књажевац, Србија

**Прегледна делатност:** 7111 - Архитектонска делатност

**Време трајања:** неограничено



**Основни капитал:**

Новчани капитал

Уписан: 5.000,00 RSD

Уплаћен: 5.000,00 RSD

**Подаци о члановима:**

Име и презиме: Милан Цветковић

ЈМБГ: 2406979754128

Подаци о улогу члана

Новчани улог

Уписан: 5.000,00 RSD

Уплаћен: 5.000,00 RSD

Удео: 100,00%

**Законски (статутарни) заступници:**

**Физичка лица:**

- Име и презиме: Милан Цветковић  
ЈМБГ: 2406979754128  
Функција у привредном субјекту: Директор  
Начин заступања: самостално

**Датум оснивачког акта:** 19.02.2015 године

**Регистрација документа:**

Уписује се:

- Оснивачки акт од 02.03.2015 године.

**Образложење**

Поступајући у складу са одредбом члана 17. став 3. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, подношењем јединствене регистрационе пријаве оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БД 17164/2015, дана 03.03.2015. године, подносилац је задржао право приоритета одлучивања о тој пријави, засновано подношењем пријаве која је решењем Регистратора БД 14139/2015 од 23.02.2015. године одбачена, јер је утврђено да нису испуњени услови из члана 14. став 1. тачка 6), истог Закона.

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона, као и члана 26. Закона о пореском поступку и пореској администрацији („Сл. гласник РС“, бр. 80/02...2/2012).

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Службени гласник РС“, број 119/13 од 30.12.2013. године).

**УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:**

Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за положај привредних друштава и других облика пословања, у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страни Агенције за привредне регистре, а преко Агенције.

РЕГИСТРАТОР  
Миладин Маглов

**ОБАВЕШТЕЊЕ:**

У прилогу овог решења налази се потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ), а ако се у прилогу ова потврда не налази у обавези сте да се обратите Пореској управи ради доделе ПИБ-а. Обавештавамо вас да сте у обавези да поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, ОДМАХ по пријему овог обавештења, на једном од шалтера било које организационе јединице организације за обавезно социјално осигурање (Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички завод за здравствено осигурање, Национална служба за запошљавање) или преко портала Централног регистра обавезног социјалног осигурања (<http://www.croso.rs/>).

„БИРО ЦВЕТКОВИЋ“ Д.О.О. КЊАЖЕВАЦ  
Књажевац, Бранка Радичевића бр.2  
тел: 062 315 031

На основу члана 128. Закона о планирању и изградњи објеката ( „Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 -УС, 24/11, 121/12, 42/13 –УС, 50/13 –УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др.закон, 9/20 и 52/21) доносим следеће :

## РЕШЕЊЕ:

### О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

НАЗИВ ПРОЈЕКТА: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ КОМПЛЕКСА АПАРТ-ХОТЕЛА „ЈЕЛКИЦЕ 2“  
(на к.п.бр.3960/1, 3960/2, 3961, 3965/12, делу 4134 и на к.п.бр. 3960/3, 3965/11, делу 3961, делу 3959/15 и делу 3967) на „Јабучком равништу“ на Старој планини, КО Ћуштица, општина Књажевац

ИНВЕСТИТОР: Заступник групе инвеститора:  
Баша (Сава) Милан, ул. Омладинских бригада бр.148/11  
11070 Нови Београд, (ЈМБГ: 2203961382101)1)

МЕСТО: На к.п.бр.3960/1, 3960/2, 3961, 3965/12, делу 4134 и на к.п.бр. 3960/3, 3965/11, делу 3961, делу 3959/15 и делу 3967) на „Јабучком равништу“ на Старој планини, КО Ћуштица, општина Књажевац

#### ЗА УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ:

Валентина ЂОРЂЕВИЋ, дипл.инж.арх.  
(број лиценце: 200 0545 03)

Именовани је дужан да се при изради наведене техничке документације придржава Закона о планирању и изградњи објеката ( „Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 -УС, 24/11, 121/12, 42/13 –УС, 50/13 –УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др.закон, 9/20 и 52/21) , других прописа донетих на основу истог, као и да је израђен у складу са важећим планским документом.

Именовани треба да испуњава услове из члана 128. Закона о планирању и изградњи објеката.

Књажевац, Децембар 2021. год.  
Број пројекта: 26/2021



„БИРО ЦВЕТКОВИЋ“ Д.О.О. КЊАЖЕВАЦ  
ДИРЕКТОР:

.....  
Милан Цветковић, дипл.инж.арх.



„БИРО ЦВЕТКОВИЋ“ Д.О.О. КЊАЖЕВАЦ  
Књажевац, Бранка Радичевића бр.2  
тел: 062 315 031

## ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

**ДА ЈЕ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ УСКЛАЂЕН СА ЗАКОНОМ И ПРОПИСИМА ДОНЕТИМ НА ОСНОВУ ЗАКОНА, КАО И ДА ЈЕ ИЗРАЂЕН У СКЛАДУ СА ВАЖЕЋИМ ПЛАНСКИМ ДОКУМЕНТИМА**

НАЗИВ ПРОЈЕКТА: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ КОМПЛЕКСА АПАРТ-ХОТЕЛА „ЈЕЛКИЦЕ 2“  
(на к.п.бр.3960/1, 3960/2, 3961, 3965/12, делу 4134 и на к.п.бр. 3960/3, 3965/11, делу 3961, делу 3959/15 и делу 3967) на „Јабучком равништу“ на Старој планини, КО Ћуштица, општина Књажевац

ИНВЕСТИТОР: Заступник групе инвеститора:  
Баша (Сава) Милан, ул. Омладинских бригада бр.148/11  
11070 Нови Београд, (ЈМБГ: 2203961382101)1)

Овом изјавом, као одговорни урбаниста, изјављујем под моралном, материјалном и кривичном одговорношћу, да је Урбанистички пројекат усклађен са Законом о планирању и изградњи објеката („Службени гласник РС“, бр.72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21) и другим прописима донетим на основу истог, као и да је израђен у складу са важећим планским документом, (План детаљне регулације 2. фазе туристичког ризорта „Јабучко равниште“ на Старој планини“ („Службени лист општине Књажевац“ број 33/2016- 30.12.2016).

Изјаву дао доле потписани урбаниста:

1. Валентина ЂОРЂЕВИЋ, дипл.инж.арх.  
(број лиценце: 200 0545 03)



За Урбанистички пројекат:

*Doedelje*

На основу израђене техничке документације, потписане од стране одговорног урбанисте, односно лица које је руководило њеном изработом, издаје се:

## ПОТВРДА

Потврђује се да је Урбанистички пројекат усклађен са одредбама Закона о планирању и изградњи објеката („Службени гласник РС“, бр.72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21) и другим прописима донетим на основу истог, као и да је израђен у складу са важећим планским документом и да је потписан од стране главног урбанисте, а за пројекат:

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ КОМПЛЕКСА АПАРТ-ХОТЕЛА „ЈЕЛКИЦЕ 2“**  
(на к.п.бр.3960/1, 3960/2, 3961, 3965/12, делу 4134 и на к.п.бр. 3960/3, 3965/11, делу 3961, делу 3959/15 и делу 3967) на „Јабучком равништу“ на Старој планини, КО Ћуштица, општина Књажевац

ИНВЕСТИТОР: Заступник групе инвеститора:  
Баша (Сава) Милан, ул. Омладинских бригада бр.148/11  
11070 Нови Београд, (ЈМБГ: 2203961382101)1)

Књажевац, Децембар 2021. год.  
Број пројекта: 26/2021

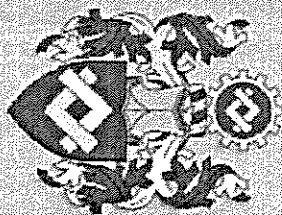


„БИРО ЦВЕТКОВИЋ“ Д.О.О.КЊАЖЕВАЦ  
ДИРЕКТОР:

*Milan Cvetkovic*  
Милан Цветковић, дипл.инж.арх.

Књажевац, децембар 2021. године





ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦИЈА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
уторбује да је

**Ваљентина З. Ђорђевић**

дипломирани инжењер архитектуре

JMBG 2402965759113

одговорни урбаниста

за руковођење изградњом урбанистичких планова и  
урбанистичких пројеката

Број лиценце

**200054503**



ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ  
*Милош Јагњич*  
Проф. др Милош Јагњич  
државни стручњак

У Београду,  
25. децембра 2003. године



Број: 02-12/431024  
Београд, 08.12.2021. године



На основу члана 14. Статута Инжењерске коморе Србије  
("СГ РС", бр. 36/19), а на лични захтев члана Коморе,  
Инжењерска комора Србије издаје

## ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Валентина З. Ђорђевић, дипл. инж. арх.  
лиценца број

**200 0545 03**

**Одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова  
и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио  
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 25.12.2022.  
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске  
коморе Србије



Председница Инжењерске коморе Србије

*Марица М.*  
Марица Мијајловић, дипл. инж. арх.



Број: 02-12/431023  
Београд, 08.12.2021. године



На основу члана 14. Статута Инжењерске коморе Србије  
("СГ РС", бр. 36/19), а на лични захтев члана Коморе,  
Инжењерска комора Србије издаје

## ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Валентина З. Ђорђевић, дипл. инж. арх.  
лиценца број

**300 С342 05**

**Одговорни пројектант архитектонских пројеката, уређења слободних  
простора и унутрашњих инсталација водовода и канализације**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио  
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 25.12.2022.  
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске  
коморе Србије



Председница Инжењерске коморе Србије

*Марица М.*  
Марица Мијајловић, дипл. инж. арх.



**Б - УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ :**

**Б- I    ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:**

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**  
**ЗА ИЗГРАДЊУ КОМПЛЕКСА АПАРТ-ХОТЕЛА “ЈЕЛКИЦЕ 2”**  
(на к.п.бр.3960/1, 3960/2, 3961, 3965/12, делу 4134 и на к.п.бр. 3960/3, 3965/11,  
делу 3959/15 и делу 3967/3), на „Јабучком равништу“ на Старој планини,  
КО Ћуштица, општина Књажевац

**I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

**1. УВОД**

**Повод** за израду Урбанистичког пројекта је покренута иницијатива од стране групе инвеститора за градњу комплекса апарт-хотела “ЈЕЛКИЦЕ 2” на Јабучком равништу, на Старој планини, на к.п.бр. 3960/1, 3960/2, 3961, 3965/12, делу 4134 и на к.п.бр. 3960/3, 3965/11, делу 3959/15 и делу 3967/3, КО Ћуштица у Књажевцу. Поменућу групу инвеститора чине седамнаесторо власника и сувласника наведених катастарских парцела, захваћених Урбанистичким пројектом, а заступа их Баша (Сава) Милан из Новог Београда, ул. Омладинских бригада бр.148/11, у својству једног од сувласника.

Локација Урбанистичког пројекта налази се у обухвату важећег **Плана вишег реда** за ово подручје, а то је: *План детаљне регулације 2. фазе туристичког ризорта “Јабучко равниште” на Старој планини* (“Службени лист општине Књажевац” број 33/2016- 30.12.2016)

Наведени План представља **плански основ за израду Урбанистичког пројекта**.

Захваћена локација налази се у зони дозвољене градње, за коју је Планом предвиђена израда Урбанистичког пројекта. Планом је предвиђена фазна реализација планираних садржаја. Са разрадом и реализацијом Плана кренуло се пре пар година. У том контексту, када говоримо о локацији Урбанистичког пројекта на којој се планира изградња Комплекса АПАРТ-ХОТЕЛА „ЈЕЛКИЦЕ 2“, иста се налази југо западно од Комплекса АПАРТ-ХОТЕЛА „ЈЕЛКИЦЕ 1“, са којим се граничи, а заједно представљају урбанистичко-архитектонску целину. Урбанистички пројекат за градњу Комплекса „ЈЕЛКИЦЕ 1“ урађен је и потврђен од стране Министарства почетком 2020. године, а Урбанистички пројекат за Комплекс „ЈЕЛКИЦЕ 2“, представља другу фазу разраде ове просторне целине.

**- Циљ израде Урбанистичког пројекта:**

Урбанистички пројекат представља урбанистичко-технички документ, чији је **циљ израде** спровођење тј. даља разрада постојећег планског документа шире просторне целине, у чијем обухвату се налази и захваћено подручје. То значи да за Урбанистички пројекат важе сви прописани услови и параметри уређења и грађења, преузети из важећег плана. У том смислу Урбанистички

пројекат представља урбанистичко-архитектонску анализу и разраду локације, преиспитивање могућности и ограничења за изградњу жељених садржаја на грађевинској парцели и привођење предметног простора планираној намени, у складу са важећим планом. Тачније, Урбанистичким пројектом се утврђују планиране промене на парцелама и прецизно се дефинишу правила уређења и грађења на предметном захвату.

Инвеститор је иницирао израду Урбанистичког пројекта, у циљу разраде предметне локације и обезбеђења услова за издавање Локацијских услова.

**Конкретни циљ** израде Урбанистичког пројекта је градња Комплекса АПАРТ-ХОТЕЛА „ЈЕЛКИЦЕ 2“ (на к.п.бр.3960/1, 3960/2, 3961, 3965/12 и на делу 4134) и формирање пратеће грађевинске парцеле за рекреацију (на к.п.бр.3960/3, 3965/11, на делу 3961, делу 3959/15 и делу 3967(/3) на „Јабучком равништу“ на Старој планини, у КО Ћуштица општина Књажевац. Израдом Урбанистичког пројекта се стварају услови да се на постојећем неизграђеном земљишту, а у складу са важећим ПДР-ом, изгради комплекс објеката и садржаја првенствено са наменом туристичког смештаја, са свим пратећим садржајима, у функцији туризма.

Основна намена планираног туристичког Комплекса “ЈЕЛКИЦЕ 2” прописана Планом вишег реда, Урбанистичким пројектом је испоштована и прилагођена како духу нових времена и потребама гостију, тако и актуелној глобалној ситуацији са COVID-ом.

У јеку пандемије COVID-а, у свим сферама живота донете су ванредне мере. За време ванредног стања, донешена је уредба о организовању рада, коју су многи послодавци искористили да организују рад од куће, односно рад на даљину; школовање је такође организовано “on line”; туристичка понуда је прилагођена ситуацији, односно приоритет је дат домаћем туризму, сеоском, планинском, бањском туризму. Људи и породице беже из градова, не само због одмора и рекреације, већ и свој посао селе у природу.

Туристичка понуда морала је да се прилагоди савременим проблемима и потребама потенцијалних корисника. Променио се профил гостију. Гост више није само пасивни туриста, који тражи преноћиште. Гост је и пословни човек, који уместо да ради “од куће”, своју “канцеларију” сели у природу. Такав начин рада омогућила је ера рачунара и интернета.

У свету, а и код нас почели су да се појављују нови трендови у туристичкој понуди. Појављују се такозвани “Бизнис технолошки паркови” са концептом “coworkingа” и “colivingа” намењени “IT” индустрији, где се канцеларија замењује хотелском собом. Појављује се нова категорија туриста, дигиталних професионалаца, такозваних “дигиталних номада”.

Животни стил “дигиталних номада” сматра се одразом актуелних и будућих трендова. Дигитални номади су људи који бирају где желе да живе и раде, будући да је њихово запослење углавном виртуелног карактера, па често мењају своје пребивалиште. Дигитални номади су пре свега “freelanceri” којима природа посла омогућава да раде од куће, тј. са било које тачке на планети, што значи да своју канцеларију могу да изместе на неку атрактивну туристичку локацију. Већина “дигиталних номада” бави се модерним IT пословима попут програмирања, графичког дизајна, али и бројним гранама дигиталног маркетинга, као што су “SEO”, “PPC”, “community manager”, итд.



"Дигитални номади" користе бежични интернет, паметне телефоне, интернет телефонију и „cloud" апликације како би могли да раде даљински, где год да живе или путују.

Идеја о привлачењу "дигиталних номада" у Србију јавила се после уредбе о организовању рада од куће, односно рада на даљину, донете за време ванредног стања током пандемије COVID. Прилика је да Република Србија привуче "дигиталне номаде", јер имамо све потенцијале да извршимо промоцију наше државе, туристичког потенцијала и омогућимо тим људима да овде раде. У Србији је покренута иницијатива "Дигитална Србија", организација чија је мисија развијање снажне, глобалне, конкурентне дигиталне економије. У склопу ове иницијативе извршена је анализа профила, ставова, понашања и навика дигиталних професионалаца из наше земље и посебно из иностранства, који су одлучили да проведу одређени период живећи и радећи у нашој земљи.

У том контексту досадашња туристичка понуда која је подразумевала смештајне капацитете, мора да се прошири и обогати пратећим мулти наменским садржајима, који ће госту поред стандардних туристичких, рекреативних и услужних садржаја истовремено пружити и одговарајуће садржаје и просторе за његов професионални рад, како индивидуални тако и групни. То подразумева удобан радни простор, опремљен по свим техничким и санитарним стандардима. У оквиру туристичке понуде уводи се категорија "пословни апартман".

Појам "**Пословни апартман**" у склопу туристичког центра "ЈЕЛКИЦЕ 2", представља посебну категорију апартмана. Ови апартмани **не садрже смештајне капацитете**, они су пратећи садржаји туристичког комплекса и намењени су за привремени рад већ смештених гостију у оквиру комплекса, који су у складу са својом професијом, спојили боравак у природи и рекреацију са послом. То су заправо канцеларије и радне просторије, пресељене на атрактивне туристичке дестинације.

У складу са претходним текстом замишљен је и туристички комплекс апарт-хотела "ЈЕЛКИЦЕ 2" на Старој планини. Планирани комплекс од 14 типских објеката, планиран је као **мултифункционални планински туристички центар, са вишенаменском туристичком понудом и различитим пратећим садржајима**. Комплекс ће на једној страни гостима пружити смештајне капацитете, апартмане, са свим пратећим садржајима, (туристички, рекреативни и услужни садржаји), а на другој ће тим истим гостима обезбедити у засебним објектима, одговарајући пратећи, радно-пословни простор, са наменски прилагођеним такозваним "пословно-радним апартманима" за индивидуални рад гостију, као и заједничке просторије за групни рад и услуге (мини конференцијске сале, "coworking" простори, интернет кафеи, сале за пројекције, атељеи, галерије, занатске радионице, продавнице, ординације, пословнице, агенције, исл.)

Урбанистичким пројектом су за формиране грађевинске парцеле дефинисани урбанистичко технички услови за лоцирање, обликовање и изградњу планираних објеката и садржаја унутар парцела; планирано је уређење и опремање парцела, њихово повезивање са ширим окружењем, што значи повезивање парцеле на приступну, јавну саобраћајницу, као и на јавну мрежу инфраструктуре.

Урбанистички пројекат је урађен на овереном геодетском снимку (катастарско-топографском плану), који је израдио овлашћени геодетски биро "Гео Шарац" из Књажевца.

## **2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПРОЈЕКТА**

Изради Урбанистичког пројекта за градњу комплекса апарт-хотела “ЈЕЛКИЦЕ 2” на Старој планини, на к.п.бр. на к.п.бр. 3960/1, 3960/2, 3961, 3965/12, делу 4134 и на к.п.бр. 3960/3, 3965/11, делу 3959/15 и делу 3967/3, КО Ћуштица, у Књажевцу, приступа се на основу Пројектног задатка инвеститора и Извода из плана шире просторне целине, кроз које су дате неопходне информације како о планираним садржајима и намени комплекса, тако и о локацији, планом дефинисаној намени парцеле, о могућностима и ограничењима градње на истој. Извод из Плана издат је и оверен од стране Одељења за урбанистичке, комуналне, стамбене и имовинско правне послове општинске управе општине Књажевац.

### **2.1. Правни основ за израду Урбанистичког пројекта:**

- Члан 60, 61, 62, 63 и 63а Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 -УС, 24/11, 121/12, 42/13 –УС, 50/13 –УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др.закон, 9/20 и 52/21) ;
- Захваћено подручје Урбанистичког пројекта налази се у границама захвата Парка природе „Стара планина“, који је стављен под заштиту Уредбом о заштити Парка природе “Стара планина” („Сл.гласник РС“ бр.23/09). Према наведеној Уредби, подручје Урбанистичког пројекта налази се у режиму III (трећег) степена заштите;
- По чл.133 Закона, став: 9а), за објекте у границама националног парка и објекте у границама заштите заштићеног природног добра од изузетног значаја (осим породичних стамбених објеката, пољопривредних и економских објеката и њима потребних објеката инфраструктуре, који се граде у селима), надлежност за издавање грађевинске дозволе има Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре;
- По чл. 63а Закона, Урбанистички пројекат који се израђује за изградњу објеката за које грађевинску дозволу издаје Министарство надлежно за послове грађевинарства, потврђује министарство надлежно за послове урбанизма;
- Министар надлежан за послове урбанизма пре потврђивања урбанистичког пројекта формира комисију за стручну контролу урбанистичког пројекта, која потврђује да урбанистички пројекат није у супротности са важећим планским документом, важећим Законом и подзаконским актима донетим на основу Закона о планирању и изградњи.

### **2.2. Плански основ за израду Урбанистичког пројекта:**

Урбанистички пројекат представља урбанистичко-технички документ за спровођење тј. даљу разраду постојећег напред наведеног важећег плана шире просторне целине, тј.ширег подручја, у чијем обухвату се налази и захваћено подручје Урбанистичког пројекта, а то је:

1) - План детаљне регулације 2. фазе туристичког ризорта “Јабучко равниште”  
на Старој планини (“Службени лист општине Књажевац” број 33/2016- 30.12.2016).

Наведени план представља **плански основ за израду Урбанистичког пројекта**.

Локација планирана за изградњу Комплекса АПАРТ-ХОТЕЛА "ЈЕЛКИЦЕ 2" налази се у ЗОНИ „Т“ Плана, ( намењеној градњи објеката туристичког смештаја и пратећих садржаја), и делимично у ЗОНИ „Р“ (намењеној спортско рекреативним садржајима).

То значи да за Урбанистички пројекат важе сви прописани услови и параметри уређења и грађења преузети из важећег плана, а за дате зоне Плана.

- Графички прилог у пројекту: (Б-II-3) – ГРАНИЦЕ ЗАХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА У ОДНОСУ НА ПДР 2. ФАЗЕ ТУРИСТИЧКОГ РИЗОРТА "ЈАБУЧКО РАВНИШТЕ" НА СТАРОЈ ПЛАНИНИ ..... R=1:1000

### **3. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

#### **• Локација:**

Локација на којој се планира изградња Комплекса апарт-хотела "ЈЕЛКИЦЕ 2" налази се на Јабучком равништу, у атару села Ћуштица (КО Ћуштица) на Старој планини, у општини Књажевац.

#### **• Обухват:**

Урбанистичким пројектом је обухваћено укупно девет катастарских парцела и то: к.п.бр. 3960/1, 3960/2, 3961, 3965/12, део 4134, к.п.бр. 3960/3, 3965/11, део 3959/15 и део 3967/3, КО Ћуштица, у Књажевцу.

- Захваћено подручје пројекта спада у категорију земљишта ван граница грађевинског подручја насеља Ћуштица. Усвојеним ПДР-ом 2. фазе ово подручје третира се као грађевинско земљиште, а у листама непокретности постојеће катастарске парцеле већином су уписане као грађевинске парцеле, а остатак као пашњаци и њиве.

#### **• Границе:**

Границе захвата Урбанистичког пројекта су углавном планиране границе зона по ПДР-у и једним делом ободне границе захваћених катастарских парцела, а то су следеће:

- на северо-истоку - североисточна међна граница захваћене к.п.бр.3960/1, захваћене к.п.3960/2 са суседном 3965/1; граница затим прати ПДР-ом планирану границу тј. регулациону линију "мини ски лифта 11Р", тачније границу к.п.бр. 3965/11, даље продужава и сече 3959/15, сече 3967/3, затим скреће и прати источну и јужну међну границу к.п. 3967/3, продужава јужном границом к.п. 3965/11 све до тромеђе са 3965/10 и 3965/12; продужава североисточном границом 3965/12, дуж које наставља све до пресека са планираном саобраћајницом "У1" (к.п.3965/13), где скреће ка југу;

- на југо-истоку: - граница захвата продужава југоисточном међном границом захваћене к.п.бр.3961 до тромеђе са к.п.3962 и 4134, где се ломи и скреће у правцу северозапада, пратећи међну границу к.п. 3961 и суседне 4134;

- на југо-западу – граница захвата продужава југо-западном границом захваћене парцеле к.п. 3961 и суседне 4134 до пресека са планираном саобраћајницом "У1", одакле прати планирану регулациону линију саобраћајнице "У1", сече к.п. 4134, дуж ПДР-ом

планиране регулационе линије, а затим прати регулациону линију планиране саобраћајнице "У1" тј. југо западну границу к.п. 3960/2 и даље југозападну границу к.п. 3960/1, све до пресека са к.п. 3959/1, где се ломи и скреће ка северо истоку;

- на северо-западу - граница захвата продужава међном границом захваћене парцеле к.п. 3960/1 до почетне тачке.

• **Статус земљишта:**

Захваћено подручје пројекта спада у категорију земљишта ван граница грађевинског подручја насеља Ћуштица. Усвојеним ПДР-ом 2. фазе ово подручје добило је статус грађевинског земљишта, а у листама непокретности постојеће катастарске парцеле већином су уписане као грађевинске парцеле, а остатак као пашњаци и њиве.

• **Анализа постојећег стања:**- Наведена локација, захваћена Урбанистичким пројектом, као што је већ речено, по врсти представља грађевинско земљиште у приватној својини. На локацији не постоје изграђени објекти.

- Начин коришћења и катастарска класа земљишта: грађевинске парцеле.

- Терен је раван, са нагибом ка истоку и југу

Укупну површину обухвата Пројекта представља збирна површина свих наведених катастарских парцела захваћених пројектом.

- Укупна површина постојећих кат. парцела захваћених Урб. пројектом је ..... 2.89.66ha

- Границе захваћеног подручја Урбанистичког пројекта детаљно су обрађене у графичком прилогу: (Б-II-3) – ГРАНИЦЕ ЗАХВАТА УРБАН. ПРОЈЕКТА У ОДНОСУ НА ПДР 2.ФАЗЕ ТУРИСТИЧКОГ РИЗОРТА "ЈАБУЧКО РАВНИШТЕ" НА СТАРОЈ ПЛАНИНИ .....R=1:1000

## **4. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ**

Као што је већ напред речено, захваћено подручје Урбанистичког пројекта налази у захвату Плана детаљне регулације ПДР-а 2.фазе туристичког ризорта Јабучко равниште. Захваћено подручје пројекта налази се у "ЗОНИ Т" и "ЗОНИ Р" Плана.

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

### **4.1. Намена земљишта**

У обухвату границе Плана дефинисано је грађевинско подручје у оквиру ког су прецизиране планиране преовлађујуће намене површина, правила грађења и коришћења земљишта у оквиру сваке намене, као и међусобна компатибилност намена.

Планом су одређене функционалне целине - зоне, у оквиру којих је могуће остварити планиране намене према правилима уређења и грађења за сваку зону. Планиране намене површина у захвату ПДР-а 2. фазе дефинисане су у оквиру различитих начина коришћења земљишта као што су:

**Површине јавне намене:**

- спортско-рекреативне површине, **ЗОНА „Р“**
- комуналне површине
- саобраћајне површине
- уређено зеленило
- шумско и пољопривредно земљиште

На површинама јавне намене није дозвољена изградња објеката који су у супротности са планираном наменом.

**Површине остале намене:**

- туристички смештај (**зона Т**)
- индивидуално становање (**зона С**)

Дефинисане намене представљају преовлађујућу, доминантну намену на простору Плана. Свака намена подразумева и друге компатибилне намене дефинисане правилима уређења, по зонама.

Конкретно, локација која се разрађује Урбанистичким пројектом, за изградњу Комплекса АПАРТ-ХОТЕЛА "ЈЕЛКИЦЕ 2" налази се у ЗОНИ „Т“ Плана, ( намењеној градњи објеката туристичког смештаја), и делимично у ЗОНИ „Р“ (намењеној спортско рекреативним садржајима). Као што је већ речено, важећим ПДР-ом 2.фазе дефинисана је намена будућих грађевинских парцела. Поједине катастарске парцеле, захваћене Урбанистичким пројектом учествују у формирању грађевинских парцела комплекса за изградњу апарт хотела „Јелкице 2“, а поједине учествују у формирању грађевинских парцела јавне намене, капо што су:

- Спортско-рекреативне површине, ЗОНА „Р“
- Саобраћајница „У1“ - (саобраћајне површине)

**I - ЗОНА "Т":**

**Планирана намена у ЗОНИ „Т“ по ПДР-у 2. фазе – Туристички смештај са пратећим садржајима:**

Намена дефинисана Планом подразумева туристичку понуду сезонског становања, у класичној или кондоминијумској организацији, од вишепородичних апартмана/пансиона, хотелско-апартманског насеља, до мањих хотела. У оквиру ове намене дозвољени су сви компатибилни туристички, услужни и рекреативни садржаји. Компатибилни су сви садржаји у функцији комплетирања туристичке понуде: трговина и угоститељство, култура и забава, посебне службе, сервиси, здравство, администрација, смештај запослених ... и др.



#### Планирана намена у ЗОНИ „Т“ Урбанистичким пројектом:

Планирани комплекс од **14 типских објеката**, планиран је као мултифункционални планински туристички центар, са вишенаменском туристичком понудом и различитим пратећим садржајима.

На једној страни, **9 објеката** комплекса, конципирани као **апарт-хотели**, пружаће првенствено туристичко-апартмански смештај гостију, са пратећим туристичким, рекреативним и услужним садржајима (комплетна понуда за одмор, исхрану, рекреацију, спорт и забаву, трговину, услужне делатности, "spa i wellness" центри, фитнес клубови, салони лепоте, теретане, играонице, интернет кафеи, сале за прославе, сервиси исл.)

На другој страни, **5 објеката** комплекса, конципирани су као **туристичко-пословни објекти**, односно као пратећи објекти уз наведене смештајне објекте. То значи да у овим објектима нису планирани смештајни капацитети, они су намењени туристима који су већ смештени на комплексу у апарт-хотелима, а којима је због природе њиховог посла потребно обезбедити привремени радно-пословни простор. У оквиру ових објеката планирани су наменски прилагођени такозвани "пословно-радни апартмани" за индивидуални рад гостију, као и заједничке просторије за групни рад и услуге, (мини конференцијске сале, "coworking" простори, интернет кафеи, сале за пројекције, атељеи, галерије, занатске радионице, ординације, пословнице, агенције, исл.). У оквиру ових објеката такође су предвиђени пратећи туристички, рекреативни и услужни садржаји.

Планирани пратећи објекти "пословне намене" у склопу туристичке понуде комплекса "ЈЕЛКИЦЕ 2", намењени су мулти функционалним садржајима, са радним капацитетима за различите сегменте услуга, пословања, образовања, уметности, лечења ... а посебно су погодни за пословање у "IT" индустрији ( "дигитални номади", "IT" компаније, "гејминг" индустрија исл.).

#### Урбанистички показатељи за ЗОНУ „Т“

Примењују се у зависности од величине новоформиране грађевинске парцеле и то:

- **ЗОНА „Т1“: минимална површина грађевинске парцеле 4 000m<sup>2</sup>**
- **ЗОНА „Т2“: минимална површина грађевинске парцеле 10 000m<sup>2</sup>**

#### - ЗОНА „Т1“ - минимална површина грађевинске парцеле 4 000m<sup>2</sup>:

##### - Планиране грађевинске парцеле у ЗОНИ „Т1“ (површине остале намене):

- 1) „ГП-1“ - (цела к.п.бр.3960/1)
    - Површина парцеле..... 69,03а
  - 2) „ГП-2“ - (цела к.п.бр.3960/2 и део 4134):
    - Површина парцеле..... 47,02а
- Укупно ЗОНА "Т1" ..... 1,16.05ha**

- Планирана намена у ЗОНИ „Т1“ по ПДР-у 2.фазе – Туристички смештај са пратећим садржајима;

- Ознака зоне по ПДР-у 2.фазе – ЗОНА "Т1" (минимална површина парцеле до 4000m<sup>2</sup>);

**- Задати урбанистички показатељи за ЗОНУ "Т1":**

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

**-Услови изградње у ЗОНИ „Т1“ по ПДР-у 2.фазе:**

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

**- ЗОНА „Т2“ - минимална површина парцеле 10 000m<sup>2</sup>:**

**- Планиране грађевинске парцеле у ЗОНИ „Т2“ (површине остале намене):**

3) **“ГП-3”**- (захвата целу к.п.бр.3965/12 и део 3961);

Површина парцеле ..... 1,02,79ha

**Укупно ЗОНА“Т2“ ..... 1,02.79ha**

**- Планирана намена у ЗОНИ „Т2“по ПДР-у 2.фазе – Туристички смештај;**

- Ознака зоне по ПДР-у 2.фазе – ЗОНА Т2 (минимална површина парцеле до 10.000m<sup>2</sup>);

**- Задати урбанистички показатељи за ЗОНУ Т2:**

- Максимална спратност: П+3;
- Индекс изграђености: 1,2;
- зеленило: мин. 30%

**Услови изградње у ЗОНИ „Т2“по ПДР-у 2.фазе:**

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

**НАПОМЕНА - ИЗВОД ИЗ ПДР-а 2. фазе туристичког ризорта “Јабучко равниште” :**

Могућа су и делимична одступања од параметара датих Планом, ако за то постоји оправдање у смислу конфигурације терена, уклапања у амбијент или већ изграђено ткиво, у циљу побољшања функције и та одступања треба да буду у оквиру  $\pm 20\%$ . 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 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).

ПДР-ом је омогућено одступање у односу на дефинисану спратност и висинско акцентовање делова објеката на максимално 15% габарита основе.

## II - ЗОНА "Р":

### - Планирана грађевинска парцела у ЗОНИ „Р“ (површине јавне намене):

- 4) "ГП-4"- (захвата целу к.п.бр.3960/3, целу 3965/11 и део к.п. 3961, део к.п. 3959/15 и део к.п. 3967/3);
- Површина парцеле "ГП4" ..... 31,60а
- Укупно ЗОНА "Р" ..... 31,60а

### - Планирана намена у ЗОНИ "Р" по ПДР-у 2.фазе – Спортско рекреативне површине;

- Ознака зоне по ПДР-у 2.фазе - ЗОНА "Р" - (02) Дечји ски лифт „11/Р“;

- **Парцела ГП-4** формирана је на основу Планом дефинисане грађевинске парцеле 02 – Ски-пут (дечји ски лифт „11/Р“). ПДР-ом 2.фазе ТР "Јабучко равниште" ова грађевинска парцела планирана је за градњу дечјег ски-лифта (полазиште мини-жичаре). Границом Урбанистичког пројекта није обухваћен и зауставни ски плато, који је саставни део планираног ски лифта, а који је ПДР-ом формиран на посебној, суседној грађевинској парцели (к.п.бр.3967/1). Иако у овој фази планирања поменути зауставни плато није третиран Урбанистичким пројектом, он свакако представља функционалну целину са ГП-4 и тако се треба и посматрати у даљој разради Плана.

## НАПОМЕНА :

- У издатим Условима ЈП Скијалишта Србије ( бр.965 од 06.05.2020.год.) за израду Урбанистичког пројекта за градњу Комплекса апарт-хотела "ЈЕЛКИЦЕ 2" стоји да у плану и програму ЈП Скијалишта Србије за 2020-ту годину нису предвиђене инвестиције уређења и изградње јавног скијалишта на предметној локацији, као ни у Средњорочном и Дугорочном плану предузећа. Такође у поменутим условима стоји као сугестија да предметни ски полигон „11/Р“ (планиран ПДР-ом) обзиром на димензије, позицију у односу на туристички комплекс и успостављено јавно скијалиште, као и у односу на нагиб терена , може да се пренамени и предвиди за обуку скијаша, уз постављање скијашке траке, која може бити дужине до максимално 120m и коју треба поставити према једној од бочних граница парцеле.

- Површина планиране грађевинске парцеле ГП-4 (парцела 02 по ПДР-у - Мини дечји ски - лифт „11/Р“) , делимично је третирана и претходно усвојеним Урбанистичким пројектом за изградњу Комплекса апарт-хотела "ЈЕЛКИЦЕ 1". И том приликом је ЈП Скијалишта Србије издало сличне услове за ову грађевинску парцелу. Њихово мишљење је и тада било да: "Уколико није могуће обезбедити потребне техничке карактеристике, а у циљу безбедности корисника, предвиђени простор се може уредити и користити као полигон за нескијаше (санкалиште и сл.) и летње спортско -рекреативне и забавне активности".

- Завод за заштиту природе Србије у издату у Мишљењу (број: 03 / 020-1124/6 од 03.08.2021.) је сугерисао уређење "зоне Р" као део јавне зелене површине, на којој се могу поставити пратећи садржаји у виду монтажних -демонтажних дечјих игралишта и пратећег "еко" мобилијара. На тај начин омогућило би се функционално повезивање тресетног станишта, које се налази у непосредној близини обухвата УП-а, са осталим полуприродним и природним стаништима на подручју "Јабучког равништа", што би представљало једну од мера очувања еколошки значајног подручја.

#### Планирана намена у ЗОНИ „Р“ Урбанистичким пројектом:

У складу са горе наведеним условима ЈП Скијалишта Србије и са Мишљењем Завода за заштиту природе Србије, Урбанистичким пројектом комплекса "ЈЕЛКИЦЕ 2", формира се грађевинска парцела у границама планиране парцеле (02) дефинисане ПДР-ом 2. фазе. Међутим намена из ПДР-а се прилагођава новонасталој ситуацији и условима надлежног предузећа. То значи да, поштујући сугестије ЈП Скијалишта Србије и Завода за заштиту природе Србије, на формираној грађевинска парцела ГП-4 овим Пројектом искључује се могућност планиране градње дечјег ски лифта „11/Р“, као и било какве градње на овој парцели. Парцела ГП-4 задржава своју основну намену из ПДР-а, али у смислу уређења ове парцеле као јавне зелене површине са спортско-рекреативним садржајима, у виду монтажно - демонтажних дечјих игралишта и пратећег "еко" мобилијара.

Урбанистичким пројектом парцела ГП-4 добија могућност вишенаменског коришћења: дечје игралиште на снегу, полигон за нескијаше, дечја школа скијања, санкалиште, клизалиште исл. зимске спортско рекреативне активности. Ван зимске сезоне, ова зелена површина се може користити за летње спортско рекреативне и забавне активности.

Будући да је ГП-4 овим Урбанистичким пројектом претрпела извесну пренамену, у складу са тим кориговаће се и намена суседне, будуће грађевинске парцеле (зауставног платоа по ПДР-у), али у даљој разради овог подручја. Међутим, основна намена ових двеју грађевинских парцела остаће иста као и у Плану: парцеле ће задржати јавну намену, у категорији спортско - рекреативних површина;

5) **"Остатак 1"**- обухвата део тј. остатак к.п.бр.3961, који учествује у формирању будуће саобраћајнице "У1", планиране ПДР-ом 2.фазе, која ће се формирати даљом разрадом овог подручја.

- **Планирана намена по ПДР-у 2.фазе – Формирање саобраћајница „У1“;**

- **"Остатак 1"** (део кп 3961 формиран Урбанистичким пројектом, у границама пројектом захваћених катастарских парцела) представља део површине, који ће учествовати у формирању коначне грађевинске парцеле саобраћајнице "У1", планиране ПДР-ом, у даљој разради Плана.

#### БИЛАНС ПОВРШИНА ПО ЗОНАМА:

##### Планиране грађевинске парцеле у ЗОНИ „Т“ - површине остале намене:

1) „ГП-1“- ЗОНА "Т1"(туристички смештај) .....	0,69.03ha
2) „ГП-2“- ЗОНА "Т1"(туристички смештај) .....	0,47.02ha
<u>Укупно ЗОНА "Т1" .....</u>	<u>1,16.05ha</u>
3) "ГП-3"- ЗОНА "Т2"(туристички смештај) .....	1,02,79ha
<u>Укупно ЗОНА "Т2" .....</u>	<u>1,02.79ha</u>
<u>Укупно – површине остале намене .....</u>	<u>2,18.84ha</u>

**Планиране грађевинске парцеле у ЗОНИ "Р" и саобраћајнице - површине јавне намене:**

4) "ГП-4" - ЗОНА „Р“ (спорт.рекреат.површине) .....	0,31.60ha
5) "Остатак 1"- Формирање саобраћајница „У1“ .....	0,39,22ha
<b>Укупно – површине јавне намене .....</b>	<b>0,70,82ha</b>

**Укупно – ПОВРШИНА КОМПЛЕКСА "ЈЕЛКИЦЕ "" .....** **2,89,66ha**

-Графички прилог у пројекту: Б-II-6 ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА ..... R=1:400

**НАПОМЕНА :**

- Правилима парцелације, датим кроз ПДР-2.фазе ТР Јабучко равниште, дефинисане су границе планираних грађевинских парцела, и исте се не могу делити ни укрупњавати.
- Границама захвата Урбанистичког пројекта обухваћена је цела постојећа к.п.бр. 3961, тако да се након планиране парцелације (у складу са ПДР-ом) јавља "остатак - 1", који учествују у даљој разради ширег подручја, тј. у конкретном случају у формирању Планом предвиђене саобраћајнице "У1".

## 4.2. Парцелација

Урбанистички пројекат за градњу Комплекса апарт-хотела "ЈЕЛКИЦЕ " обухвата и израду Предлога парцелације и препарцелације постојећих катастарских парцела које улазе у обухват Пројекта.

Парцелација и препарцелација постојећих катастарских парцела урађена је у складу са Правилима парцелације датим кроз ПДР-2.фазе ТР Јабучко равниште, уз поштовање граница постојећих катастарских парцела које се третирају Урбанистичким пројектом.

**- Правила парцелације дата ПДР-ом 2. фазе:**

Парцеле површина остале намене подразумевају све парцеле које нису намењене садржајима јавног интереса. Обухватају парцеле у зони Т - туристички смештај и зони С - индивидуално становање.

За парцеле у оквиру површина остале намене важе следећа општа правила:

- Грађевинска парцела мора да има приступ на јавни пут.
- Парцеле које су мање површине од минималне прописане Планом, не могу се користити за изградњу, већ се само могу припојити суседним парцелама.
- Парцеле се могу делити под условом да све новоформиране парцеле имају приступ јавној саобраћајници и да су у складу са планом прописаним минималним површинама парцеле и ширинама фронта парцеле за планирану намену.
- Препарцелација се у том случају утврђује Пројектом парцелације и препарцелације.
- Приликом препарцелације, уколико новоформиране парцеле не излазе директно на јавни пут, мора се формирати прилазна саобраћајница за једну или више парцела.



- Приступна саобраћајница мора имати минималну ширину 2,5m уколико је краћа од 30m, а 4,5m уколико је дужа од 30m.
- Дозвољено је укрупњавање парцела спајањем две или више парцела под условом да све новоформиране парцеле имају приступ јавној саобраћајници и да су у складу са планом прописаним минималним површинама парцеле и ширинама фронта парцеле за планирану намену.
- Препарцелација се у том случају утврђује Пројектом парцелације и препарцелације.
- Максимална површина парцела није дефинисана овим планом.
- Посебна правила формирања нових парцела по зонама дефинисана су у поглављу 3.2. Плана.
- За све катастарске парцеле у зони Т је обавезна израда Урбанистичког пројекта, како би се кроз урбанистичко-архитектонску разраду локације утврдили облик, величина и распоред новоформираних грађевинских парцела и објеката.

#### **Предлог парцелације и препарцелације дат Урбанистичким пројектом:**

Парцелација и препарцелација урађена је у складу са Правилима парцелације датим кроз ПДР 2. фазе.

Урбанистичким пројектом у оквиру Комплекса апарт- хотела "ЈЕЛКИЦЕ 2" поред формирања **3 грађевинске парцеле (ГП-1; ГП-2 и ГП-3)** за градњу објеката туристичког смештаја у **категорији површина остале намене**, планиране су и парцеле у **категорији површина јавне намене**, и то:

- **1 грађевинска парцела (ГП-4)** за уређење рекреативне зоне -(ЗОНА „Р“) и
- **„Остатак 1“** за формирање будуће саобраћајнице "У1".

#### **У том контексту у оквиру Комплекса пројектом су планиране следеће грађевинске парцеле:**

##### **1) - "ГП-1" (цела к.п.бр.3960/1):**

- **Површина парцеле укупно: 0,69,03ha**

(ПДР-ом 2.фазе на овом подручју планирана је грађевинска **ЗОНА "Т"** и с'обзиром да је грађевинска парцела са површином минимум 40а, парцела спада у **ЗОНУ "Т1"**

- **Параметри за ЗОНУ „Т1“:**

Пмин=40а, коефицијент је 0,8 ,спратност П+2

- **Број власника на парцели - 1:**

1) Тошић Марија (Живојин)

##### **2) - "ГП-2" (цела к.п.бр.3960/2 и део 4134):**

- **Површина парцеле укупно: 0,47.02ha**

(ПДР-ом 2.фазе на овом подручју планирана је грађевинска **ЗОНА "Т"** и с'обзиром да је грађевинска парцела са површином минимум 40а, парцела спада у **ЗОНУ "Т1"**

- **Параметри за ЗОНУ „Т1“:**

Пмин=40а, коефицијент је 0,8 ,спратност П+2

**- Број сувласника на парцели - 9:**

- 1) Јеремиић Саша
- 2) Јеремиић Даринка (Савко)
- 3) Марковић Бобан (Будимир)
- 4) Петровић Миодраг
- 5) Ристић Дарко (Миодраг)
- 6) Соколовић Данијел (Витомир)
- 7) Ткалац Недељка (Бранко)
- 8) Чебуковић Анђел
- 9) ЈП Србија шуме

**3) - "ГП-3" (цела к.п.бр.3965/12 и део 3961):**

**- П парцеле укупно: 1,02.79ha**

(ПДР-ом 2.фазе на овом подручју планирана је грађевинска **ЗОНА "Т"** и с'обзиром да је грађевинска парцела са површином преко 1 хектар, парцела спада у **ЗОНУ "Т2"**

**- Параметри за ЗОНУ „Т2“:**

Пмин=40а, коефицијент је 1,2 спратност П+3

**- Број сувласника на парцели - 5:**

- 1) Антић Горан
- 2) Бабић Јасен (Војин)
- 3) Баша Милан (Саво)
- 4) Јовановић Миодраг (Ђура)
- 5) Тошић Милан (Драгољуб)

**4) - "ГП-4" (цела к.п.бр.3965/11, цела 3960/3, део 3961, део 3967/3 и део 3959/15):**

**- П парцеле укупно 0,31.60ha**

- (ПДР-ом 2. фазе ова површина је намењена ЗОНИ „Р“ (спортско-рекреативни садржаји);

**- Број власника на парцели - 9:**

- 1) Тошић Виден (Зарије)
- 2) Тошић Вићентије (Зарије)
- 3) Антић Горан
- 4) Бабић Јасен (Војин)
- 5) Баша Милан (Саво)
- 6) Јовановић Миодраг (Ђура)
- 7) Тошић Милан (Драгољуб)
- 8) РЕПУБЛИКА СРБИЈА
- 9) Ставрић Дане (Миодраг)

**5) "Остатак 1" (остатак к.п.бр.3961):**

**- П парцеле укупно: 0,39.22ha**

- (ПДР-ом 2. фазе ова површина, пројектом дефинисана, намењена је за формирање будуће планиране саобраћајнице "У1" .

**- Број сувласника на парцели - 5:**

- 1) Антић Горан
- 2) Баша Милан
- 3) Бабић Јасен
- 4) Јовановић Миодраг (Ђура)
- 5) Тошић Милан (Драгољуб)

- До сваке новоформиране грађевинске парцеле обезбеђен је приступ са јавног пута. Такође је и до сваког планираног објекта на комплексу обезбеђен колски прилаз формирањем интерних колско-пешачких саобраћајница , а у оквиру грађевинских парцела.

- Графички прилог у пројекту: Б-2-4 Предлог парцелације и препарцелације

#### **4.3. Регулација и нивелација**

Регулација земљишта у оквиру обухвата Урбанистичког пројекта урађена је у складу са Правилима регулације датим кроз ПДР 2.фазе туристичког ризорта "Јабучко равниште".

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

- Регулациона линија

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

- Грађевинска линија

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

- Нивелација

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

**- Висинска регулација**

- Висинска регулација дефинисана је планираном спратношћу и висином објекта.
- Спратност је одређена бројем надземних етажа (П+п) и представља максималну висину до које се може градити нови објекат. Мередавна је на свим планом дефинисаним грађевинским линијама, и утврђена у односу на регулациону линију јавне приступне саобраћајнице или спортско-рекреативне површине.
- Објекти могу имати подземне етаже - сутерен и подрум.
- Подрум - ниво у згради чији се под налази испод површине терена и то на дубини већој од 1m.
- Сутерен - ниво у згради чији се под налази испод површине терена, али на дубини до 1m и мање.
- Приземље - прва етажа у згради изнад подрума и сутерена, или изнад нивоа терена (ако зграда нема подрум или сутерен) на висини до 1,6 m од највише коте приступне саобраћајнице.
- Спрат - ниво у згради који се налази изнад приземља а испод кровне конструкције или поткровља.
- Поткровље - ниво у згради који је у целини или делимично изграђен унутар кровне конструкције зграде, са надзиком висине до 1,6 m од коте пода последње етаже.
- Галерија – додатни ниво унутар светле висине етаже, који заузима максимално 70% површине пода основне етаже.
- Висина објекта је растојање од нулте коте до коте венца и мередавна је за одређивање удаљења од границе парцеле.
- Нулта (апсолутна) кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.
- Кота венца је највиша тачка фасадног платна.

**- Регулација дефинисана Урбанистичким пројектом:**

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

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

- Планирана удаљења свих грађевинских линија од регулационих и међних линија на комплексу детаљно су обрађена у – Графичком прилогу у пројекту бр.: Б-II-5 План регулације, нивелације и саобраћаја са приказом подземног и надземног паркирања ..... R=1:400

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

- ЗОНА "Т2" – обухват ПДР-а 2.фазе:
  - Максимална спратност: П+3;
- ЗОНА "Т1" – обухват ПДР-а 2.фазе:
  - Максимална спратност: П+2.



**- Нивелација дефинисана Урбанистичким пројектом:**

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

- Елементи за нивелационо постављање објеката на терену одређени су нивелацијом саобраћајница.
- Нивелациони елементи уређеног простора дефинисани су у односу на нивелете и нагибе приступних саобраћајница, планираних ПДР-ом 2. фазе.
- Нивелете нових саобраћајних и манипулативних површина ускладити са постојећим тереном и постојећим саобраћајним површинама. Предвидети све потребне падове, тако да се објекти заштите од штетних атмосферских утицаја. Одвођење воде вршити нивелацијом површина, сакупљањем атмосферских вода и њеним каналисањем, прикупљањем и одвођењем до коначних реципијената.
- Регулациона и грађевинске линије, положај објеката и коте терена, саобраћајно решење са приказом подземних гаража и надземног паркирања дати су на графичком прилогу у пројекту бр.: Б-II-5. План регулације, нивелације и саобраћаја са приказом подземног и надземног паркирања ..... R=1:400

#### 4.4. Приступ локацији

**Постојеће стање приступних саобраћајница**, у ширем окружењу, дато је као Извод из карте референтног система путева Србије. Из приложене карте види се положај локације у односу на приступне саобраћајнице.

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

**Положај локације у односу на суседне саобраћајнице** и насеља, дат је кроз извод из Плана вишег реда (у Документацији Пројекта), и то Урбанистичко решење саобраћајних површина (Извод из ПДР-а 2.фазе туристичког ризорта "Јабучко равниште").

#### 4.5. Саобраћај и саобраћајне површине

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

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

Планом је дефинисана и мрежа јавних саобраћајница за ово подручје. У том контексту планирани комплекс “ЈЕЛКИЦЕ 2 ” са три стране је окружен планираном саобраћајницом “У1”( са западне , југозападне и југоисточне стране). Са поменуте приступне саобраћајнице “У1” пројектом су планирана два улаза на Комплекс. Од тих улаза формирана је мрежа интерних колских и колско пешачких саобраћајница, као веза од приступне саобраћајнице до новоформираних грађевинских парцела, односно до планираних објеката комплекса, а у циљу опремања комплекса потребном мрежом инфраструктуре. Сваки од планираних објеката има везу са неком од интерних саобраћајница тј. могућност директног уласка у подземне гараже које су планиране у подрумима објеката (апарт – хотела).

Ове саобраћајнице уједно служе и као против пожарни путеви са прописаном минималном ширином од 3.5м, за једносмерни саобраћај и 5,50м за двосмерни саобраћај. Смер саобраћаја биће регулисан прописаном сигнализацијом.

Дуж планираних интерних саобраћајница, на седам места, решено је управно паркирање, док је на једном месту предвиђено и паралелно паркирање.

У границама Комплекса апарт-хотела “ЈЕЛКИЦЕ 2” након формирања 3 грађевинске парцеле за градњу објеката туристичког смештаја и 1 грађевинске парцеле за спортско рекреативне садржаје, јавља се “Остатак 1” – остатак к.п.бр.3961, који у каснијој фази разраде овог подручја учествује у формирању грађевинске парцеле за **саобраћајницу “У1”** (по ПДР-у 2.фазе).

Пројектом су планиране следеће врсте интерних саобраћајница:

- колске саобраћајнице ширина=5,50м .....П=39,74а;
- колско-пешачке саобраћајнице ширина=3,50м .....П=12,67а;
- Укупна површина планираних саобраћајница .....П=52,41а;

#### 4.6. Паркирање

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

- **Правила паркирања дата ПДР-ом 2. фазе:**

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

- 
- Број паркинг места решаван је по нормативу из ПДР-а 2.фазе, и то за намену хотели и апартмани норматив је: **1ПМ на 4 собе (у конкретном пројекту 4 собе = 2 апартмана)**.
  - Паркинг место за путнички аутомобил је препоручене величине 2,5м x 5,0м за управно паркирање са манипулативним простором од 5,5м а минималне величине по важећим стандардима. За остала возила величину паркинг места и прилаза планирати по стандардима.

**- Паркирање планирано Урбанистичким пројектом:**

- Паркирање је решавано у границама комплекса, а у функцији планираних намена.
- На комплексу је планирано надземно и подземно паркирање (у гаражама у подрумским етажама објеката). Надземно паркирање је решавано као управно паркирање (под углом од 90°) и као паралелно паркирање. Величина паркинг места за путничка возила је 2,50 x 5,00м, за управно и 2,00 x 6,00, за подужно паркирање.
- Будући да ће се Комплекс градити фазно, постоји могућност да се и надземно паркирање решава фазно, зависно од потреба.
- Број паркинг места је планиран у складу са прописаним параметрима из ПДР-а, а зависно од садржаја, по нормативу за дате намене из ПДР-а, (норматив за хотеле и апартмане: 1пм на 4 собе, односно 1ПМ на 2 апартмана). Пројектом одређен минимални број потребних паркинг места је 1пм на 2 апартмана. На основу укупног броја планираних апартмана на Комплексу (225 апартмана за туристички смештај и 81 пословни апартман) укупан **минимални број потребних паркинг места у крајњој фази реализације комплекса износи 153 паркинг места**. Пројектом постигнут број паркинг места је **155пм у подземним гаражама и 58пм надземно** као "зелени паркинзи", а то је **укупно 213 пм**.
- Минимални број паркинг места за инвалиде који је потребно обезбедити по "Правилнику о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама" (Сл.гласник РС" број 22/2015) је 5% (11пм) од укупног броја обавезних паркинг места. Пројектом је предвиђено 20пм за инвалиде од укупно планираних 213пм што представља (9,4%).

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

**- ГП-1 - паркирање:**

- Укупан број апартмана: - 36 Ап. (туристички смештај)
    - 48 П.ап. (пословни апартмани)
  - Укупно апартмана: 84 ап.
  - Минимални број потребних паркинг места: **42пм** (од тога за инвалиде потребно 2пм)
  - Остварен број паркинг места: 26 (24п.м.+2п.м.инв.)подземно
    - 27 (24п.м.+3п.м.инв.)надземно
- Укупно: 53 пм** (48п.м.+5п.м.инв.)

**- ГП-2 -паркирање:**

- Укупан број апартмана: - 33 Ап. (туристички смештај)
  - 24 П.ап.(пословни апартмани)
  - Укупно апартмана: 57 ап.
- Минимални број потребних паркинг места: **29пм** (од тога за инвалиде потребно 2пм)
- Остварен број паркинг места: 30 (27п.м.+3п.м.инв.) подземно  
10 ( 9п.м.+1п.м.инв.) надземно  
**Укупно: 40пм (36п.м.+4п.м.инв.)**

**- ГП-3 - паркирање:**

- Укупан број апартмана: -156 Ап. (туристички смештај)
  - 9 П.ап. (пословни апартмани)
  - Укупно апартмана: 165 ап.
- Минимални број потребних паркинг места: **83пм** (од тога за инвалиде потребно 4пм)
- Остварен број паркинг места: 99 (90п.м.+9п.м.инв.) подземно  
21 (19п.м.+2п.м.инв.) надземно  
**Укупно: 120пм (99п.м.+11п.м.инв.)**

**Биланс паркирања на нивоу комплекса "ЈЕЛКИЦЕ 2":**

- Укупан број планираних апартмана на комплексу: - 225 Ап. (туристички смештај)
  - 81 П.ап. (пословни апартмани)
  - Укупно: 306 апартмана
- Минимални број потребних паркинг места на комплексу: **153 пм** (од тога 5% за инвалиде - 8 пм)
- Остварен број паркинг места на комплексу: **155 (141п.м.+14п.м.инв.) подземно**  
**58 (52п.м.+6п.м.инв.) надземно**  
**Укупно: 213 (193п.м.+20п.м.инв.)**
- Остварен број резервних паркинг места на комплексу: 60 пм

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

- Графички прилог у пројекту бр.: (Б-II-5) – План регулације, нивелације и саобраћаја са приказом подземног и надземног паркирања ..... R=1:400



#### 4.7. Начин заштите суседних објеката:

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

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

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

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

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

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

- Положај објекта на грађевинској парцели:

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

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

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

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

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

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

- грађевинске линије зоне градње (дефинисане ПДР-ом 2. фазе);

- грађевинске линије дате пројектом, које дефинишу удаљење од суседа.

- Планирана намена објекта на грађевинској парцели:

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

- Обрађивање грађевинске парцеле:

- ПДР-ом 2.фазе није дозвољено ограђивање парцела.

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

#### 4.8. Посебни услови:

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

- Мере енергетске ефикасности изградње – приликом пројектовања примењивати услове дефинисане Правилником о енергетској ефикасности зграда ("Сл.гласник РС" бр. 61/11) и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда ("Сл.гласник РС" бр. 69/12).

- Заштита од пожара – заштиту од пожара спровести у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл.гласник РС" бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18-др.закон), Законом о ванредним ситуацијама ("Сл.гласник РС" бр. 111/09, 92/11, 93/12) и другим прописима везаним за потребне мере заштите од пожара.

- Заштита од елементарних непогода – ради заштите од елементарних непогода, проузрокованих дејством олујних ветрова, кише и снега, као заштита од поплава, објекти морају бити пројектовани и реализовани у складу са Законом о ванредним ситуацијама ("Сл.гласник РС" бр. 111/09, 92/11, 93/12), другим прописима и стандардима из ове области.

#### 4.9. Енергетска ефикасност објеката и предвиђене мере за унапређење енергетске ефикасности

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

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

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

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

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

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

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

- Код обезбеђивања ефикасног коришћења енергије у зградама узима се у обзир век трајања зграде,

климатски услови локације, положај и оријентација зграде, њена намена, услови комфора, материјали и елементи структуре зграде и омотача, уграђени технички системи и уређаји, као и извори енергије и когенерација и могућност за коришћење обновљивих извора енергије.

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

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

1) оријентација и функционални концепт зграде:

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

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

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

4) начин коришћења природног осветљења и осунчања:

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

5) оптимизација система природне вентилације:

- отворе на згради, као што су прозори, врата, канали за вентилацију, пројектовати тако да губици топлоте у зимском периоду и топлотно оптерећење у летњем периоду буде што мање;
- када год је то могуће, отворе конципирати тако да се максимизира пасивно (природно) ноћно хлађење у летњем периоду.

6) оптимизација структуре зграде:

- према потребама и намени зграде користити термичку масу за остваривање топлотног комфора у зимском и летњем периоду; термичка маса треба да повећава термичку инерцију објекта, осим за објекте са краткотрајним коришћењем;
- применити висок квалитет топлотне изолације целокупног термичког омотача;
- избегавати топлотне мостове;
- одабиром врсте материјала и бојом материјала минимизирати појаву топлотних острва.

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

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

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

### **Коришћење алтернативних, односно обновљивих извора енергије**

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

#### **1) сунчева енергија**

Планом вишег реда предвиђена је примена различитих врста пасивних соларних система (у којима објекат представља пријемник који захвата и чува највећи део енергије) и активних соларних система (који захватају енергију инсталисањем посебне опреме) за конверзију у топлотну енергију; према оквирним истраживањима Књажевац спада у зону нешто већег интензитета сунчевог зрачења од просечног за Србију, са бруто око 1400 kWh/m<sup>2</sup> годишње (просек за Србију око 1200 kWh/m<sup>2</sup>). Степен искоришћења зависи од начина конверзије пријемника, па се оквирно може сматрати да је на подручју општине просечна искористива енергија сунчеве енергије око 700 kWh/m<sup>2</sup> годишње; За потребе планираних објеката у оквиру Урбанистичког пројекта дата је могућност коришћења енергије сунца, и то у виду соларних панела на крововима објеката апарт-хотела, као један од алтернативних извора енергије (са могућношћу сезонске акумулације и њеног коришћења током зимских месеци).

#### **2) енергија ветра**

Планом вишег реда дата је могућност коришћења енергије ветра као једног од алтернативних извора енергије. Међутим, будући да се захваћено подручје пројекта налази у Парку природе, на заштићеном и еколошки значајном подручју, Завод за заштиту природе Србије издао је Мишљење да се "на заштићеним и за заштиту планираним и еколошки значајним подручјима, пре свега Старој планини, која ће бити део мреже Натура 2000 не граде ветроелектране", што је и одредница ППРС. Урбанистичким пројектом се не планира могућност коришћења енергије ветра као алтернативног извора енергије.

#### **3) енергија биомаса (биоотпада)**

Планом вишег реда дата је и могућност коришћења енергије настале прерадом био-отпада (из сеоских средина у непосредној близини ризорта) - био гаса, који може служити као допунски енергент. Међутим, будући да се захваћено подручје пројекта налази у Парку природе, на заштићеном и еколошки значајном подручју, и у складу са Мишљењем Завода за заштиту природе Србије, Урбанистичким пројектом се не планира могућност коришћења био-гаса као алтернативног извора енергије.



## 5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

- "Зона Т1" – обухват ПДР-а 2.фазе:

Табеларни приказ остварених површина у склопу грађевинске парцеле ГП-1:

Садржај у склопу парцеле ГП-1:		П.приз. (m²)		БРГП (m²)	П о в р ш и н а  п а р ц е л е	цела к.п.3960/1	6903m²
1) објекат „Ј-1“ - апарт-хотел		330		645			
2) објекат „Ј-1“- апарт-хотел		330		645			
2) објекат „Ј-1“- апарт-хотел		330		645			
4) објекат „Ј-2а“ - пословни објекат		476		1267			
5) објекат „Ј-2б“ - пословни објекат		476		1263			
6) објекат “ауто-лифт”		25		25			
Укупно под објектима:		1967		4490			
Колско пешачке саобраћајнице		1703					
Пешачке површине		566					
Уређене зелене површине	Самосталне зелене површине	2165	2282				
	Зелене терасе	117					
Зелени паркинзи		385					
Укупна неизграђена површина		4936					
Укупна површина гр.парц. ГП-1		0ha 69a 03m²			Укупно ГП-1	0h 69a 03m²	

**Упоредни приказ задатих параметара из ПДР-а и остварених у склопу грађев. парцеле ГП-1:**

Параметри	Задати параметри	Остварени параметри		
Удаљеност грађевинске од регулационе линије	10m	10m		
Удаљеност објекта од граница суседних парцела	5m	10m (5m)		
Макс.индекс изграђености	0,8	0,65		
Макс.степен заузетости (%)	/	28%		
Макс.спратност/висина обј.	Максимум П+2	П+1 / П+2		
Зелене површине (%)	Min. 30%	-уређене зелене површ. .33% -зелени паркинзи 5,6% укупно ..... 38,6%		
Намена	Туристички смештај	– Апарт хотели – Пословни објекти		
Паркирање	Минимум 42 п.м.	Подземно паркирање	26	Укупно 54
		Надземно паркирање	27	

Урбанистички пројекат за изградњу Комплекса апарт-хотела "Јелкице 2"  
(на к.п.бр.3960/1, 3960/2, 3961, 3965/12, делу 4134 и на к.п.бр.3960/3, 3965/11, делу 3959/15 и делу 3967/3) на „Јабучком равништу“ на Старој планини, КО Ћуштица, општина Књажевац

**- "Зона Т1" – обухват ПДР-а 2.фазе:**

**Табеларни приказ остварених површина у склопу грађевинске парцеле ГП-2:**

Садржај у склопу парцеле ГП-2:		П.приз. (m²)		БРГП (m²)	П о в р ш и н а  п а р ц е  л е	цела к.п.3960/2 и део к.п.4134	4702m²
1) објекат „Ј-2б“ - пословни објекат		475		1263			
2) објекат „УСС-2а“ - апарт-хотел		349		902			
3) објекат „УСС-2б“ - апарт-хотел		412		998			
4) 2 х објекат “ауто-лифт” (2х25)		50		50			
Укупно под објектима:		1286		3213			
Колско пешачке саобраћајнице		1141					
Пешачке површине		392					
Уређене зелене површине	Самосталне зелене површине	1629	1739				
	Зелене терасе	110					
Зелени паркинзи		144					
Укупна неизграђена површина		4936					
Укупна површина гр.парц. ГП-1		0ha 47a 02m²			Укупно ГП-2	0h 47a 02m²	

**Упоредни приказ задатих параметара из ПДР-а и остварених у склопу грађев. парцеле ГП-2:**

Параметри	Задати параметри	Остварени параметри		
Удаљеност грађевинске од регулационе линије	10m	10m		
Удаљеност објекта од граница суседних парцела	5m	10m (5m)		
Макс.индекс изграђености	0,8	0,68		
Макс.степен заузетости (%)	/	27%		
Макс.спратност/висина обј.	Максимум П+2	П+2		
Зелене површине (%)	Min. 30%	-уређене зелене површ. 37% -зелени паркинзи 3% укупно ..... 40%		
Намена	Туристички смештај	– Апарт хотели – Пословни објекти		
Паркирање	Минимум 29 п.м.	Подземно паркирање	30	Укупно 40
		Надземно паркирање	10	



- "Зона Т2" – обухват ПДР-а 2.фазе:

Табеларни приказ остварених површина у склопу грађевинске парцеле ГП-3:

Садржај у склопу парцеле ГП-3:		П.приз. (m²)		БРГП (m²)	П О В Р Ш И Н А  П А Р Ц Е Л Е	цела к.п.3965/12 и део к.п.3961	10279m²
1) објекат „УС-2“ - пословни објекат		346		885			
2) објекат „ЈД-2“- пословни објекат		515		1256			
3) објекат „Ј-3“- апарт-хотел		620		2063			
4) објекат „Ј-3“- апарт-хотел		620		2063			
5) објекат „ЈД-3а“- апарт-хотел		582		2013			
6) објекат „ЈД-3б“- апарт-хотел		534		1965			
7) 3 х објекат “ауто-лифт” (3х25)		75		75			
Укупно под објектима:		3292		10320			
Колско пешачке саобраћајнице		2306					
Пешачке површине		1519					
Уређене зелене површине	Самосталне зелене површине	2412	2861				
	Зелене терасе	449					
Зелени паркинзи		301					
Укупна неизграђена површина		6987					
Укупна површина гр.парц. ГП-1		1ha 02a 79m²			Укупно ГП-3	1h 02a 79m²	

**Упоредни приказ задатих параметара из ПДР-а и остварених у склопу грађев. парцеле ГП-3:**

Параметри	Задати параметри	Остварени параметри		
Удаљеност грађевинске од регулационе линије	10m	10m		
Удаљеност објекта од граница суседних парцела	5m	10m (5m)		
Макс.индекс изграђености	1,2	0,99		
Макс.степен заузетости (%)	/	32%		
Макс.спратност/висина обј.	Максимум П+3	П+2 / П+3		
Зелене површине (%)	Min. 30%	-уређене зелене површ. 27,8% -зелени паркинзи 3% укупно ..... 30,8%		
Намена	Туристички смештај	– Апарт хотели – Пословни објекти		
Паркирање	Минимум 83 п.м.	Подземно паркирање	99	Укупно 120
		Надземно паркирање	21	

**Табеларни приказ остварених површина у склопу грађевинске парцеле ГП-4:**

Садржај у склопу парцеле ГП-4:	Пприз. (m <sup>2</sup> )	БРГП (m <sup>2</sup> )	П о в р ш и н а  п а р ц е л е		
Монтажно -демонтажна дечја игралишта, ски полигон за нескијаше, санкалиште, клизалиште, играоница на снегу исл.	/	/		Цела к.п. 3965/11, цела к.п. 3960/3, део к.п. 3961, део к.п. 3967/3 и део к.п. 3959/15	3160m <sup>2</sup>
<b>Укупно под објектима:</b>	/	/			
Јавна зелена површина , није предвиђена градња	/	/			
<b>Укупна површина гр.парц. ГП-4</b>	<b>31а 60m<sup>2</sup></b>			<b>Укупно ГП4</b>	<b>31а 60m<sup>2</sup></b>

- Урбанистичко архитектонска разрада локације дата је на графичком прилогу бр.:  
Б-II-5. ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА СА ПАРТЕРНИМ УРЕЂЕЊЕМ R=1:250

## 6. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

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

### Извод из ПДР-а 2.фазе:

- Уређено зеленило као део мреже 'урбаног' зеленила у оквиру изграђеног подручја подразумева: самосталне зелене површине и зелене коридоре (парк, променада), зеленило у склопу саобраћајница, заштитно зеленило и др. На овим локацијама је предвиђено хортикултурно уређење (аутохтоним декоративним биљним врстама погодним за ову висинску зону) и опремање урбаним мобилијаром у складу са карактером и могућностима простора.
- Посебну пажњу посветити партерном уређењу. Озелењавање комплекса третирати као саставни део функције и ликовности објекта. Формирати квалитетне површине 'урбаног' зеленила у просторној и визуелној вези са пејзажним и естетским карактеристикама окружења.
- Слободне површине уредити применом квалитетног поплочања, одговарајућег урбаног мобилијара и осветљења. Дозвољена је изградња отворених базена, игралишта, спортских терена и сл.
- Потребан број паркинг места обезбедити у оквиру грађевинске парцеле, на отвореном.

Уређење неизграђених и зелених површина обухвата:

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

### а) Начин обраде застртих површина

- Манипулативне саобраћајне површине - колски прилаз и манипулативне саобраћајне површине раде се по избору пројектанта и инвеститора, поплочавањем од природног камена (калдрма) или вештачког камена;
- Површине за паркирање раде се као "зелени паркинзи" (Засади траве на мрежастој подлози – дат је детаљ у пројекту)
- Пешачке површине, тротоари, пешачке стазе око објекта и платои, раде се поплочавањем од природног или вештачког камена;
- Сви вертикални елементи партерног уређења радиће се у складу са партером, зидани, од камена (могуће је облагање каменим плочама, вештачки или природни камен);
- Главним пројектом објекта и евентуално пројектом спољњег уређења терена, детаљније ће се дефинисати начин поплочавања, начин обраде жардињера, водених површина.

### б) Озелењавање

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

## 7. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА СПОЉНУ МРЕЖУ ИНФРАСТРУКТУРЕ

### Постојеће стање

Простор Обухваћен Планом детаљне регулације I фазе туристичког ризорта „Јабучко равниште“ и План детаљне регулације II фазе туристичког ризорта „Јабучко равниште“ налази се у подручју које није опремљено мрежама комуналне и енергетске инфраструктуре.

### Општи услови изградње инфраструктуре

Све инфраструктурне мреже налазиће се у регулационом појасу саобраћајница, са распоредом који је дефинисан планом сваке инфраструктурне мреже. Промена положаја инфраструктурних мрежа у регулационом профилу саобраћајница се дозвољава и не сматра се изменом Плана, уз поштовање важећих техничких услова о дозвољеним растојањима код полагања и укрштања инфраструктурних водова.

### Услови прикључења на јавне инфраструктурне мреже

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

## 7.1. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

### 1. САДАШЊЕ СТАЊЕ ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

#### Постојеће стање хидротехничке инфраструктуре на локацији ПДР-а

На подручју парка природе "Стара планина" нема изграђених регионалних **водоводних система**, већ су реализовани само локални системи. У обухвату предметног плана налази се већ изграђена водоводна мрежа Ø250 мм и одвојак Ø100 мм за потребе 1. фазе туристичког ризорта и постројења за пречишћавање отпадних вода. У оквиру к.п.3959/1, на узвишењу од око 1478 м је изграђен интерни резервоар воде за потребе постојећег индивидуалног становања. Каптиран је извор издашности 0,1 - 0,2 л/с и задржава се до изградње планиране водоводне мреже и обезбеђења поузданог снабдевања водом. Водоснабдевање 1. фазе туристичког ризорта, која користи каптаже "Дојкино врело" и "Шопур", ограниченог је капацитета због недовољне расположиве воде на изворишту.

Паралелно отвореном каналу Орлове реке изграђена је **фекални канализациони колектор** Ø500 мм до изграђеног малог постројења за пречишћавање отпадних вода, адекватном 1. фази туристичког ризорта "Јабучко равниште". Локација постројења (ППОВ) налази се на катастарској парцели 4117/2 КО Ђуштица, Општина Књажевац. Технологија пречишћавања отпадних вода заснива се на принципима дубинске аерације са активним муљем, са уређајем за биолошки третман по такозваној "СБР" технологији. За потребе функционисања изграђеног постројења за пречишћавање воде изграђена је и водоводна и електроенергетска мрежа које прате трасу главног канализационог колектора.

Не постоји изведена атмосферска канализација, воде се слободно крећу по терену и површински испуштају у водотоке до поточне долине - главног реципијента свих површинских и подземних вода овог дела терена.

У централном делу плана налази се Орлова река са извором Орлово врело који је изван овог плана. На ширем гравитационом подручју нису изведени радови на уређењу Орлове реке тако да је она нерегулисана.

#### **Постојеће водоснабдевање на локацији УП**

На предметној локацији у границама УП нема изграђене уличне инфраструктуре за водоснабдијевање. ПДР предвиђа изградњу објеката водоводне инфраструктуре у другој фази. На површини захвата нема извора воде.

#### **Постојећа фекална канализација на локацији УП**

На предметној локацији у границама УП нема изграђене уличне канализационе инфраструктуре. ПДР предвиђа изградњу објеката канализационе инфраструктуре у другој фази.

#### **Постојећа атмосферска а канализација**

На локацији не постоји изграђена атмосферска канализација.

#### **Постојећа изворишта и јаруге**

На локацији не постоје изворишта.

## **2. ПЛАНИРАНО СТАЊЕ ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ**

#### **Планирано решење водоснабдевања по ПДР-у друге фазе:**

Будући развој система водоснабдевања друге фазе ослања се и везује на изграђену водоводну мрежу и објекте прве фазе туристичког ризорта "Јабучко равниште", као јединствен систем. У снабдевању водом приоритет се даје развоју аутономних, независних локалних система за водоснабдевање појединачних објеката туристичког ризорта у прелазном периоду, а недостајуће количине се обезбеђују из регионалних система за снабдевање водом највишег квалитета, након оптималне експлоатације локалних изворишта, поштујући услове Завода за заштиту природе Србије. Експлоатација локалних изворишта допуштена је само до количине које не угрожавају еколошке услове у окружењу.

Према просторном плану парка природе "Стара планина" развијаће се два регионална система за снабдевање насеља водом и то:

- Нишавски регионални подсистем, у оквиру Доњег - јужноморавског регионалног система;
- Део Тимочког регионалног система, у сливу Трговишког и Белог Тимока.

Водоснабдевања друге фазе туристичког ризорта "Јабучко равниште" планира се из постојећег, односно планираног водоводног дистрибутивног система у зони туристичког ризорта прве фазе, као јединствен систем водоснабдевања.

Планира се прикључење планиране водоводне мреже друге фазе на постојећи цевовод О 250мм у саобраћајници "С2". Од овог цевовода се одваја и планира систем водоводних цеви прстенастог типа дуж свих саобраћајница. Планирани водоводни систем у границама овог плана је систем водоводних дистрибуционих цевовода који су под утицајем рада и притиска постојећих резервоара. Планирано је да се дистрибуција воде врши гравитационо.

Планом детаљне регулације су дате смернице за изградњу водоводног система у граници овог плана. Планира се изградња водоводне мреже у складу са планираном изградњом туристичких капацитета, са перспективом да се сви капацитети прикључе на јавну водоводну мрежу. Развој водоводне мреже по подручју пратиће саобраћајнице и преузимати трасе из измене и допуне ПДР прве фазе туристичког ризорта "Јабучко равниште" на Старој планини као стечене обавезе, а према посебним техничким условима ЈКП "Стандард" – Књажевац и условима бр.

ПДР-ом се планира водоводни систем који треба са обезбеди довољне количине воде и довољан притисак за санитарне и противпожарне потребе. Минималне димензија цевовода (унутрашњи пречник) је О100mm. Покривање цевовода је мин. 1,2m од очекиваног оптерећења преко цевовода. Целокупна водоводна мрежа трасирана је дуж улица и јавних саобраћајница у тротоару поред коловоза регулационог коридора улице у складу са синхрон планом. Цевовод се планира оном страном улице на којој ће бити мањи број уличних укрштања и већи број прикључака корисника. Прстенови и гране које одвајају од главног цевовода планирају се на 1m од ивице пута. Водоводна мрежа се планира као прстенаст систем.

На водоводној мрежи ПДР-ом се планирају надземни противпожарни хидранти у складу са Правилником о техничким нормативима за хидрантне мреже (Службени лист СФРЈ, бр. 30/91). Већ изграђена водоводна мрежа прве фазе туристичког ризорта "Јабучко равниште" димензионисана је за потрошаче обухваћене првом фазом туристичког ризорта. Прикључење на постојећи цевовод О 250 мм условљено је израдом детаљне студије расположивих ресурса и укупно планираних потреба и капацитета водоснабдевања, која ће бити основ за неопходна проширења постојећих комуналних система и постројења.

Дефинитивни концепт и решење водоводне мреже друге фазе за будући плански период са основним техничким елементима и диспозицијом водозавхвата главног довода и других примарних објеката утврдиће се даљом разрадом Плана.

#### **Планирано водоснабдевање Урбанистичким пројектом**

Водоснабдевање у зони захвата УП вршиће се према ПДР-у друге фазе туристичког ризорта "Јабучко равниште". Овим планом су дате смернице за изградњу водоводног система у границама овог плана. Планира се изградња водоводног система у складу са планираном изградњом туристичких капацитета, са перспективом да се сви капацитети прикључе на јавну водоводну мрежу. Планира се водоводни систем који треба да обезбеди довољне количине воде и довољан притисак за санитарне и противпожарне потребе. Планирано је да се дистрибуција воде врши гравитационо. Прикључење корисника на уличну мрежу биће према планској



документацији и Претходним условима за израду УП-а од ЈП "Стара планина" Књажевац, број 493/20 од 03.06.2020.год

#### Потребе за водом

На локацији је потребно обезбедити воду за потрошаче и за гашење пожара.

Дневна Норме потрошње за потрошаче:

- Максимална дневна потреба воде за стационарне кориснике, 400 литара
- За противпожарне потребе 10 л/с

Даље претпостављамо губитке у мрежи: 20% (нова мрежа, коришћење модерних технологија и начина наплате).

#### Потреба за водом (за потрошаче) у зони захвата у 2 фази:

На четири грађевинске парцеле ГП1 - ГП4 у оквиру граница УП планирана је изградња комплекса АПАРТ-ХОТЕЛА „ЈЕЛКИЦЕ 2“ са укупним бројем од 225 апартмана туристичког смештаја и укупним капацитетом од 550 лежајева. Комплекс "АПАРТ-ХОТЕЛА" формира се ради изградње потребних објеката и садржаја у функцији туризма, рекреације и спорта; изградње адекватних објеката и просторија (апартмана и соба) за смештај туриста и радника, објеката за рекреацију, забаву и пословну/конгресну примену (пословни апартмани, конгресне сале, ресторани, продавнице, локали, исл.) са пратећим садржајима.

**"Зона Т"** – У оквиру обухвата ПДР-а 2 фазе (туристички хотелски смештај)

Намена	потрошачи	норма потрошње	потрошња [м³/дан]
Укупан број лежаја	550 [особа]	400 [л/ос.дан]	
Укупно			
Све са губицима 20%			

Дакле максимална дневна потреба за водом целе разматране локације биће м³ на дан.

Коф. Неравномерности потрошње воде су усвојени по нормативима за места испод 25000 становника.

- средња дневна потрошња  $Q_{ср} =$
- мах. дневна потрошња  $Q_{махд} =$
- мах. часовна потрошња  $Q_{махх} =$
- Потребе за заштиту од пожара: 10,0 л/с

Како у зони нема јавне водоводне мреже планира се њена изградња дуж свих пројектованих саобраћајница. Тиме ће се омогућити водоснабдевање свих објеката у захвату плана.

**Укупно потребна количина санитарне воде у зони захвата плана је  $Q_{махх} = 11,66$  л/с**

#### Напомена:

ПДР-ом 2 фазе ТР Јабучко равниште су предвиђене потребе за санитарном водом од 12,5 л/с што значи да се срачунате потребе уклапају у прогнозирану потрошњу! **Максимална дневна потреба за водом од 400 л/особи/дан дата ПДР-ом је испоштована Урбанистичким пројектом, али објективно је предимензионирана (прецењена) - по техничким нормативима је 250 - 300 л/особи/дан.**

#### **Потребе за заштиту од пожара: 10,0 л/с**

У цртежу планираног стања је дата планиранаводоводна мрежа са предлогом за прикључење појединих објеката. Димензијеводова за поједине зоне су добијене према максималним потребама воде запотрошаче. Минимални улични профил је усвојен Ø100 мм.

#### **Начин водоснабдевања УП у склопу 2. фазе туристичког ризорта**

Водоснабдевање 2. фазе планира се из постојећег, односно планираног водоводног дистрибутивног система у зони туристичког ризорта 1.фазе, као јединствен систем водоснабдевања. Планира се прикључење планиране уличне водоводне мреже 2. фазе на постојећи цевовод Ø250 мм у саобраћајници "Ц2". Од овог цевовода се одваја и планира систем водоводних цеви прстенастог типа дуж свих саобраћајница. Минималне димензије цевовода (унутрашњи пречник) је Ø100 мм. Покривање цевовода је мин. 1,2 м од очекиваног оптерећења преко цевовода. Целокупна водоводна мрежа трасирана је дуж улица и јавних саобраћајница у тротоару поред коловоза регулационог коридора улица у складу са синхрон планом. Прстенови и гране које се одвајају од главног цевовода планирају се на 1 м од ивице пута. Водоводна мрежа се планира као прстенаст систем. На водоводној мрежи планирају се надземни противпожарни хидранти у складу са Правилником о техничким нормативима за хидрантске мреже (Сл.гласник РС, бр.3/2018 год.).

#### **Правила грађења**

- Цевовод јавног водовода пројектовати и изградити дуж улица и јавних саобраћајница у тротоар поред коловоза или у коловоз поред тротоара односно ивице саобраћајница.
- Сви цевоводи који се реализују морају на чворовима имати органе за затварање смештене у бетонским шахтама потребних димензија са ливеним поклопцима за одговарајуће саобраћајно оптерећење.
- Предност дати затвореним прстенастим крацима, а на завршним крацима мора бити омогућено испирање мреже.
- Високе тачке поставити тако да се ваздух може ослободити преко кућних прикључака или ваздушних вентила.
- Покривање цевовода мин.1,2 м, а зависно од очекиваног саобраћајног оптерећења преко цевовода.
- Унутрашњи пречник цевовода (Но), али не пројектовати и не градити мањи од 100 мм.
- Материјал који је прихватљив за израду јавног водовода (цеви и фазонски комади) је нодуларни и сиви лив и цеви од полиетилена високе густине.

- Нагиб цеви прати нагиб улице с тим што за нагибе веће од дозвољених цевовод треба осигурати од клизања.
- Прикључење индивидуалних корисника на јавни водовод врши се без шахте цевима  $H_0=20$  мм или за два корисника цевима  $H_0=25$  мм.
- Водомерне шахте димензија  $1,0 \times 1,0 \times \dots$  м лоцирати непосредно иза регулационе линије.

#### **Планирана фекална канализација по ПДР-у 2.фазе туристичког ризорта**

ПДР-ом 2. фазе начин евакуације и пречишћавања комуналних отпадних вода туристичког ризорта "Јабучко равниште" заснован је на "Претходној студији оправданости канализационе инфраструктуре" и Генералном пројекту канализационе инфраструктуре будућег туристичког центра Јабучко равниште на Старој планини" (Институт за водопривреду "Јарослов Черни", 2008. година).

Конфигурација терена и близина мањег водотока Орлова река намеће изградњу савременог, технички исправног и рационалног решења у складу са законском регулативом и стандардима које прописује ЈКП "Стандард" – Књажевац. Израдом наредних фаза техничке документације детаљније ће се разрадити начин одвођења атмосферских и употребљених вода са локације туристичког ризорта.

Просторним планом парка природе и туристичке регије Стара планина дефинисана је прогнозирана количина употребљених вода туристичког ризорта "Јабучко равниште" укупно  $l/sec$  (од чега у првој фази  $27 l/sec$ , у другој фази овог плана око  $8,75 l/sec$ ). Решење питања канализације одвођења и пречишћавања отпадних вода у коначној фази туристичког ризорта "Јабучко равниште" је предмет посебне планске документације и захтева израду посебне Студије изводљивости хидротехничке инфраструктуре у складу са водопривредном основом Републике Србије (ВОС) и решењима из просторног плана парка природе Стара планина, за које су резервисани коридори примарних колектора и локације ППОВ.

Планира се сепарациони систем канализације, што подразумева потпуно одвојене међусобно независне системе за употребљене отпадне воде и атмосферске воде. Планира се потпуно инфраструктурно опремање по највишим еколошким стандардима.

ПДР-ом се планира изградња јединственог канализационог система за одвођење отпадних вода из туристичког ризорта прве и друге фазе, прикупљање истих у мрежу канализације сливног подручја и одвођење до постојећег постројења за пречишћавање отпадних вода чија је локација на катастарској парцели 4117/2 КО Ћуштица, општина Књажевац. Планира се димензионисање и проширење капацитета постојећег постројења за пречишћавање отпадних вода у складу са достизањем предвиђених капацитета развоја насеља тако да обухвати и потрошаче у оквиру друге фазе туристичког ризорта. Канализациони систем друге фазе туристичког ризорта "Јабучко равниште" развијаће се у складу са планираним достизањем капацитета развоја туристичког ризорта по фазама, а према пројектној документацији.

Планирано је одвођење фекалних вода гравитационом путем. Два крака канализационе мреже крећу се планираним саобраћајницама и делом ван пута и спајају испред постројења у постојећи шахт колектора Ø500mm. Положаји цевовода фекалне канализације се налазе у коловозу око осовине саобраћајнице односно у јавним површинама. Минимална димензија цевовода фекалне канализације је Ø200mm. Минимална дубина укопавања цевовода за надморску висину овог подручја је мин.Н=1,4m до врха цеви. На преломима нивелета и праваца планирају се ревизиона окна као и каскаде на местима где је то потребно.

Планира се спровођење принципа обавезности прикључења објеката на канализациону мрежу. Није дозвољено упуштање фекалних вода у кишну канализацију. Приликом извођења радова на канализацији и доградњи система за прихватање и пречишћавање отпадних вода придржавати се општих начела заштите природе и животне средине и услова Завода за заштиту природе Србије.

Већ изграђени комунални системи прве фазе туристичког ризорта "Јабучко равниште" димензионисани су за потрошаче обухваћене првом фазом туристичког ризорта. Прикључење на те системе (фекална канализација и ППОВ, канализација атмосферских вода) условљено је израдом претходне детаљне студије (пројектно – техничке документације) расположивих ресурса и укупно планираних потреба и капацитета, која ће бити основ за неопходно проширење постојећих комуналних система и постројења. Наведена Студија мора бити верификована од стране надлежних институција.

За било коју проширења инфраструктурних система прве фазе или прикључке на њих, у процесу израде пројектно–техничке документације, неопходно је прибавити услове и сагласност ЈП "Стара планина" Књажевац.

#### **Планирано одвођење отпадних вода Урбанистичким пројектом**

Одвођење фекалних вода се врши гранатим системом канализационих колектора од зона стационарних и других корисника, дуж планираних улица и ван њих, ка постојећем постројењу за пречишћавање воде. Планира се сепарациони систем канализације као јединствен канализациони систем за одвођење отпадних вода из туристичког ризорта 1. и 2. фазе. Планира се спровођење принципа обавезности прикључења објеката на канализациону мрежу. У прогнози количина отпадних вода рачуна се са 90% употребљених вода.

Предвиђено је одвођење фекалних вода гравитационим путем. Два крака канализационе мреже крећу се планираним саобраћајницама и делом ван пута и спајају испред постројења за пречишћавање у постојећи шахт колектора Ø500 mm. Положаји цевовода фекалне канализације се налазе у коловозу око осовине саобраћајнице односно у јавним површинама. Минимална димензија цевовода фекалне канализације је Ø200 mm. Мин. Дубина укопавања цевовода за надморску висину подручја је 1,4 m до врха цеви. На прелома нивелета и праваца планирају се ревизиона окна и каскаде где је то потребно.

#### **Прорачун количина отпадних вода**

У прогнози количина отпадних вода рачуна се са 80% употребљених вода.

Максимална дневна количина отпадних вода:

**“Зона Т”** – У оквиру обухвата ПДР-а 2 фазе (туристички хотелски смештај)

$$Q_{\text{мах.дан}} = 5,61 \times 0,8 = 4,49 \text{ л/с}$$

$$Q_{\text{мах.х}} = Q_{\text{мах.дн.}} \times K, \text{ } K - \text{општи коеф. неравномерности по Федорову}$$

$$K = 2,69 / Q_{\text{мах.дн.}}^{0,121}$$

$$K = 2,69 / 5,05^{0,121} = 2,2$$

За време киша у фекалну канализацију се процеди и део атмосферских вода што се процебјије на око 20 % па је:

$$Q_{\text{мах х}} = 4,49 \times 2,2 \times 1,2 = 11,85 \text{ л/с}$$

- **Укупна количина фекалних отпадних вода у зони захвата плана је  $Q_{\text{мах дан}} = 11,85 \text{ л/с}$**

Како у зони захвата нема јавне фекалне канализације планира се њена изградња дуж свих пројектованих саобраћајница. Тиме ће се омогућити прикупљање свих фекалних вода од свих објеката и одвођење у постојећи колектор Ø500 мм, у непосредној близини планираног комплекса. У случају да прихватни капацитети постојећег колектора не задовољавају, планира се проширење истих, у складу са потребама.

У цртежу планираног стања је предложена мрежа фекалне канализације, која ће се (уз претпоставку повољногуређења терена приликом изградње саобраћајница) моћи цела извести гравитационо. Димензијеводова добијене су према максималним потребама воде запотрошаче. Минимални профил фекалне канализације усвојен је Ø200 мм.

### Правила грађења

- Јавну канализацију пројектовати континуално осовином саобраћајница у нагибу мин. 0,4%, мах.  $I=1:0,5$  Но, каскадно за веће нагибе, са минималним покривањем цевовода 1,4 м.
- Димензију канализационих цеви одредити хидрауличким прорачуном, а мин. Употребљени може бити пречника Ø200 мм ОД (унутрашњи пречник) од материјала ПВЦ, полипропилен, керамика.
- Уколико се пројектант одлучи за коруговане цеви, прикључке корисника извести рачвама (правим или косим) у току изградње јавне канализације или одабиром врсте цеви која поседује решење накнадног прикључења корисника, преко седластог прикључка и који обезбеђује прелазак на глатку цев мин. Пречника Ø160 мм .
- Бетонске ревизионе шахте предвидети на растојању од 150 Но, димензија 1,0 x 1,0 x ...м са ливеним поклопцем за саобраћајно оптерећење.
- Прикључење индивидуалних корисника вршити директно на цевовод или у ревизионој шахти прикључном цеви Но > 150 мм.
- Ревизиону шахту корисника лоцирати непосредно иза регулационе линије.

### **Планирана атмосферска канализација**

Предвиђено је одвођење атмосферских вода гравитационим путем до Орловог потока, односно тресетишта. Минимална димензија цевовода атмосферске канализације је Ø300 мм. Положаји цевовода се планирају у коловозу око осовине саобраћајница. Дубина укопавања цевовода је мин. 1,2 м до врха цеви.

Дуж свих саобраћајница, паралелно са фекалном канализацијом, планирана је изградња кишне канализације са циљем прихватања атмосферских вода са самих саобраћајница, паркинга, уредјених површина и од објеката.

### **Услови изградње**

- У фази израде пројектне документације треба извршити хидраулички прорачун цевовода, ако и нимални пречник усвојити Ø300 мм. Дубина укопавања цеви износи мин. 1,2 м од 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. Квалитет вода локалних рецепијената се трајно одржавају у захтеваним класама I и I/II.
- Падавине које се сливају са површина паркинга и других саобраћајних површина третирати кроз сепараторе уља и бензина. Тако пречишћене могу се изливати у реципијент (атмосферску канализацију) или упојне бунаре.

### **Дренажни систем**

У зони захвата УП не постоји подводно (замочварено) земљиште.

### **Уређење јаруга**

У зони захвата УП не постоје природне јаруге.

## **7.2. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА И ПТТ МРЕЖА**

### **7.2.1. ПОСТОЈЕЋА ОПРЕМЉЕНОСТ ПРОСТОРА**

#### **Електроенергетска и ПТТ мрежа:**

На простору у границама Пројекта имајући у виду важеће планове вишег реда (Измене и допуне Плана детаљне регулације I фазе туристичког ризорта „Јабучко равниште“ и План детаљне регулације II фазе туристичког ризорта „Јабучко равниште“) не постоји изведена електроенергетска и телекомуникациона мрежа.

#### **Електроенергетска мрежа**

За потребе прикључења планираних објеката «Апарт-хотела – Јелкице 2» апартманског типа на дистрибутивни систем електричне енергије, неопходно је:

**Изградити четири ТС 20(10)/0,4 kV:**



- На ГП-1и ГП-2 биће изграђене по једна ТС 20(10)/0,4kV, на ГП-3 биће изграђене две ТС 20(10)/0,4kV. ГП-4 са спортско рекреативним садржајима има могућност напајања из ТС на ГП-2.

- ТС 20(10)/0,4 kV треба градити као слободностојеће, предфабриковане монтажном - бетонске објекте (МБТС) за крајњу снагу 1000 kVA са косим кровом и црепом (због временских услова у периоду зиме на овој надморској висини). Средњенапонски блок у МБТС треба да буде за напонски ниво 20 kV са минимум три водне ћелије и трафоћелијом. МБТС предвидети на посебној грађевинској парцели са приступним путем. МБТС мора да буде у власништву и надлежности Оператора дистрибутивног система. Енергетски трансформатори треба да буду превезиви 20(10)/0,4 kV. Предвидети могућност даљинског командовања расклопном опремом у разводним постројењима 20 kV сваке ТС.

Мрежа осветљења на посматраном простору биће изведена подземно. За расветна тела користити натријумове или ЛЕД светиљке, како би се добио одговарајући ниво осветљености саобраћајница.

#### **Телекомуникациона мрежа**

На простору у границама предметног Плана не постоји изведена телекомуникациона мрежа. За потребе прикључења нових објеката на комуникациону мрежу, а у границама обухвата Плана, истим се предвиђа израда нова телекомуникациона мрежа која се полаже у изграђеним ПКК (приступна кабловска канализација). Прикључак на телекомуникациону мрежу врши се према приложеној техничкој документацији. Капацитет ПКК треба планирати тако да задовољи комуникационе потребе па се усваја ТК канализација од две цеви ПВЦ фи 110мм.

### **7.2.2. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА ПОСТОЈЕЋУ ЕЛЕКТРО И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНУ МРЕЖУ**

#### **Електро енергетска мрежа**

Прикључење на електро енергетску мрежу извести у свему према условима ЕПС-ДИСТРИБУЦИЈЕ Огранак Електродистрибуција Зајечар, број 8.У.1.1.0-Д.10.08-213455/3-2020 од 05.08.2020 .год. као и према Условима прописаним основним Планом.

Планови детаљне регуације I фазе туристичког ризорта „Јабучко равниште“ и План детаљне регулације II фазе туристичког ризорта „Јабучко равниште“ задржавају се у глобалу планска решења електро енергетске мреже, са минималним корекцијама, које прате измену саобраћајне мреже .

- За потребе прикључења планираних објеката апартманског типа на дистрибутивни систем електричне енергије, неопходно је:

- Изградити четири ТС 20(10)/0,4 kV:

- На ГП-1и ГП-2 биће изграђене по једна ТС 20(10)/0,4kV, на ГП-3 биће изграђене две ТС 20(10)/0,4kV. Мини ски лифт на ГП-4 биће напојен из ТС на ГП-2.

- ТС 20(10)/0,4 kV треба градити као слободностојеће, предфабриковане монтажном - бетонске објекте (МБТС) за крајњу снагу 1000 kVA са косим кровом и црепом (због временских услова у периоду зиме на овој надморској висини). Средњенапонски блок у МБТС треба да буде за

напонски ниво 20 kV са минимум три водне ћелије и трафоћелијом. МБТС предвидети на посебној грађевинској парцели са приступним путем. МБТС мора да буде у власништву и надлежности Оператора дистрибутивног система. Енергетски трансформатори треба да буду превезиви 20(10)/0,4 kV. Предвидети могућност даљинског командовања расклопном опремом у разводним постројењима 20 kV сваке ТС.

#### **Изградити прикључне кабловске водове 20(10) kV:**

- Планиране ТС 20(10)/0,4 kV на обухвату План детаљне регулације II фазе туристичког ризорта „Јабучко равниште“ (укупно 10 ТС), Урбанистичког пројекта биће повезане у једну кабловску петљу 20(10) kV. У ову сврху треба употребити каблове ХНЕ 49А 4х(1х150) mm<sup>2</sup>, 20 kV, положене у снопу, у земљани ров дуж тротоарског дела јавне саобраћајнице несметано доступне ради евентуалног отклањања кварова. Овако конципираном кабловском петљом 20(10) kV обезбедиће се двострано напајање сваке ТС 20(10)/0,4 kV. Земљани ров за полагање каблова треба да је дубине 0,8 m, одговарајуће ширине како би се обезбедило довољно растојање између паралелно вођених каблова због одвођења топлоте, а сами каблови се полажу у слоју ситнозрнасте земље или песка. На местим где се очекује повећано механичко напрезање, а нарочито код укрштаја са саобраћајницама, каблове треба положити у кабловску канализацију.
- Паралелно са енергетским кабловима 20 kV треба положити и ПВЦ цев  $\varnothing$  40 и оптички кабл са 24 влакна за потребе даљинског управљања. При пројектовању и изградњи саобраћајница водити рачуна да се на потребним местима остави довољан број кабловских канала за каблове свих напонских нивоа, како би се касније избегло прекопавање.

**Прикључење планиране кабловске петље 20(10) kV на електроенергетски систем могуће је извршити на један од следећа два начина:**

- у разводно постројење 10 kV у ТС 35/10 kV "Јабучко равниште" с тим што ће бити неопходна доградња две изводне ћелије.
- у разводно постројење 20 kV које би било изграђено на локацији планиране ТС 110/35/20 kV и које би по изградњи ТС постало део ТС 110/35/20 kV; а у првој фази ово разводно постројење 20 kV би било повезано на ТС 35/10 kV "Јабучко равниште" и радило под напоном 10 kV.

Одлука о начину напајања биће донета на вишим инстанцама Оператора дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуције“ Београд.

#### **Изградити подземне нисконапонске водове:**

Из сваке од планираних ТС 20(10)/0,4 kV треба изградити нисконапонску кабловску мрежу кабловима типа РР00-А одговарајућег пресека. Каблове полагати у земљани ров дуж тротоарског дела јавне саобраћајнице (даље од осе саобраћајнице у односу на средњенапонске каблове, тј. ближе објектима који се прикључују) несметано доступне ради евентуалног отклањања кварова. Кабловске петље ниског напона конципиране су тако да се обезбеди двострано напајање сваког објекта из две различите ТС 20(10)/0,4 kV. Земљани ров за полагање каблова треба да је дубине 0,8 m, одговарајуће ширине како би се обезбедило довољно растојање између паралелно вођених

каблова због одвођења топлоте, а сами каблови се полажу у слоју ситнозрнасте земље или песка. На местим где се очекује повећано механичко напрезање, а нарочито код укрштаја са саобраћајницама, каблове треба положити у кабловску канализацију.

На погодном месту на делу спољашње фасаде објекта, а што је могуће ближе стамбеном улазу, односно месту где ће се уградити орман мерног места (ОММ) за стамбени део објекта, предвидети кабловске прикључне кутије (КПК) са по најмање две групе осигурача одговарајуће називне струје. Концепт напајања треба да буде „улаз – излаз“ како би се обезбедило формирање нисконапонске кабловске петље.

На приступачном месту у стамбеном улазу објекта или на делу спољашње фасаде објекта, у непосредном окружењу стамбеног улаза, а који ће бити покривен надстрешницом, предвидети слободан простор (отвор у зиду) за уградњу ОММ за стамбени објекат са смештеним бројилима за апартмане / гараже / општу и заједничку потрошњу.

За повезивање КПК са ОММ за стамбени део објекта (са смештеним бројилима за потребе апартмана, гаража, опште и заједничке потрошње) предвидети двослојну коруговану канализациону цев пресека  $\varnothing 90\text{mm}$ .

Од сабирнице за главно изједначавање потенцијала стамбеног дела објекта до отвора за уградњу ОММ за стамбени део објекта (део ормана са смештеним бројилима за потребе апартмана, гаража...) предвидети кабл типа и пресека PP00-Y 1x50mm<sup>2</sup>.

Ближе услове за пројектовање и прикључење, као подлогу за израду пројекта за грађевинску дозволу (или пројекта за извођење), Огранак Електродистрибуција Зајечар ће прописати у редовном поступку у обједињеној процедури.

**Уговор о изградњи недостајућих електроенергетских објеката** (МБТС и прикључних каблова 20(10) kV), мора бити закључен пре издавања грађевинске дозволе за планирани стамбени објекат. Изградња самог прикључка биће регулисана уговором о изградњи прикључка.

- Инсталација уличног и јавног осветљења треба да задовољи светлотехничке захтеве за одређени ранг саобраћајница.
- Целокупну електроенергетску мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима.

### **Телефонска мрежа**

Прикључивање објеката на телефонску мрежу извести полагањем оптичког кабла одговарајућег капацитета до увода у објекат, а у свему према условима Телекома Србија број А334-132271/4-2020ДД од 11.05.2020 године.

- Повезивање комплекса објекта на ТТ инсталацију извести са предвиђеног места прикључка према документацији
  - Димензије рова за полагање ПТТ каблова су:
    - ширина мин. 0,4м
    - дубина мин. 0,8м

- ТТ мрежа ће се у потпуности градити подземно у ПКС (приступне кабловске канализације) која се изводи са две ПВЦ цеви  $\phi$  110 мм.
- каблове полагати у појасу рерулације улица, у уличним зеленим оповршинама, удаљености од високог растиња мин. 1,50м, поред саобраћајница на растојању мин. 1,00м од саобраћајница, или поред пешачких стаза. У случају да је другачије немогуће, ТТ каблове полагати испод пешачких стаза.
- Унутар комплекса предвиђена је изградња комплетне ПКС до места прикључења на објекат. За прелазак са ПКС пре уласка у објекат предвиђена је изградња кабловског окна КО димензија 100x120x100 (ширина x дужина x дубина).
- У овом комплексу предвиђена је оптичка мрежа у конфигурацији ГПОН (гигабитна пасивна оптичка мрежа) са два оптичка влакна до сваког апартмана и капацитета оптичких каблова у складу са потребама комплекса.
- Целокупну ПТТ мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима.

### **7.3. СНАБДЕВАЊЕ ПРИРОДНИМ ГАСОМ И ТОПЛОТНОМ ЕНЕРГИЈОМ**

#### **Извод из ПДР-а 2.фазе:**

##### **Постојеће стање:**

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

##### **Планирано решење:**

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

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

##### **• Снабдевање природним гасом**

Према Просторном плану подручја парка природе и туристичке регије Стара планина предуслов за гасификацију планираних садржаја представљају:

1. Наставак изградње магистралног гасовода МГ10 на правцу Ниш-Пирот-Димитровград;
2. Изградња магистралног крака на правцу Ниш-Сврљиг-Књажевац-Зајечар-Бор-Прахово;
3. Изградња разводних и челичних дистрибутивних гасовода од наведених гасовода под бр.1 и 2 до предметног туристичког ризорта;
4. Изградња локалних инфраструктурних мрежа за снабдевање течним нафтним гасом (ТНГ) са мерним гасним регулационим станицама максималног капацитета до  $Q=2$  MW, чије се мреже могу користити у коначној фази изградње гасоводног система.

Према Изменама и допунама Плана детаљне регулације прве фазе туристичког резорта „Јабучко равниште“ на Старој планини у оквиру овог подручја планирају се мреже примарног (челичног-дистрибутивног) и секундарног (полиетиленског) гасовода у оквиру планираних регулација саобраћајница.

- За концентрисане веће потрошаче предвиђа се појединачан прикључак на гасни развод, са индивидуалним мерењем утрошеног гаса. Такође за ове објекте се предвиђају локалне котларнице. За мање потрошаче природни гас се може користи путем индивидуалних ком би котлова или путем гасних пећи. Где то услови дозвољавају препоручује се инсталација централне припреме санитарне потрошње воде.

По изградњи гасне мреже и постројења, котларнице се могу гасификовати прикључењем на исту, изградњом одговарајућих гасних прикључака са мерно-регулационим сетовима поштујући у свему одредбе из "Правилника о техничким нормативима за пројектовање, погон и одржавање гасних котларница" ("Сл.лист СФРЈ" бр.10/92).

Приликом пројектовања и извођења гасне мреже и постројења придржавати се посебно одредби из "Услови и техничких норматива за пројектовање и изградњу градског гасовода" ("Сл.лист града Београда" бр. 14/77,19/77,18/82,26/83 и 6/88 )и "Правилника о тех.условима и нормативима за пројектовање и изградњу дистрибутивних гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 бар-а" ("Сл.гласник РС" бр.22/92 ).

- Децентрализовано снабдевање топлотном енергијом:

Сходно планираним решењима из Просторног плана подручја парка природе и туристичке регије Стара планина до перспективне реализације доводно-разводних гасовода, планира се изградња локалне гасоводне мреже за снабдевање ТНГ, чије се инсталације касније могу користити у систему гасне инфраструктуре.

- Коришћење обновљивих извора енергије:

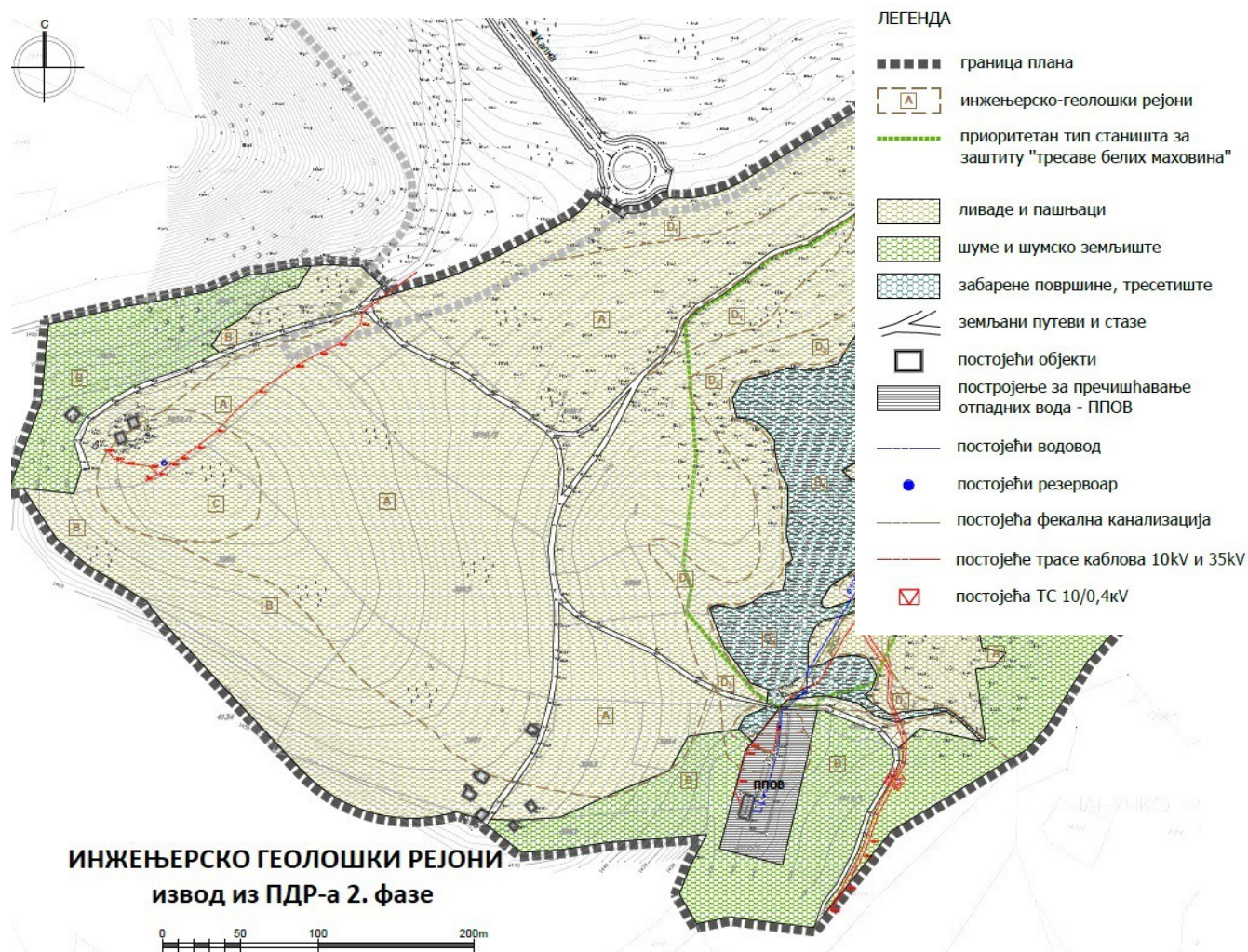
За снабдевање топлотном енергијом објеката туристичког ризорта осим примарног енергента планирано је и алтернативно коришћење обновљивих извора енергије – ОИЕ.

У том контексту планирано је коришћење соларне енергије (са могућношћу сезонске акумулације и њеног коришћења током зимских месеци), која може служити као допунски енергент.

## **8. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ**

**Инжењерско-геолошки услови терена и геотехничке препоруке:**

Предузеће за геотехнику и инжењеринг "ЦЕНТАР М-ГЕОТЕХНИКА", из Београда, спровело је геотехничка истраживања и израдило Елаборат: "Геотехничке подлоге за израду Плана детаљне регулације друге фазе туристичког ризорта "Јабучко равниште" на Старој планини". Ови услови могу се применити и за захваћено подручје Урбанистичког пројекта.



лика бр.1: Постојеће стање са означеним инжењерско геолошким рејонима

### Геоморфолошке карактеристике терена

Део терена обухваћен Планом детаљне регулације, представља долину амфитеатралног облика, по чијим се боковима уздижу падине релативно континалног нагиба. Најистакнутији морфолошки облик представља стеновити врх са апсолутном котом терена 1479,85 m н.в. Од овог врха, дуж југозападне границе терен је стрмог нагиба са апсолутним котама у распону 1455-1475 m н.в. На овом делу терена нису регистроване појаве нестабилности. Северни, односно североисточни део истражног простора представља терен блажег нагиба (3-5о), прекривен нешто дебљим елувијално-делувијалним покривачем. Апсолутне коте у оквиру овог простора су у распону 1445-1460 m н.в. Овај део терена је стабилан. За морфологију североисточног и источног дела терена карактеристичан је разуђен рељеф настао интензивним деловањем линијске ерозије праћене усецањем бујичних токова у елувијално-делувијалну распадину пешчара. При томе формиране су плитке јаруге (вододерине) дубине око 0,5-1,5 m. Коте терена дуж североисточне и источне падине су у распону 1440-1465m н.в. Централни део истражног подручја представља хипсометријски најнижи део долине са апсолутним котама у распону 1435 -1440 m н.в. Терен је током већег дела године



прекривен барским растињем (раставић, зуква, врба), већим делом године потпуно засићен водом. Због интензивног распадања биљног покривача формиран је слој земљишта са повећаним садржајем органске материје (слој барског тресета), а по ободу депресије акумулиран је пролувијални нанос у виду мањих плавинских конуса - лепеза. Према јужној граници истражног подручја тресетиште се завршава потоком усеченим у деградиране пешчаре.

#### **Хидролошке одлике терена**

Највећи део терена је у потпуности сув и водооцедан. Вода се највећим делом преко површине терена слива ка хипсометријски најнижем делу терена. Пажње се одвија посредством "пиштивина" и ретких извора. Већина ових извора током лета потпуно пресуше. Због повећаног присуства воде део терена са апсолутним kotaма у распону око 1440-1445 m н.в. прекривен је бујнијим биљним покривачем. Распадањем овог покривача формирано је тресетиште. Дебљина слоја тресета на овом простору је око 30-70cm. Рељеф терена је такав да се вода се из тресетишта гравитационо процеђује до потока који представља главни реципијент свих површинских и процедних вода на овом делу терена. Осим тресетишта и мањег броја околних извора активних у периду хидролошког максимума простор обухваћен планом готово да је потпуно безводан.

#### **Инжењерско-геолошке карактеристике терена**

Терен на предметној локацији је изграђен од пешчара пермске старости који транзгресивно леже преко старије плеоциоских творевина карбона.

У хипсометријски најнижем делу терена (зони тресетишта) појављују се глиновито песковите прашине (GPPrtr). Дебљина ове средине је око 1,5-2,0 m. По ободу тресетишта депоноване су песковите прашине са блоковима пешчара (PR,DPPr). Дебљина пролувијалног наноса је врло променљива од 1,0-2,0 m. Површински део терена на дубини између 0,8 m и 2,5 m, (локално и до 3,5 m) прекривен је слојем песковите прашине (PPR) мрко црвенкасте боје у којој се већ на дубини око 20-30 cm појављују ситни комади и дробина пешчара.

На просечној дубини између 3,5 m и 4,5 m издвојен је слој песковите прашине са дробиним пешчара (PPR,Dr). На дубини преко 5,0 m (6,0m) издвојени су компактне партије пешчара (PŠ). То је чврста стенска маса усложњена, плочаста ређе банковита (дебљине банака до 80 cm) различите крупноће зрна.

#### **Сеизмичке одлике терена**

Према подацима из документације, а на основу сеизмичке рејонизације изведене за шири простор око предметне локације, сеизмичност за ову област одговара шестом степену сеизмичког интензитета ( $I=6_0$  MCS) за повратни период од 50 година. Коефицијент сеизмичности за овај сеизмички степен је у распону  $\kappa=0,020-0,025$ . За повратни период од 100-200 година  $I=7_0$  MCS,  $\kappa=0,030-0,035$ . За повратни период од 500 година  $I=8_0$  MCS,  $\kappa=0,050$ .

#### **Инжењерско - геолошки услови коришћења терена:**

На основу морфологије, геолошко-геотехничког склопа, геотехничких и хидрогеолошких одлика литолошких средина издвојених у локалном профилу терена, издвојена су четири основна инжењерско геолошка рејона.

## Подручје захваћено урбанистичким пројектом налази се у РЕЈОНУ „А“

### • Рејон 'А'

Обухвата делове са нагибом површине терен од 2 о до 5о. У оквиру овог рејона терен је стабилан, сув, водооцедан, уз могућност да се у периоду интензивног атмосферског пражњења у приповршинским зонама формирају мања, локална засићења тла. Због нагиба падине највећи део атмосферског талога слободно отиче по површини терена до поточне долине (главног реципијенту свих површинских и подземних воде овог дела терена). Хидрогеолошки склоп терена је такав да нема појаве сталне издани од значаја на услове рада и ангажовања ове средина као грађевинског земљишта. Формирање издани могуће је тек у испуцалим пешчарима на дубини преко 10,0 m. Капацитет овакве издани зависи од густине и бројности пукотинских система и површине прихрањивања. Обзиром да је површина прихрањивања мала то су изгледи за формирањем сталне издани већег капацитета минимални.

У саставу терена до дубине око 2,0 m доминирају мркоцрвенкасте песковите прашине (PPR) са ситном дробином алтерисаног пешчара. На дубини између 2,0 m и 3,0 m заступљена је песковита прашина са крупним блоковима пешчара (PPR,DR). Од 3,0 m до 5,0-6,0 m простиру се алтерисани пешчари (PŠ\*) издељени густим системима пукотина на блокове запремине од 0,5-1,5 m<sup>3</sup>. Са повећањем дубине и опадањем степена алтерације на око 5,0-6,0 m у односу на садашњу површину терена залежу банковити црвени пешчари (PŠ).

Терен у оквиру овог рејона је погодан за градњу. На дубини до 3,0 m стенска маса је врло хетерогена (појава песковите прашине са блоковима пешчара различите величине). Ископи до дубине 2,5 m могу се изводити без заштитне подграде под условом да је нагиб шарпе  $\alpha \leq 60^\circ$ .

Дубљи ископи захтевају примену лаке подграде. Физичко-механичке карактеристике литолошких средина заступљених у оквиру овог рејона омогућавају примену плитког фундаирања објеката. Треба очекивати да се у оквиру габарита објекта појаве две, па и три средине различитих физичко-механичких карактеристика (нпр. песковите прашине са дробином и алтерисани пешчари), сходно томе препорука је да се при избору темеља и начина фундаирања усвоје конструктивни системи који показују минималну осетљивост на диференцијална слегања.

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

## 9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

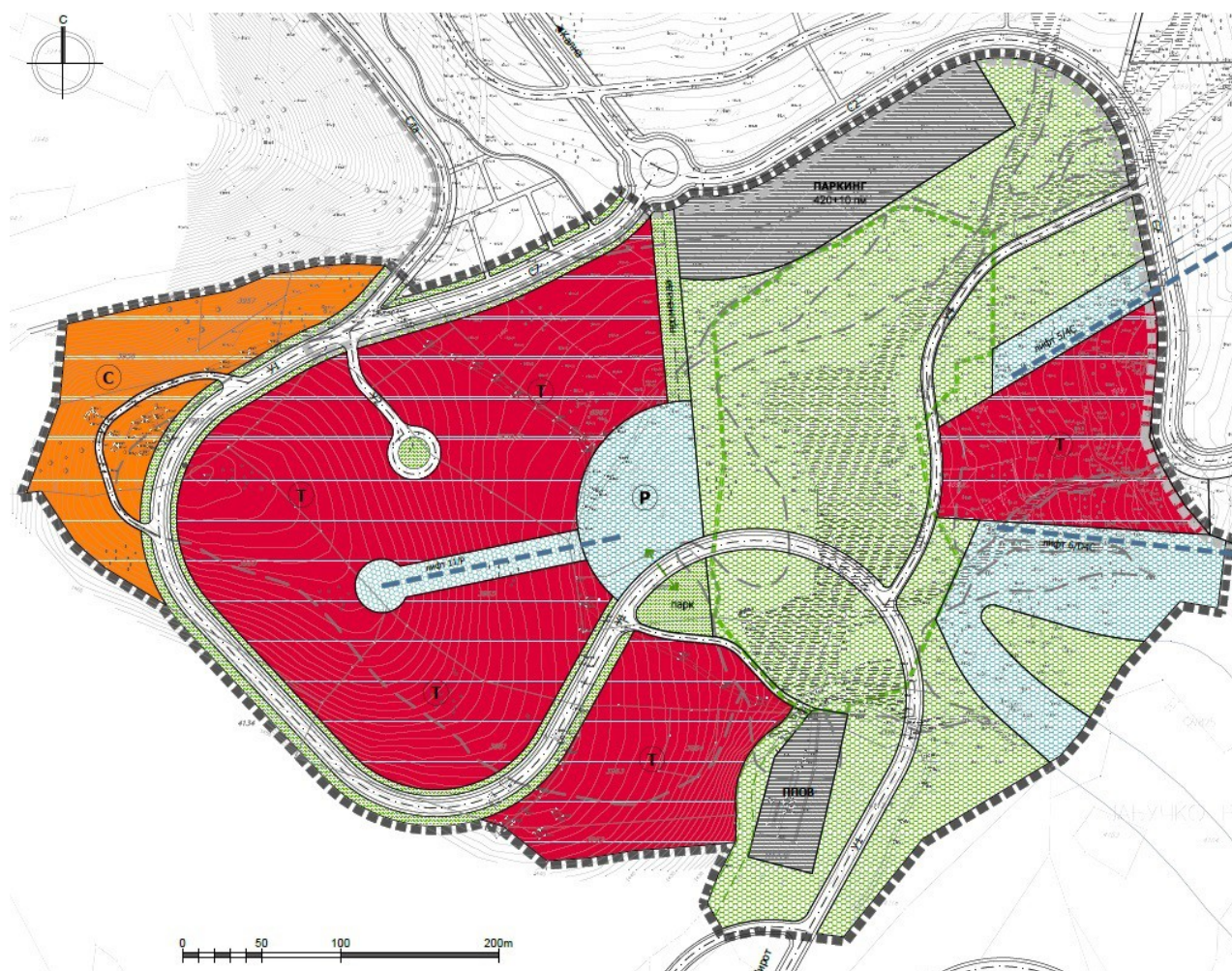
Мере заштите животне средине дате Урбанистичким пројектом у складу су са мерама датим кроз ПДР 2.фазе, као и са Решењем - Условима за израду УП-а од Завода за заштиту природе Србије, (број: 03 – 019-1124/3 од 25.09.2020.год.) и Мишљењем Завода за заштиту природе Србије о усаглашености Урбанистичког пројекта комплекса апарт хотела „Јелкице“ са Актом о условима заштите природе (03 број:020-1124/6 од 03.08.2021.)

**Извод из ПДР-а 2.фазе:**

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

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

Урбанистички пројекат за изградњу Комплекса апарт-хотела "Јелкице 2"  
(на к.п.бр.3960/1, 3960/2, 3961, 3965/12, делу 4134 и на к.п.бр.3960/3, 3965/11, делу 3959/15 и делу 3967/3) на „Јабучком равништу“ на Старој планини, КО Ћуштица, општина Књажевац



ЛЕГЕНДА

- граница плана
- граница инж.геолошких рејона
- Ⓣ функционална целина - зона

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

- спортско-рекреативне површине, зона Р
- жичара - ски лифт
- ски прелаз
- комуналне површине
- саобраћајне површине
- пешачки пролаз
- уређено зеленило
- шумско и пољопривредно земљиште
- зона тресетишта
- зона регулације водотока

ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

- туристички (хотелско-апартмански) смештај - зона Т
- индивидуално ("викенд") становање - зона С

Слика бр.2: План намене површина са означеном зоном тресетишта

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

6. Орлову реку регулисати низводно од тресетишта у складу са карактеристичним протицајима ( $Q_{1\%}$  и  $Q_{2\%}$ ). При томе треба имати у виду да нису дозвољени радови који ремете режим воде и изворишта Орлове реке.
7. На читавом простору организовати систем сакупљања и одношења смећа. За те потребе је неопходно поставити довољан број одговарајућих судова који се морају редовно празнити. Локација судова треба да је замаскирана зеленилом, тако да се не угрозе визуелне карактеристике простора.
8. За грејање објеката изградити јединствени систем грејања, развођењем неког од условно еколошког енергента: пре свега ТНГ или ТПГ. Треба предвидети и развој алтернативних извора енергије: соларна енергија као и други обновљиви извори енергије, а за појединачне објекте користити чврсто гориво и то дрво.
9. Снабдевање електричном енергијом обезбедити изградњом трафо станица које нису пуњене уљем (суви ТС).
10. Ограничити буку коју емитују машине, опрема и уређаји, као и угоститељски објекти: - уградњом машина, опреме и уређаја које не емитују буку изнад дозвољених граница, - изворе буке изоловати или инсталирати у затвореном простору, - све активности које емитују буку ограничити на период дана.
11. Све отпадне воде (условно контаминирани кишне воде и фекалне отпадне воде) посебним сепарационим системима сакупљати и одводити на третман пре упуштања у реципијент. За те потребе је неопходно изградити: - фекалну канализацију која у коначној фази треба да сакупи, одведе и третира 98 l/sec отпадних вода. Фекална канализација II фазе треба да чини целину са постојећим и планираним системима I фазе туристичког ризорта. Због тога, поред одговарајућег каналског система, за потребе друге фазе треба проширити капацитете постојећег постројења за пречишћавање отпадних вода, с тим да се то може радити у складу са планираним достизањем капацитета развоја туристичког ризорта. Усвојена технологија ППОВ-а омогућава фазно проширење капацитета. Проширење капацитета фекалне канализације мора да испоштује следеће услове: цевовод фекалне канализације положити дуж саобраћајница, односно у јавним површинама, каналски систем мора да буде затворен и изолован од околине и квалитет ефлуента мора да одговара класи реципијента (Орловој реци); - кишна (атмосферска) канализација треба да гравитацијом сакупи атмосфериле и одведе их до Орловог потока. Потенцијално контаминирани кишне воде (са главних саобраћајница, паркинга и манипулативних површина), пре упуштања у реципијент морају бити третиране на таложницима – сепараторима, како би квалитет ефлуента одговарао класи реципијента. За упуштање воде у реципијент изградити одговарајућу изливну грађевину.
12. За све потребе (вода за пиће, санитарне потребе и противпожарну заштиту) је потребно обезбедити хигијенски исправну воду за пиће у количини која у завршној фази износи  $Q_{ik}=22, 5$  l/sec. Будући развој система водоснабдевања II фазе треба да се ослања и везује на изграђену мрежу и објекте I фазе туристичког ризорта „Јабучко равниште“. Воду приоритетно треба обезбедити из аутономних локалних система и из регионалних система. При томе, експлоатација локалних изворишта мора бити усклађена са процењеним капацитетом изворишта, односно у процесу експлоатације се не сме угрозити стање животне средине.

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

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

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

• **Смернице за очување природних вредности - услови за заштиту природе:**

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

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

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

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

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

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

• **Систем прикупљања и евакуације отпада:**

- Са циљем заштите земљишта и подземних вода од загађења потребно је решити систем прикупљања и евакуације отпада са грађевинске парцеле у складу са Законом о управљању отпадом (01.12.2010.) - ("Сл. Гласник РС" број: 36/09 , 88/10);

- За скупљање отпадака поставити адекватне судове – канте за смеће.

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

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



## **10. УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ ВЕЋИХ НЕПОГОДА**

Подручје Плана подложно је у одређеној мери опасностима од акцидентата и елементарних непогода и то од: временских непогода (посебно зимских), пожара, земљотреса (јачине од 5 до 7<sup>0</sup> МКС), одроњавања земљишта и др.

Заштита 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; антиерозивним 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 Плана, 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 водоакумулације 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

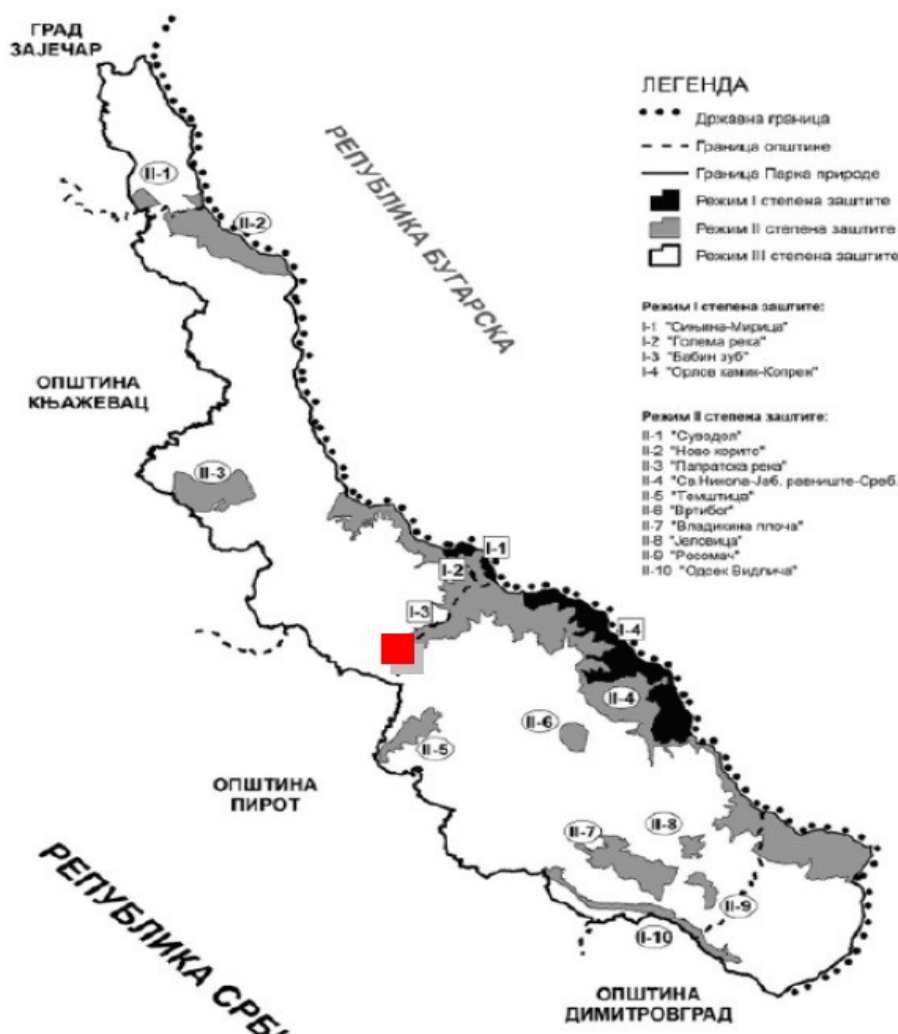
коме најудаљенија тачка коловоза није даља од 25 m од габарита објекта; простора у оквиру Плана за изградњу и смештај Ватрогасно спасилачке јединице, полицијске службе, горске службе спасавања и службе хитне помоћи.

- Објекти туристичког ризорта морају бити реализовани и у складу са Правилником за електро инсталације ниског напона („Службени лист СРЈ”, бр.53/88, 54/88 и 28/95) и Правилником за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ”, бр.11/96).
- У планираном туристичком ризорту и туристичким центрима и насељима, који нису предвиђени за стално становање као у традиционалним насељима, нису планирана посебна склоништа, будући да се у случају ратних дејстава туристи евакуишу, а запослени са радном обавезом користиће постојеће подземне гараже, подруме објеката и шуму.

## 11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

### • Мере заштите природних добара:

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



### • Заштита природе

-Захваћено подручје Урбанистичког пројекта налази се у границама захвата Парка природе „Стара планина“, који је стављен под заштиту Уредбом о заштити Парка природе "Стара планина" („Сл.гласник РС" бр.23/09). Према наведеној Уредби, подручје Урбанистичког пројекта налази се у режиму III (трећег) степена заштите;

■ Јабучко равниште

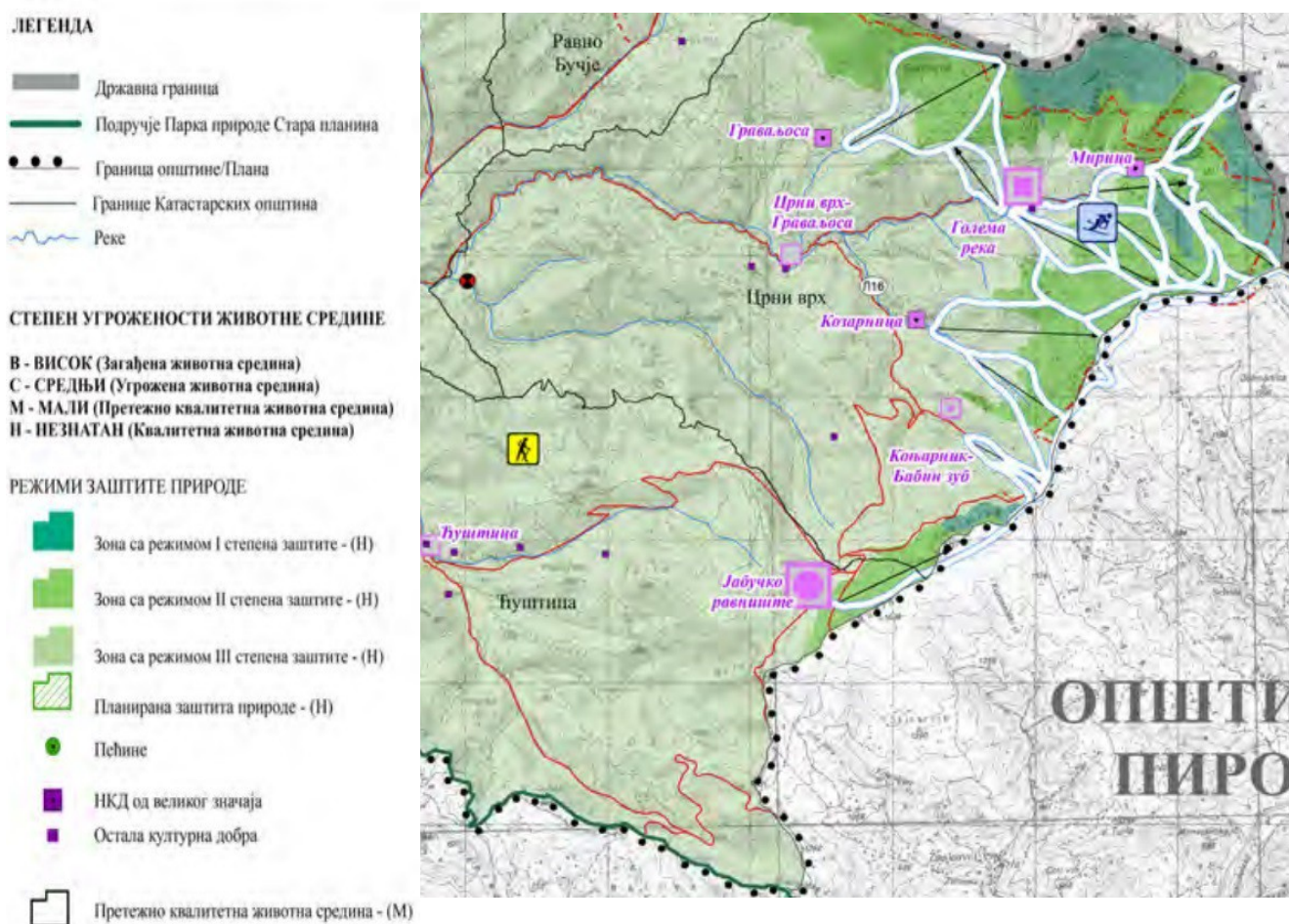
Слика бр.3 – Режији заштите природе Србије

#### Режими заштите природе:

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

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

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



Слика бр.4: Режими заштите Стара планина

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

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

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

1. Условне Завода за заштиту природе за израду процене утицаја на животну средину;
2. Процену утицаја на животну средину и сагласност Министарства за животну средину и просторно планирање;
3. Обележавања стабала за сечу - дознака од стране стручне службе ЈП „Србијашуме“;
4. Сеча стабала, плаћање једнократне накнаде и успостављање шумског реда у складу са важећим законима и правилницима.

• **Мере заштите културних добара:**

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

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

## 12. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА УЗ ИДЕЈНА РЕШЕЊА

### 1. ОПШТИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТИМА И ЛОКАЦИЈИ

Објекат:	Комплекс од 14 објеката апарт-хотела „Јелкице 2“ на Јабучком равништу на Старој планини, КО Ћуштица, општина Књажевац
Локација:	к.п.бр.3960/1, 3960/2, 3961, 3965/12, део 4134 и к.п.бр.3960/3, 3965/11, део 3959/15 и део 3967/3) на „Јабучком равништу“ на Старој планини, КО Ћуштица, општина Књажевац

### 2. ПРЕДМЕТ ПРОЈЕКТА И ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

У складу са пројектним задатком предмет Урбанистичког пројекта је изградња туристичког комплекса на Старој планини, а у свему према усвојеном Плану детаљне регулације друге фазе туристичког ризорта "Јабучко равниште".

Терен је у нагибу ка југу и истоку.

Комплекс представља јединствену функционалну и архитектонску целину. Чине га 4 грађевинске парцеле, а свака парцела представља физичку под-целину комплекса и уједно посебну фазу градње. Површина Комплекса се налази у обухвату ПДР-а 2. фазе ТР Јабучко равниште. У складу са наменом из наведеног Плана, комплекс је подељен на **3 наменске зоне**.

### 3. НАМЕНА КОМПЛЕКСА:

**Планирана намена у ЗОНИ „Т“ по ПДР-у 2. фазе** је – Туристички смештај са пратећим садржајима; Намена подразумева туристичку понуду сезонског становања, у класичној или кондоминијумској организацији, од вишепородичних апартмана/пансиона, хотелско-апартманског насеља, до мањих хотела. У оквиру ове намене дозвољени су сви компатибилни туристички, услужни и рекреативни садржаји.

**Урбанистичким пројектом је планиран** комплекс од **14 типских објеката**, замишљен као мултифункционални планински туристички центар, са вишенаменском туристичком понудом и различитим пратећим садржајима.

На једној страни, **9 објеката** комплекса, конципирани као **апарт-хотели**, пружаће првенствено туристичко-апартмански смештај гостију, са пратећим туристичким, рекреативним и услужним садржајима (комплетна понуда за одмор, исхрану, рекреацију, спорт и забаву, трговину, услужне делатности, "spa i wellness" центри, фитнес клубови, салони лепоте, теретане, играонице, интернет кафеи, сале за прославе, сервиси исл.)

На другој страни, **5 објеката** комплекса, конципирани су као **туристичко-пословни објекти**, односно као пратећи објекти уз наведене смештајне објекте. То значи да у овим објектима нису планирани смештајни капацитети, они су намењени туристима који су већ смештени на комплексу у апарт-хотелима, а којима је због природе њиховог посла потребно обезбедити привремени радно-пословни простор. У оквиру ових објеката планирани су наменски прилагођени такозвани

“пословно-радни апартмани” за индивидуални рад гостију, као и заједничке просторије за групни рад и услуге, (мини конференцијске сале, “coworking” простори, интернет кафеи, сале за пројекције, атељеи, галерије, занатске радионице, ординације, пословнице, агенције, исл.). У оквиру ових објеката такође су предвиђени пратећи туристички, рекреативни и услужни садржаји.

Планирани пратећи објекти “пословне намене” у склопу туристичке понуде комплекса “ЈЕЛКИЦЕ 2”, намењени су мулти функционалним садржајима, са радним капацитетима за различите сегменте услуга, пословања, образовања, уметности, лечења ... а посебно су погодни за пословање у “IT” индустрији ( “дигитални номади”, “IT” компаније, “гејминг” индустрија исл.).

#### **4. ПЛАНИРАНЕ ПОВРШИНЕ И САДРЖАЈИ НА КОМПЛЕКСУ “ЈЕЛКИЦЕ 2”:**

##### **- “ЗОНА Т1” (ГП-1):**

###### **Грађевинска парцела – туристички смештај и пословни објекти:**

- Број грађевинске парцеле: **1 - (ГП-1)**
- Укупна П парцеле: **69а 03m<sup>2</sup>**
- Укупна планирана БРГП свих објеката: **4.490 m<sup>2</sup>**
- Укупна Пприземља свих објеката: **1.967 m<sup>2</sup>**
- Укупан број објеката на парцели: **5 типских објеката**
- **Намена објеката:**
  - 1) Апарт-хотели (туристички смештај са пратећим садржајима):**
    - Број објеката: **3 објекта апарт -хотела**
    - Тип објекта: **3 x “J-1”**
    - Стратност: (По+П+1)
    - Укупан број апартмана: **3 x 12 Ап.= 36 Ап.**
    - Укупан број лежајева: **3 x 36 леж.= 108 леж.**
  - 2) Туристичко-пословни објекти:**
    - Број објеката: **2 објекта**
    - Тип објекта: **“J- 2а” и “J-2б”**
    - Стратност: (По+П+2) и (По2+По1+П+2)
    - Укупан број пословних јединица-апартмана: **24 П.ап. + 24 П.ап. = 48 П.ап.**
    - Укупан број лежајева: **0**

##### **- “ЗОНА Т1” (ГП-2):**

###### **Грађевинска парцела – туристички смештај и пословни објекти:**

- Број грађевинске парцеле: **2 - (ГП-2)**
- Укупна П парцеле: **47а 02m<sup>2</sup>**
- Укупна планирана БРГП свих објеката: **3.213 m<sup>2</sup>**
- Укупна П приземља свих објеката: **1.286 m<sup>2</sup>**
- Укупан број објеката на парцели: **3 типска објекта**

- **Намена објеката:**

**1) Апарт-хотели (туристички смештај са пратећим садржајима):**

- Број објеката: **2 објекта апарт -хотела**
- Тип објекта: **"УСС-2а" и "УСС-2б"**
- Стратност: (По2+По1+П+2) и (По+П+2)
- Укупан број апартмана: 16 Ап. + 17 Ап.= **33 Ап.**
- Укупан број лежајева: 40 леж. + 42 леж.= **82 леж.**

**2) Туристичко-пословни објекти:**

- Број објеката: **1 објекат**
- Тип објекта: **"Ј-2б"**
- Стратност: (По2+По1+П+2)
- Укупан број пословних јединица-апартмана: **24 П.ап.**
- Укупан број лежајева: 0

**- "ЗОНА Т2" (ГП-3):**

**Грађевинска парцела – туристички смештај и пословни објекти:**

- Број грађевинске парцеле: **3 (ГП-3)**
- Укупна П парцела: **1ћа 02а 79м<sup>2</sup>**
- Укупна планирана БРГП свих објеката: **10.320 м<sup>2</sup>**
- Укупна Пприземља свих објеката: **3292 м<sup>2</sup>**
- Укупан број објеката на парцели: **6 типских објеката**

- **Намена објеката:**

**1) Апарт-хотели (туристички смештај са пратећим садржајима):**

- Број објеката: **4 објекта апарт -хотела**
- Тип објекта: **2 х "Ј-3"; "ЈД-3а" и "ЈД-3б"**
- Стратност: 2х(По2+По1+П+3) и 2х(По+П+3)
- Укупан број апартмана: 4 х 39 Ап.= **156 Ап.**
- Укупан број лежајева: 4 х 90 леж.= **360 леж.**

**2) Туристичко-пословни објекти:**

- Број објеката: **2 објекта**
- Тип објекта: **"УС-2" и "ЈД-2"**
- Стратност: (По2+По1+П+2) и (По+П+2)
- Укупан број пословних јединица-апартмана: 6 П.ап. + 3 П.ап. = **9 П.ап.**
- Укупан број лежајева: 0



#### **-ЗОНА "Р"**

##### **Спортско-рекреативне површине:**

- Број грађевинске парцеле: **4 (ГП-4)**
- Укупна П парцела: **31а 60 m<sup>2</sup>**
- Укупна планирана БРГП свих објеката: **0**
- Укупна Приземља свих објеката: **0**
- Укупан број објеката на парцели: **0**
- **Намена објеката:**

Јавне зелене површине са спортско-рекреативним садржајима, у виду монтажно - демонтажних дечјих игралишта и пратећег "еко" мобилијара.

Урбанистичким пројектом парцела ГП-4 добија могућност вишенаменог коришћења: дечје игралиште на снегу, полигон за нескијаше, дечја школа скијања, санкалиште, клизалиште исл. зимске спортско рекреативне активности. Ван зимске сезоне, ова зелена површина се може користити за летње спортско рекреативне и забавне активности.

#### **- УКУПАН БИЛАНС ПЛАНИРАНИХ ПОВРШИНА И САДРЖАЈА НА КОМПЛЕКСУ "ЈЕЛКИЦЕ 2":**

- **Укупан број грађевинских парцела : 4**
- Укупна П грађевинских парцела Комплекса: **2ha 50a 44m<sup>2</sup>**
- Укупна планирана макс. БРГП свих објеката: **18.023 m<sup>2</sup>**
- Укупна Приземља свих објеката **6.545 m<sup>2</sup>**
- **Укупан број објеката на комплексу: 14 објеката**
- **Укупан број објеката туристичког смештаја: 9 објеката апарт-хотела**
- Укупан број апартмана за туристички смештај: **225 Ап.**
- Укупан број лежајева на комплексу: **550 леж.**
- **Укупан број туристичко-пословних објеката: 5 објеката**
- Укупан број пословних јединица-апартмана: **81 П.ап.**
- Укупан број лежајева: **0**

##### **Архитектура:**

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

##### **Саобраћај и паркирање:**

Приступ комплексу је са пута **У1** према Плану детаљне регулације 2.фазе туристичког ризорта "Јабучко равниште". Паркирање је решено на самим парцелама (подземно и надземно), а у свему према графичким прилозима. Обезбеђено је укупно **213** паркинг места (155 подземних и 58

надземних). Од тога је за инвалиде предвиђено 20 п.м. За надземно паркирање предвиђена је употреба "зелених" паркинга. За сваку грађевинску парцелу предвиђена је локација за постављање контејнера за смеће запремине  $1.1 \text{ m}^3$ .



детал "зеленог" паркинга

#### Функција:

Као што је већ речено, Урбанистичким пројектом је планиран комплекс од **14 типских објеката**, замишљен као мултифункционални планински туристички центар, са вишенаменском туристичком понудом и различитим пратећим садржајима.

На једној страни, **9 објеката** комплекса, конципирани као **апарт-хотели**, пружаће првенствено туристичко-апартмански смештај гостију, са пратећим туристичким, рекреативним и услужним садржајима. Део са апартманима за смештај је у приземљу и на спратовима. Могућа је градња 2 подрумске етаже које ће се користити као заједничке пратеће просторије и садржаји (гараже, техничке просторије, услужни садржаји, трговина, угоститељство, рекреација, забава и сл.) Подрумске етаже су већим делом укопане због конфигурације терена.

На другој страни, **5 објеката** комплекса, конципирани су као **туристичко-пословни објекти**, односно као пратећи објекти уз наведене смештајне објекте. То значи да у овим објектима нису планирани смештајни капацитети, они су намењени туристима који су већ смештени на комплексу у апарт-хотелима, а којима је због природе њиховог посла потребно обезбедити привремени радно-пословни простор. У оквиру ових објеката на приземљу и спратовима планирани су "пословно-радни апартмани" као и заједничке просторије за групни рад и услуге. И код ових објеката могућа је градња 2 подрумске етаже, које ће се користити као заједничке пратеће просторије и садржаји (гараже, техничке просторије, услужни садржаји, трговина, угоститељство, рекреација, забава и сл.).

#### Конструкција:

Конструкција објеката је у рамовском систему са АБ пуним плочама. Темељење објеката је на темељним плочама. Спољни зидови су са свим потребним термо изолационим слојевима, укупне  $d=40 \text{ cm}$ . Кровна конструкција је од дрвета.

#### Материјализација и обрада:

Предлаже се употреба материјала који би се што боље уклопили у природно окружење. За покривач је предвиђен цреп типа "Tondach" шиндра енгоба антик. Фасаде су обрађене комбиновањем беле боје и природних материјала, камена и дрвета. Столарија је у боји дрвета уз примену застакљења са високим енергетским карактеристикама, а све у циљу повећања енергетске ефикасности објеката.



деталј кровног покривача

#### Изолација:

Предвиђа се извођење термоизолације објекта контактном фасадом од тврдопресоване камене вуне, а у свему према графичким прилозима и у складу са Законом о енергетској ефикасности и будућим елеборатом енергетске ефикасности.

#### Партерно уређење:

Предвиђено је што боље уклапање новопроектованих објеката у постојеће природно окружење и уз очување постојећег дрвећа. **(на 3Д приказима високо зеленило је уклоњено ради што бољег сагледавања самог комплекса)**. На новоформираним зеленим површинама извршиће се садња аутохтоног растиња, а све у складу са препорукама и условима Завода са заштиту природе. Потпорни зидови се изводе каменом, или облажу истим у циљу постизања што природнијег изгледа. Интерне комуникације на парцелама поплочане су каменом, односно избегнута је употреба асфалта. То се односи и на пешачке комуникације.

**Инсталације:** Предвиђено је прикључење објеката на електро мрежу, канализациону мрежу и водоводну мрежу, а у свему према усвојеном Плану детаљне регулације и добијеним условима јавних предузећа.

**Потребе комплекса за водом су:** максимални број једновремених гостију комплекса је 550. По ПДР-у је предвиђено 400л/дан за кориснике.

### 13. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

Будући да се ради о великом комплексу, са више објеката, Техничком документацијом треба предвидети могућност фазне градње. Свака од планираних грађевинских парцела представља засебну фазу изградње. Даље се градња објеката може поделити на под фазе, а то би били појединачни планирани објекти.

### 14. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

- Овај Урбанистички пројекат представља основ за подношење захтева за израду и издавање Локацијских услова, у складу са чл. 53. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 -УС, 24/11, 121/12, 42/13 –УС, 50/13 –УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др.закон, 9/20 и 52/21) );
- Планираној изградњи, односно реконструкцији и доградњи, не може се приступити на основу издатих Локацијских услова, већ након добијене Грађевинске дозволе, издате на основу одговарајуће техничке и инвестиционе документације.

Саставио:

Валентина ЂОРЂЕВИЋ, дипл.инж.арх.

Број лиценце: 200 0545 03



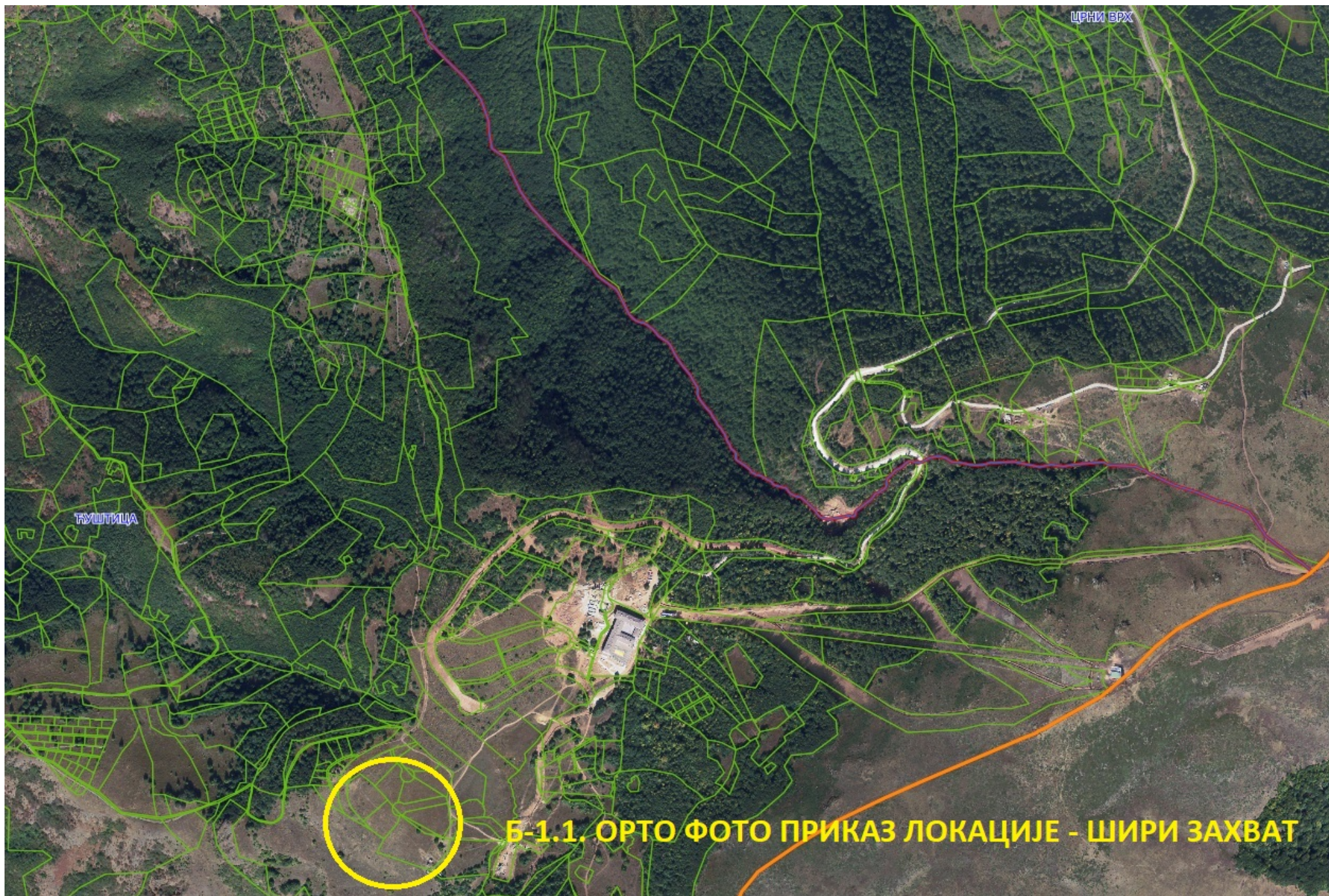
*V. Đorđević*

**Б- II    ГРАФИЧКИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:**



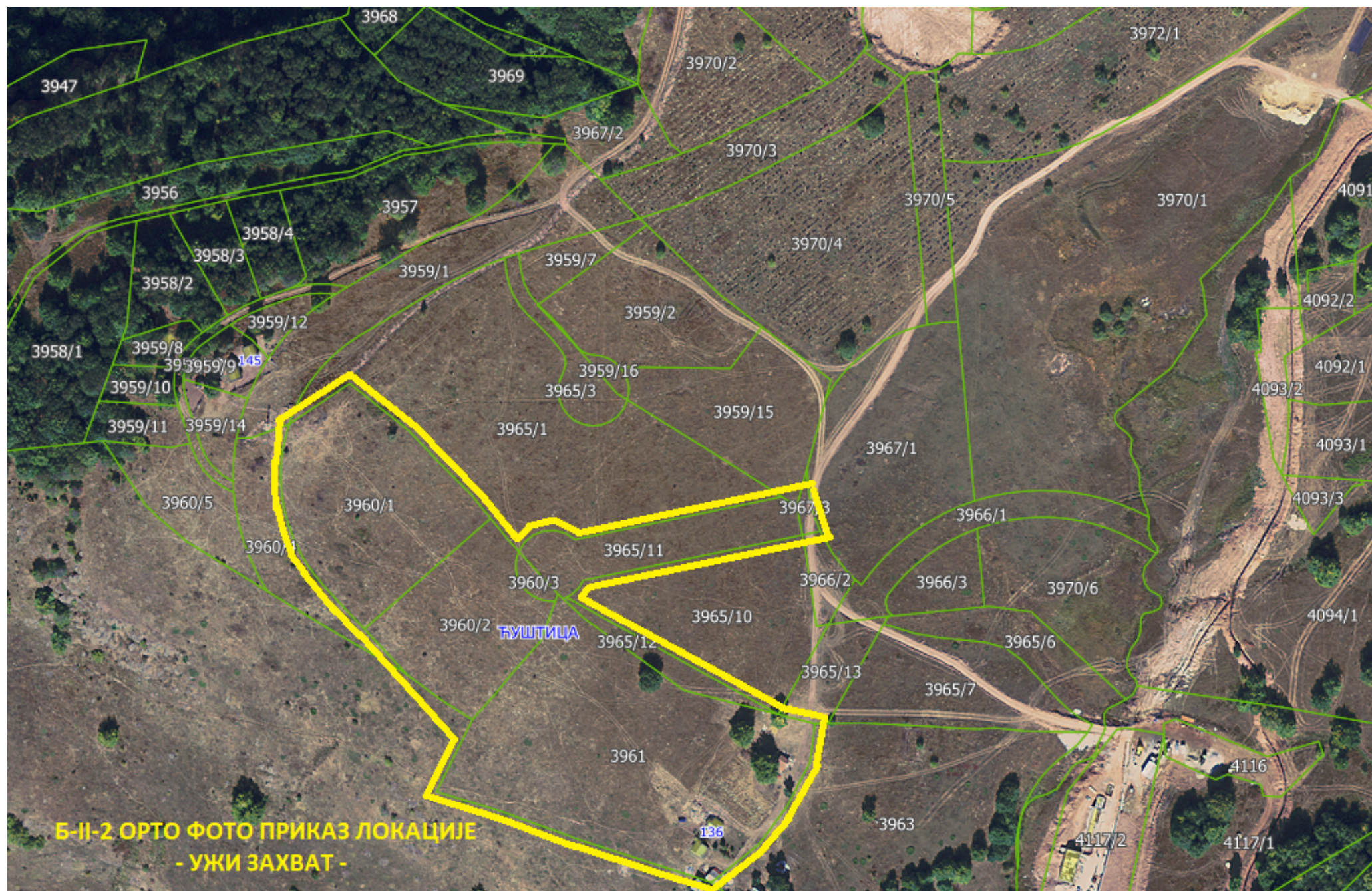




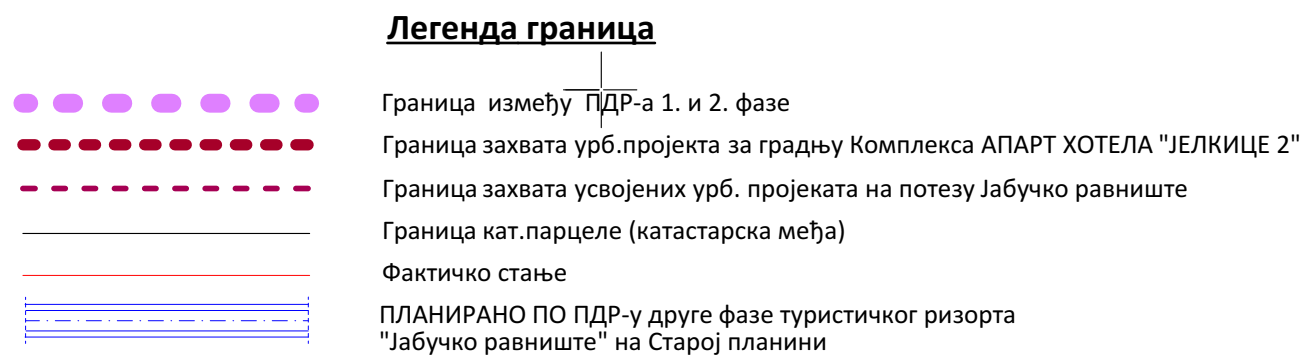


**Б-1.1. ОРТО ФОТО ПРИКАЗ ЛОКАЦИЈЕ - ШИРИ ЗАХВАТ**









Табела бр. 1 - Подаци о постојећим катастарским парцелама захваћеним Урбанистичким пројектом:

ГРАНИЦЕ ЗАХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА КОМПЛЕКСА АПАРТ-ХОТЕЛА "ЈЕЛКИЦЕ 2"					ПОПОВРНИНА ПОСТОЈЕЋЕ И П. ЗАВАЂЕЊЕ УП. ПРОЈЕКТОМ	
НОВОФОРМИРАНА УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА	ПОСТОЈЕЋЕ КАТАСТОРСКЕ ПАРЦЕЛЕ	ВРСТА ЗЕМЉИШТА / НАМЕНА КОРИШЋЕЊА / КАТАСТАР. КЛАСА	ВРСТА ПРАВА / ОСНОВИ ЗАМЉИШТА / УДЕО	НОСИЛАЦ ПРАВА НА ЗЕМЉИШТУ		
КОМПЛЕКС АПАРТ-ХОТЕЛА "ЈЕЛКИЦЕ 2"  на "Јабучком равништу" на Старој планини	1) 3960/1 (цела парцела)	Градско грађевинско земљиште - грађевинска парцела	својина / приватна / 1/1	1) Тошић Мареја (Животић)	P = 69a 03m <sup>2</sup> (цела парцела)	
	2) 3960/2 (цела парцела)		Градско грађевинско земљиште - грађевинска парцела	својина / приватна / 300/4550	1) Јеремић Саша	P = 45a 50m <sup>2</sup> (цела парцела)
				својина / приватна / 1200/4550	2) Јеремић Даринка (Савка)	
				својина / приватна / 600/4550	3) Барковић Бобан (Будимир)	
				својина / приватна / 300/4550	4) Петровић Миксандр	
		својина / приватна / 300/4550		5) Ристић Дарко (Миксандр)		
	3) 3961 (цела парцела)	Градско грађевинско земљиште - грађевинска парцела	својина / приватна / 600/4550	6) Соловођић Данијел (Витомир)	P = 1a 34a 07m <sup>2</sup> (цела парцела)	
			својина / приватна / 600/4550	7) Такалц Недељка (Бранко)		
			својина / приватна / 600/4550	8) Чабуровић Анђел		
			својина / приватна / 4129/13407	1) Анђић Горан		
			својина / приватна / 4129/13407	2) Бабић Јасен (Војни)		
	4) 3965/12 (цела парцела)	Градско грађевинско земљиште - грађевинска парцела	својина / приватна / 420/13407	3) Баша Милан (Саво)	P = 8a 00m <sup>2</sup> (цела парцела)	
			својина / приватна / 600/13407	4) Јовановић Миксандр (Тузла)		
			својина / приватна / 1/3	5) Тошић Милан (Драгољуб)		
			својина / приватна / 1/3	1) Анђић Горан		
својина / приватна / 1/3			2) Бабић Јасен (Војни)			
5) 4134 (део парцела)	Градско грађевинско земљиште - планин. 7. класе	право коришћења / државна РС / 1/1	1) ЈП СРБИЈА ШУМЕ	P = 1a 52m <sup>2</sup> (део парцела)		
6) 3960/3 (цела парцела)	Градско грађевинско земљиште - планин. 7. класе	својина / приватна / 1/3	1) Анђић Горан	P = 2a 22m <sup>2</sup> (цела парцела)		
7) 3965/11 (цела парцела)	Градско грађевинско земљиште - грађевинска парцела	својина / приватна / 1/3	3) Баша Милан (Саво)	P = 27a 65m <sup>2</sup> (цела парцела)		
		својина / приватна / 1/2	1) Тошић Висен (Зарије)			
8) 3967/3 (део парцела)	Градско грађевинско земљиште - планин. 8. класе	својина / дана својина / 1/1	2) Тошић Витентине (Зарије)	P = 1a 40m <sup>2</sup> (део парцела)		
		својина / дана својина / 1/1	1) РЕПУБЛИКА СРБИЈА			
9) 3959/15 (део парцела)	Градско грађевинско земљиште - планин. 8. класе	својина / приватна / 1/6	1) Анђић Горан	P = 27m <sup>2</sup> (део парцела)		
		својина / приватна / 1/6	2) Бабић Јасен (Војни)			
		својина / приватна / 1/6	3) Баша Милан (Саво)			
		својина / приватна / 3/6	4) Старић Дани (Милорад)			

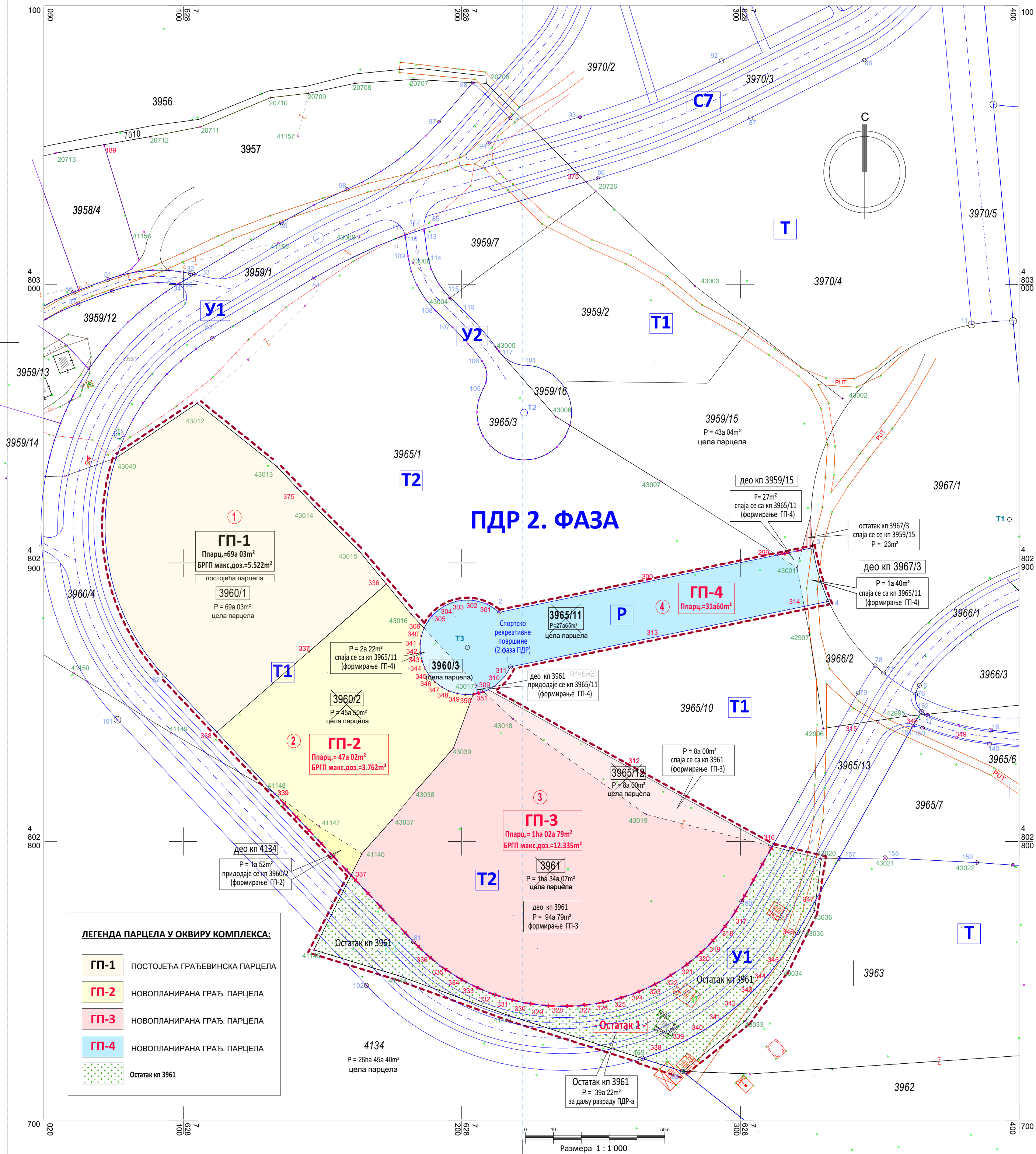
УКУПНА ПОПОВРНИНА ЗАХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА :

2ha 89a 66m<sup>2</sup>



## КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

к.п.бр. 3959/2, 3959/7, 3965/1, 3965/3, 3965/4, 3965/5, 3965/10 и 3965/11, КО Тушница, Општина Књажевац

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
ОПШТИНА КЊАЖЕВАЦ  
КО ТУШНИЦА

Табела бр. 2 - Подаци о планираним грађевинским парцелама:

ПРЕГЛЕД ПЛАНИРАНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА У ОКВИРУ КОМПЛЕКСА АПАРТ ХОТЕЛА "ЈЕЛКИЦЕ 2"					
ред. број	број планиране грађев.парц.	Број постој. к.п. која учествује у формирању нове грађ.парц.	Површина постој. к.п. која учествује у формирању нове грађ.парц.	Власник планиране грађев.парцеле / носилац права на земљишту	Површина планиране грађев.парцеле
1	ГП-1	1) 3960/1 (цела парцела)	P = 69a 03m <sup>2</sup>	1) Тошић Марија (Животић) (1/1)	P = 69a 03m <sup>2</sup>
2	ГП-2	1) 3960/2 (цела парцела)	P = 45a 50m <sup>2</sup>	1) Јеремић Саша (300/4550) 2) Јеремић Даринка (Савка) (1200/4550) 3) Марковић Бобан (Будимир) (650/4550) 4) Петровић Миодраг 300/4550 5) Ристић Дарко (Миодраг) (600/4550) 6) Соколовић Данијел (Витомир)(300/4550) 7) Ткалац Недељка (Бранко) (600/4550) 8) Чебуковић Анијел (600/4550)	Туристички смештај (2.фаза ПДР) - <b>ЗОНА Т1</b> - (мин.П.парц. 1500m <sup>2</sup> ): И=0,8; П+2; 3=30%
		2) 4134 (део парцеле)	P = 1a 52m <sup>2</sup>	1) ЈП СРБИЈА ШУМЕ (1/1)	P = 47a 02m <sup>2</sup>
3	ГП-3	1) 3965/12 (цела парцела)	P = 8a 00m <sup>2</sup>	1) Антић Горан (1/3) 2) Бабић Јасен (Војин) (1/3) 3) Баша Милан (Саво) (1/3)	Туристички смештај (2.фаза ПДР) - <b>ЗОНА Т2</b> - (мин.П.парц. 10.000m <sup>2</sup> ): И=1,2; П+3; 3=30%
		2) 3961 (део парцеле)	P = 94a 79m <sup>2</sup>	1) Антић Горан 2) Бабић Јасен (Војин) 3) Баша Милан (Саво) 4) Јовановић Миодраг (Ђура) 5) Тошић Милан (Драгољуб)	P = 1ha 02a 79m <sup>2</sup>
4	ГП-4	1) 3965/11 (цела парцела)	P = 27a 65m <sup>2</sup>	1) Тошић Виден (Зарије) (1/2) 2) Тошић Вићентије (Зарије) (1/2)	Спортско рекреативне површине (2.фаза ПДР) (планирани мини ски-лифт "Т1", који се укида Урб.п.)
		2) 3960/3 (цела парцела)	P = 2a 22m <sup>2</sup>	1) Антић Горан (1/3) 2) Бабић Јасен (Војин) (1/3) 3) Баша Милан (Саво) (1/3)	
		3) 3961 (део парцеле)	P = 6m <sup>2</sup>	1) Антић Горан 2) Бабић Јасен (Војин) 3) Баша Милан (Саво) 4) Јовановић Миодраг (Ђура) 5) Тошић Милан (Драгољуб)	
		4) 3967/3 (део парцеле)	P = 1a 40m <sup>2</sup>	1) РЕПУБЛИКА СРБИЈА (1/1)	
		5) 3959/15 (део парцеле)	P = 27m <sup>2</sup>	1) Антић Горан (1/6) 2) Бабић Јасен (Војин) (1/6) 3) Баша Милан (Саво) (1/6) 4) Ставрић Дане (Милорад) (3/6)	
-Остатак 1-		1) 3961 (остатак парцеле)	P = 39a 22m <sup>2</sup>	1) Антић Горан 2) Бабић Јасен (Војин) 3) Баша Милан (Саво) 4) Јовановић Миодраг (Ђура) 5) Тошић Милан (Драгољуб)	Планирана саобраћајница "У1" (по ПДР-у 2.фазе)
УКУПНА ПОВРШИНА - ПОСТОЈЕЋА:			2ha 89a 66m <sup>2</sup>	УКУПНА ПОВРШИНА - ПЛАНИРАНА:	2ha 89a 66m <sup>2</sup>

**Биро Цветковић**  
Директор:  
Милан Цветковић, дипл.инж.арх.  
Сарадници:  
Милан Цветковић, дипл.инж.арх.  
Милена Ђириковић, дипл.инж.арх.  
Горан Ангелов, дипл.инж.грађ.  
Миодраг Божић, дипл.инж.ел.  
Одговорни урбаниста:  
Валентина Ђорђевић, дипл.инж.арх.  
Број лиценце: 200 - 0545 - 03

Печат:  
  
Потпис:  
Валентина Ђорђевић

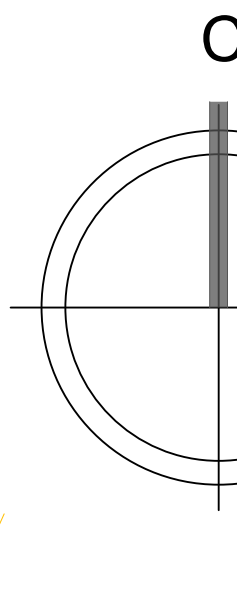
**ПРОЈЕКАТ**  
**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ КОМПЛЕКСА АПАРТ ХОТЕЛА "ЈЕЛКИЦЕ - 2" на к.п.бр. 3960/1, 3960/2, 3961, 3965/12, делу 4134 и на 3960/3, 3965/11, делу 3959/15 и делу 3967/3, на "Јабучком равништу" на Старој планини, КО Тушница, Општина Књажевац**  
**ПРИЛОГ**  
**ПРЕДЛОГ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ**  
Размера: **1 : 1 000**  
Датум: Децембар 2021.год.  
Број листа: **Б - II - 4.**







## КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН



БИЛАНС ПОВРШИНА И СМЕШТАЈНИ КАПАЦИТЕТ НА "ГП-1":									
Р.БР.	НАЗИВ ОБЈЕКТА	НАМЕНА	СПРАТНОСТ	БРП (без подземних гаража)	ПОВРШИНА (без подземних гаража)	БРОЈ АПАРТМАНИ	БРОЈ ЛЕЖАЛКА	БРОЈ АПАРТМАНИ	БРОЈ ЛЕЖАЛКА
1.	J-1	АПАРТ-ХОТЕЛ	(По+П+1)	645м <sup>2</sup>	1.134м <sup>2</sup>	12 (An.)	36		
2.	J-1	АПАРТ-ХОТЕЛ	(По+П+1)	645м <sup>2</sup>	1.134м <sup>2</sup>	12 (An.)	36		
3.	J-1	АПАРТ-ХОТЕЛ	(По+П+1)	645м <sup>2</sup>	1.134м <sup>2</sup>	12 (An.)	36		
4.	J-2a	ПОСЛОВНИ ОБЈ.	(По+П+2)	1.267м <sup>2</sup>	2.027м <sup>2</sup>	24 (П.ан.)	/		
5.	J-2b	ПОСЛОВНИ ОБЈ.	(По2+По1+П+2)	1.263м <sup>2</sup>	2.496м <sup>2</sup>	24 (П.ан.)	/		
УКУПНО НА ГП-1:				4.465м <sup>2</sup>	7.925м <sup>2</sup>	48 (П.ан.)	108		

БИЛАНС ПОВРШИНА И СМЕШТАЈНИ КАПАЦИТЕТ НА "ГП-2":									
Р.БР.	НАЗИВ ОБЈЕКТА	НАМЕНА	СПРАТНОСТ	БРП (без подземних гаража)	ПОВРШИНА (без подземних гаража)	БРОЈ АПАРТМАНИ	БРОЈ ЛЕЖАЛКА	БРОЈ АПАРТМАНИ	БРОЈ ЛЕЖАЛКА
6.	J-2b	ПОСЛОВНИ ОБЈ.	(По2+По1+П+2)	1.263м <sup>2</sup>	2.496м <sup>2</sup>	24 (П.ан.)	/		
7.	УСС-2a	АПАРТ-ХОТЕЛ	(По2+По1+П+2)	902м <sup>2</sup>	1.747м <sup>2</sup>	16 (An.)	40		
8.	УСС-2b	АПАРТ-ХОТЕЛ	(По+П+2)	988м <sup>2</sup>	1.592м <sup>2</sup>	17 (An.)	42		
УКУПНО НА ГП-2:				3.153м <sup>2</sup>	5.835м <sup>2</sup>	33 (An.)	82		

БИЛАНС ПОВРШИНА И СМЕШТАЈНИ КАПАЦИТЕТ НА "ГП-3":									
Р.БР.	НАЗИВ ОБЈЕКТА	НАМЕНА	СПРАТНОСТ	БРП (без подземних гаража)	ПОВРШИНА (без подземних гаража)	БРОЈ АПАРТМАНИ	БРОЈ ЛЕЖАЛКА	БРОЈ АПАРТМАНИ	БРОЈ ЛЕЖАЛКА
9.	УСС-2	ПОСЛОВНИ ОБЈ.	(По2+По1+П+2)	885м <sup>2</sup>	1.725м <sup>2</sup>	6 (П.ан.)	/		
10.	Д-2	ПОСЛОВНИ ОБЈ.	(По+П+2)	1.356м <sup>2</sup>	2.005м <sup>2</sup>	3 (П.ан.)	/		
11.	J-3	АПАРТ-ХОТЕЛ	(По2+По1+П+3)	2.063м <sup>2</sup>	3.346м <sup>2</sup>	39 (An.)	90		
12.	J-3	АПАРТ-ХОТЕЛ	(По2+По1+П+3)	2.063м <sup>2</sup>	3.346м <sup>2</sup>	39 (An.)	90		
13.	Д-3a	АПАРТ-ХОТЕЛ	(По+П+3)	2.013м <sup>2</sup>	3.064м <sup>2</sup>	39 (An.)	90		
14.	Д-3b	АПАРТ-ХОТЕЛ	(По+П+3)	1.965м <sup>2</sup>	2.900м <sup>2</sup>	39 (An.)	90		
УКУПНО НА ГП-3:				10.245м <sup>2</sup>	16.386м <sup>2</sup>	156 (An.)	360		

УКУПАН БИЛАНС ПОВРШИНА И СМЕШТАЈНИ КАПАЦИТЕТ НА КОМПЛЕКС АПАРТ-ХОТЕЛА "ЈЕЛКИЦЕ 2"									
Р.БР.	ГРАДЕВИНА	ПОВРШИНА	БРП (без подземних гаража)	БРП (со подземних гаража)	ПОВРШИНА (со подземних гаража)	БРОЈ АПАРТМАНИ	БРОЈ ЛЕЖАЛКА	БРОЈ АПАРТМАНИ	БРОЈ ЛЕЖАЛКА
1.	ГП-1	69a 03м <sup>2</sup>	5.522м <sup>2</sup>	4.465м <sup>2</sup>	7.925м <sup>2</sup>	36 (An.)	108		
2.	ГП-2	47a 02м <sup>2</sup>	3.762м <sup>2</sup>	3.153м <sup>2</sup>	5.835м <sup>2</sup>	33 (An.)	82		
3.	ГП-3	1ha 02a 79м <sup>2</sup>	12.335м <sup>2</sup>	10.245м <sup>2</sup>	16.386м <sup>2</sup>	156 (An.)	360		
4.	ГП-4	31a 60м <sup>2</sup>	/	/	/	/	/		
5.	Остаток к.п.бр. 3961	39a 22м <sup>2</sup>	/	/	/	/	/		
УКУПНО НА КОМПЛЕКС:		2ha 89a 66м <sup>2</sup>	21.619м <sup>2</sup>	17.863м <sup>2</sup>	30.146м <sup>2</sup>	225 (An.)	550		

ЛЕГЕНДА: - (An.) - апартамент туристички смештај  
- (П.ан.) - пословни апартамент

## Легенда граница:

- Граница захвата урб.проекта са парцелацијом
- Граница постојеће катастарске парцеле
- Регулациона линија по ПДР-у 2.фазе ТР
- Градевинска линија по ПДР-у 2.фазе Т.Р.
- Градевинска линија према суседу

## Легенда објекта:

- Планирани објект: - АПАРТ-ХОТЕЛ - ТУРИСТИЧКИ СМЕШТАЈ
- Планирани објект: - ПОСЛОВНИ ОБЈЕКТ

## Легенда материјала:

- Планирана интерна саобраћајница: - колски саобраћај - камен или асвалт
- Колско-пешачка комуникација - камен
- Пешачка комуникација - камен
- Уређене зелене површине, травнати партер
- Уређене јавне зелене површине, спортско-рекреативне површине
- "Зелене терасе" - озелењене терасе изнад подземних гаража
- "Зелени паркин" - специјална травната површина наменена паркирању возила
- Паркинг за инвалиде
- Паркиралиште
- Локација за контејнере

Број: 1:400

Датум: 2021 год.

Број листа: 5 - II - 6

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400

Лист: 1:400



КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

С

Легенда водовода

- Планирана водоводна мрежа
- Хидранти
- Прикључци
- Шахте

Легенда канализације

- Планирана фекална канализација
- Планирана атмосферска канализација
- Прикључци
- Шахте

Легенда електро мреже

- КШ-Е - Кабловска шахта енергетских водова
- КПК - Кабловска прикључна кутија
- ОММ - Разводно мерни орман
- ГРО - Главни разводни ормар
- Енергетски прикључни вод

Легенда ПТТ мреже

- КО - Кабловско окно за телекомуникационе водове
- ВЕР - Изводни телефонски орман (доња концентрација)
- Подземни телефонски оптички кабел
- Напајање спољног осветљења кабловима ППО0-А 4х16mm
- Светилња типа ONYX2; Na 150W
- Расветни стуб H=9m, са једном или две лире

КОМПЛЕКС АПАРТ-ХОТЕЛА  
"ЈЕЛКИЦЕ 1"

Туристички смештај  
- (2.фаза ПДР)

ГП-4

Парц. = 31а 60m²

Спортско рекреативне површине  
- уређена зелена површина -  
(2.фаза ПДР-а)

ГП-1

Парц. = 01а 69а 03m²  
БРП макс.дос.=5.522m²  
БРПплан.=4.465m²

ГП-2

Парц. = 01а 47а 02m²  
БРП макс.дос.=3.762m²  
БРПплан.=3.163m²

КОМПЛЕКС АПАРТ-ХОТЕЛА  
"ЈЕЛКИЦЕ 2"

Туристички смештај  
- (2.фаза ПДР)

ГП-3

Парц. = 11а 02а 79m²  
БРП макс.дос.=12.335m²  
БРПплан.=10.245m²

Остатак кп 3961

R = 1 : 400

Легенда граница:

- Граница захвата урб.проекта са парцелацијом
- Граница постојеће катастарске парцеле
- Регулациона линија по ПДР-у 2.фаза ТР
- Грађевинска линија по ПДР-у 2.фаза Т.Р.
- Грађевинска линија према суседу

Легенда објекта:

- Планирани објект:  
- АПАРТ-ХОТЕЛ - ТУРИСТИЧКИ СМЕШТАЈ
- Планирани објект:  
- ПОСЛОВНИ ОБЈЕКТ

Број Цветковић

Директор:

Место:

Својим:

Место:

Место:

Место:

Место:

Место:

Место:

Место:

Место:

Место:

Место:

Место:

Место:

Место:

ПРОЈЕКАТ

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ

КОМПЛЕКСА АПАРТ-ХОТЕЛА "ЈЕЛКИЦЕ - 2"

на к.п.бр. 3960/1, 3960/2, 3961, 3965/12, делу 4134,

3960/3, 3965/11, делу 3959/15 и делу 3967/3,

на "Јабучном равину" на Старој планини,

КО Туристички, Општина Кладово,

ПРОЈЕКАТ

СИНХРОН ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ

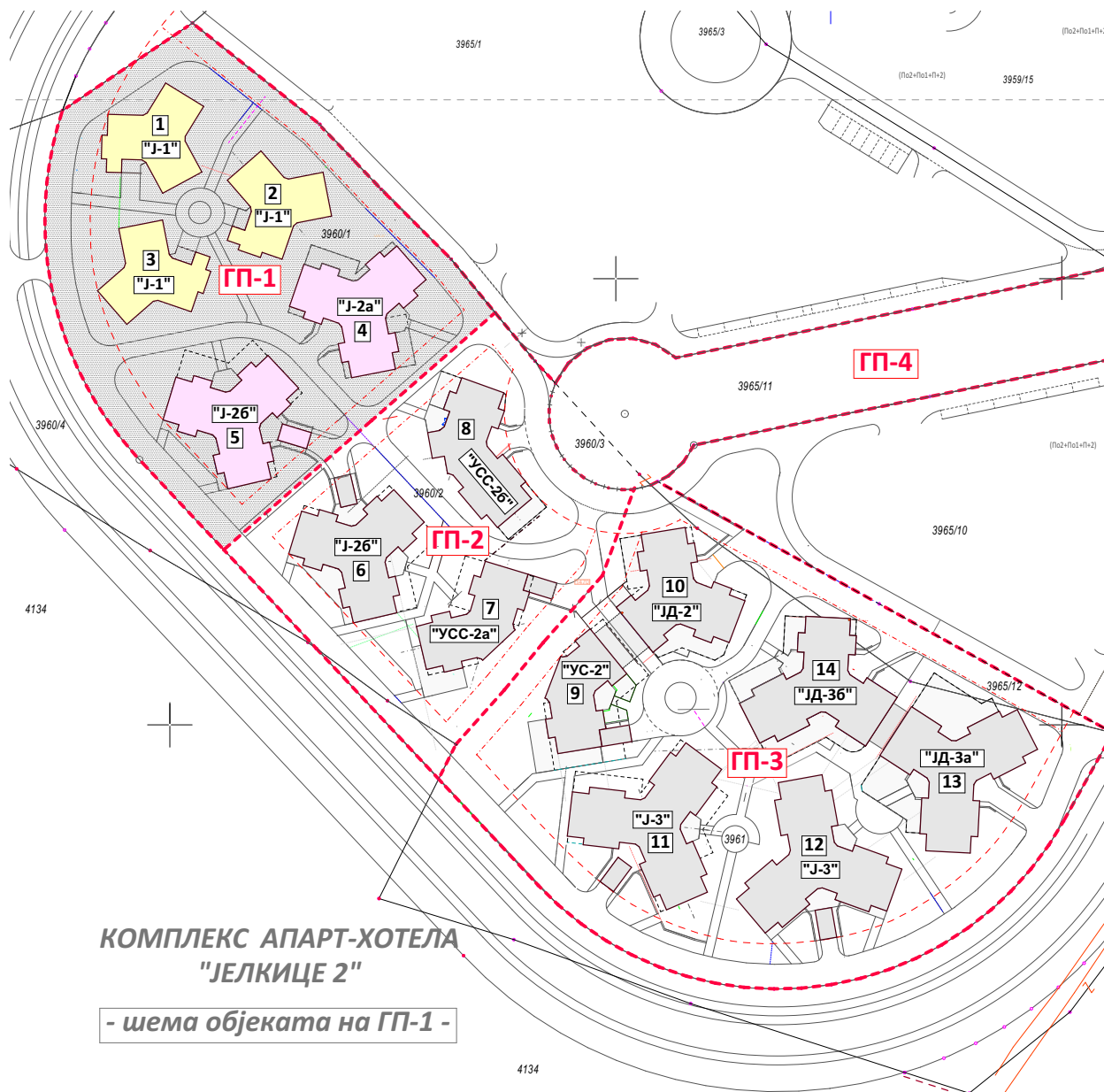
ПРИЛОГ

Б - II - 7.



## **8. ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКА РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА :**

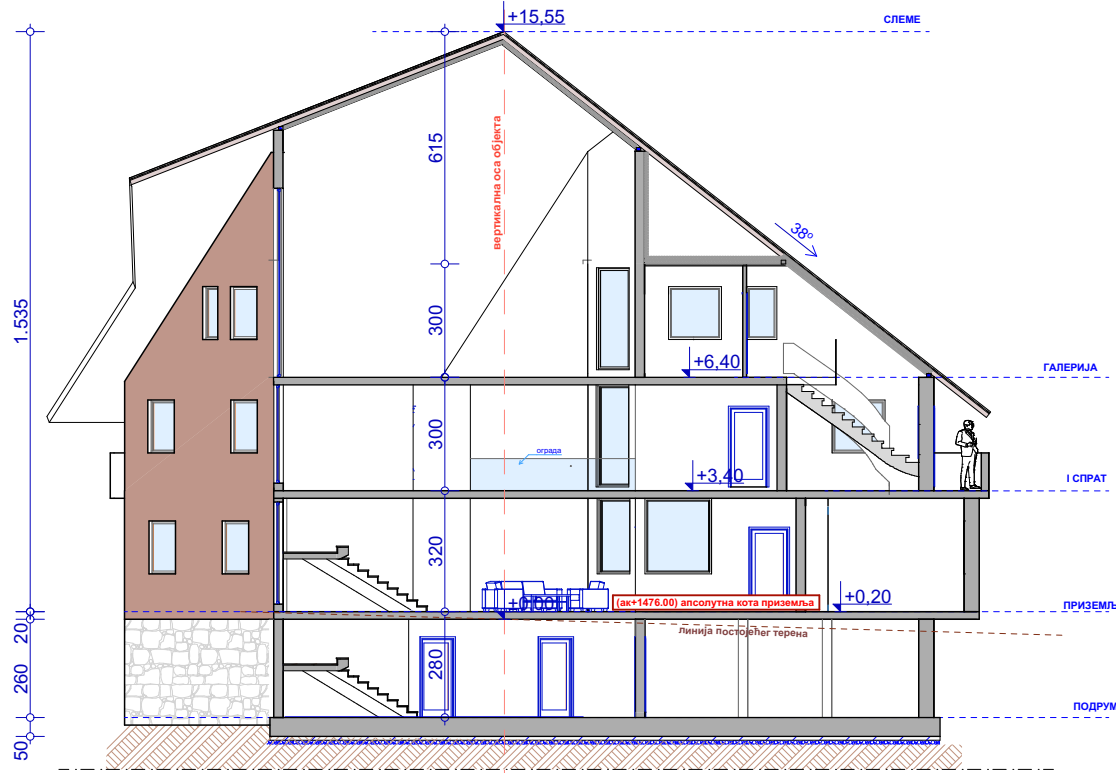




J-1

ОСНОВА ПОДРУМА

ОСНОВА ПРИЗЕМЉА



\* За преостала два објект J-1 апсолутна кота приземља износи +1476.60мнв

БИЛАНС ПОВРШИНА:

ОБЈЕКАТ "J-1" - (По+П+1) АПАРТ ХОТЕЛ			
ЕТАЖА:	ПОВРШИНА:	БР. АПАРТМАНА:	БР.ЛЕЖАЈЕВА:
1) подрум	П_БРУТО=299m <sup>2</sup>	—	—
3) приземље	П_БРУТО=330m <sup>2</sup>	6 апартмана	12 лежајева
4) I спрат	П_БРУТО=315m <sup>2</sup>	6 дуплекс апарт.	24 лежајева
7) галерија	П_БРУТО=190m <sup>2</sup>	—	—
УКУПНО: БРГП (без подрума и галерије) 645 m <sup>2</sup>		12 апартмана	36 лежајева

објекат 1,2 и 3

објекат J-1

Број лиценце:200 - 0545 - 03

Директор:  
Милан ЦВЕТКОВИЋ, дипл.инж.арх.

Сарадници:  
Милан ЦВЕТКОВИЋ, дипл.инж.арх.  
Милена ЋИРКОВИЋ, маст.инж.арх.  
Горан АНГЕЛОВ, дипл.инж.граф.  
Миодраг БОЖИЋ, дипл.инж.ел.

Одговорни урбаниста:  
Валентина ЂОРЂЕВИЋ, дипл.инж.арх.  
Број лиценце:200 - 0545 - 03



Потпис:

ПРОЈЕКАТ  
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ  
КОМПЛЕКСА АПАРТ ХОТЕЛА "ЈЕЛКИЦЕ 2"  
на к.п.бр. 3960/1, 3960/2, 3961, 3965/12, делу 4134 и на  
к.п.бр.3960/3, 3965/11, делу 3961, делу 3959/15 и делу  
3967) КО Ћушница на "Јабучком  
равништу", на Старој планини, Општина Књажевац

ПРИЛОГ  
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКАТА  
- групација објеката на ГП - 1  
-објекат J-1 а на к.п.бр.3960/1 КО Ћушница

Размера:  
1 : 200

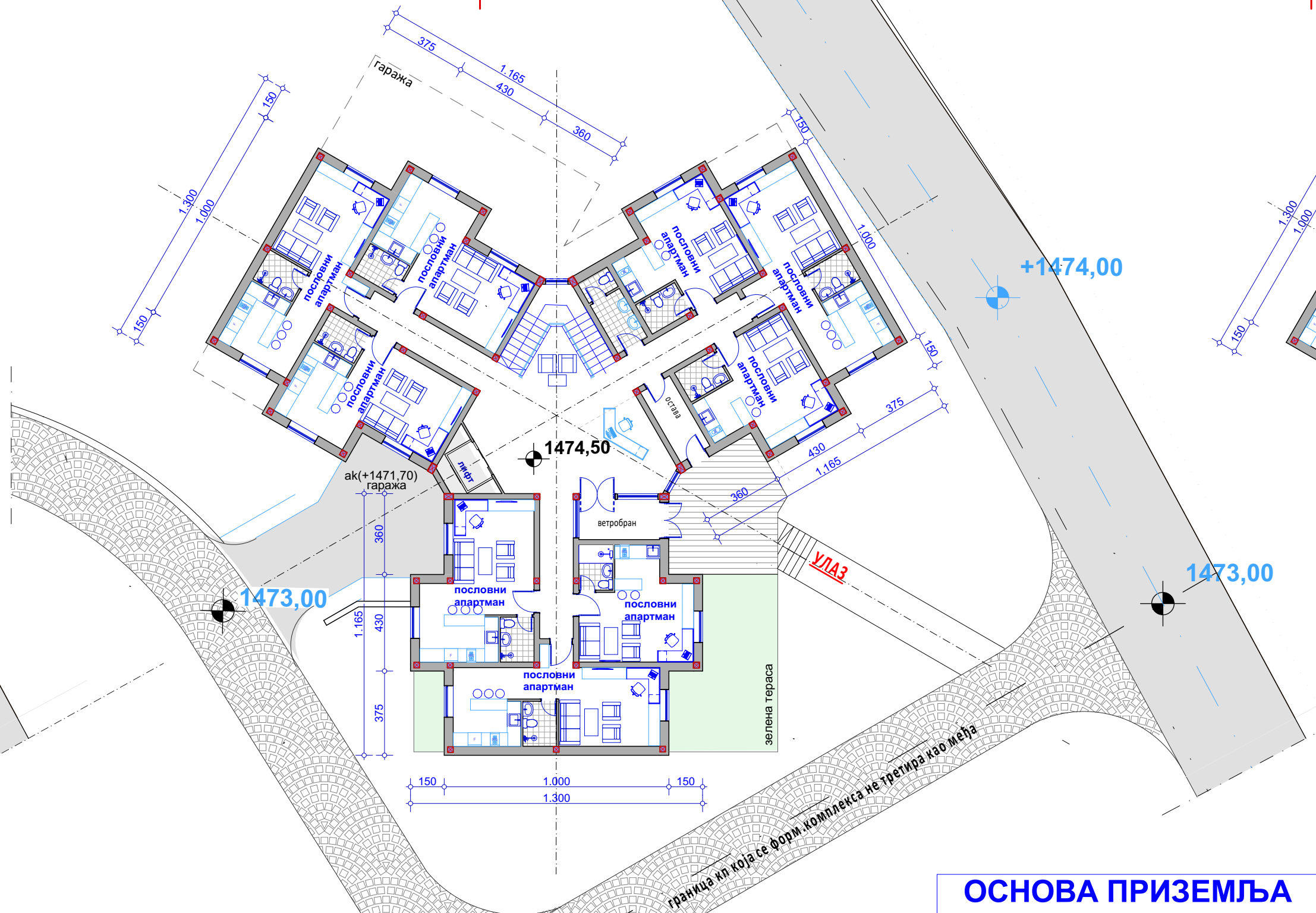
Датум:  
децембар 2021.год.

Број листа:  
8 - I - 1





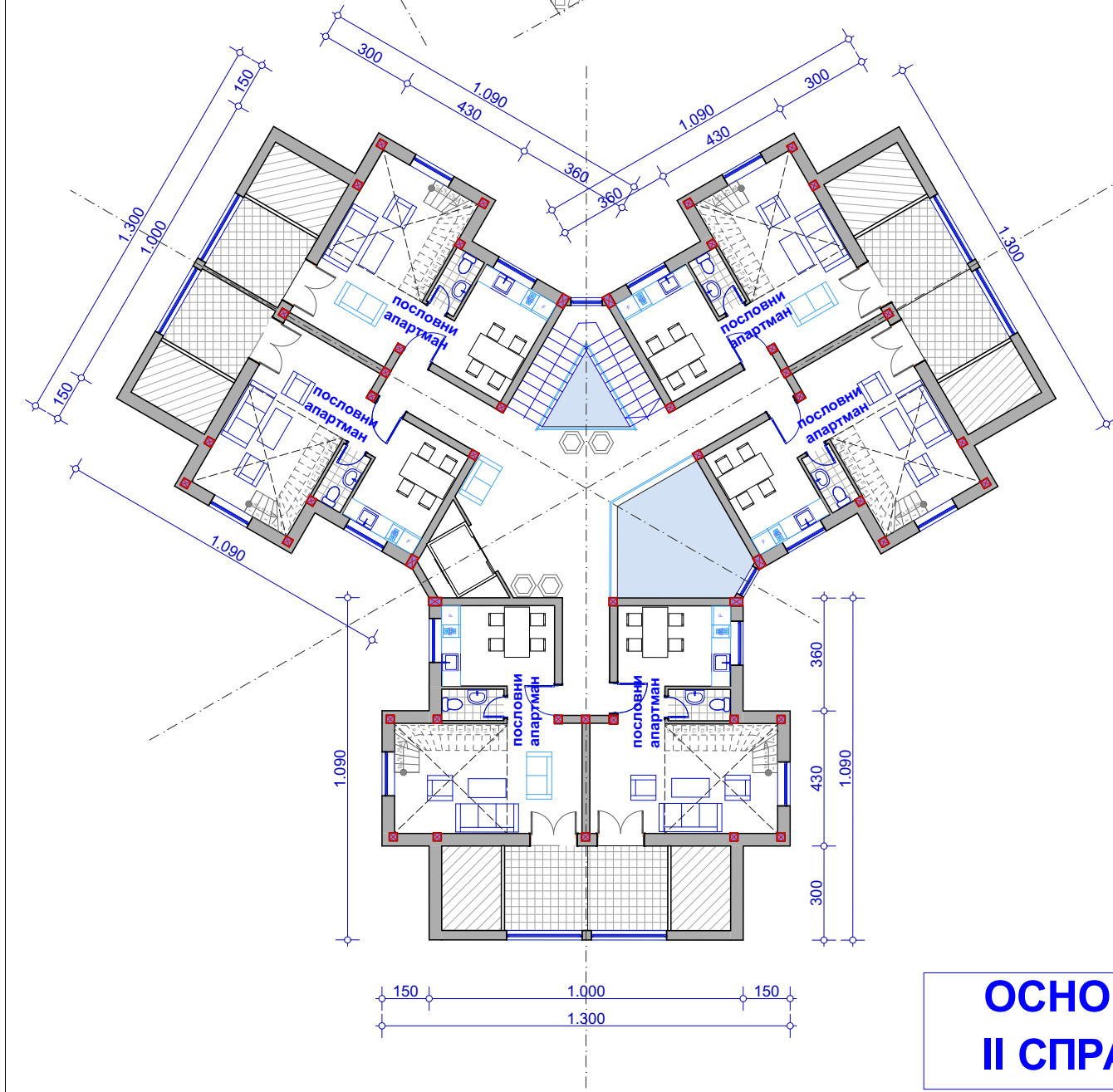
ОСНОВА ПОДРУМА



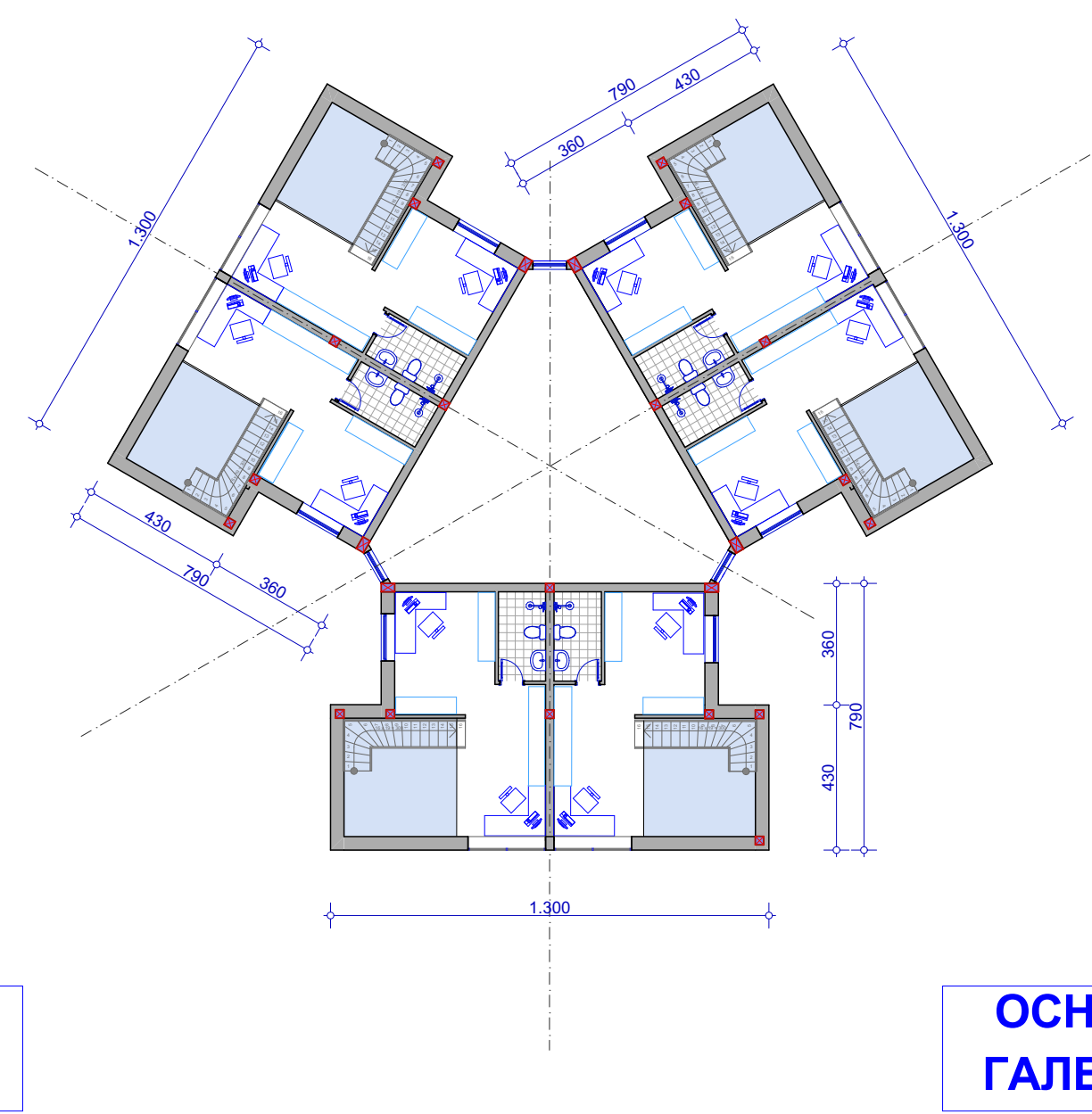
ОСНОВА ПРИЗЕМЉА



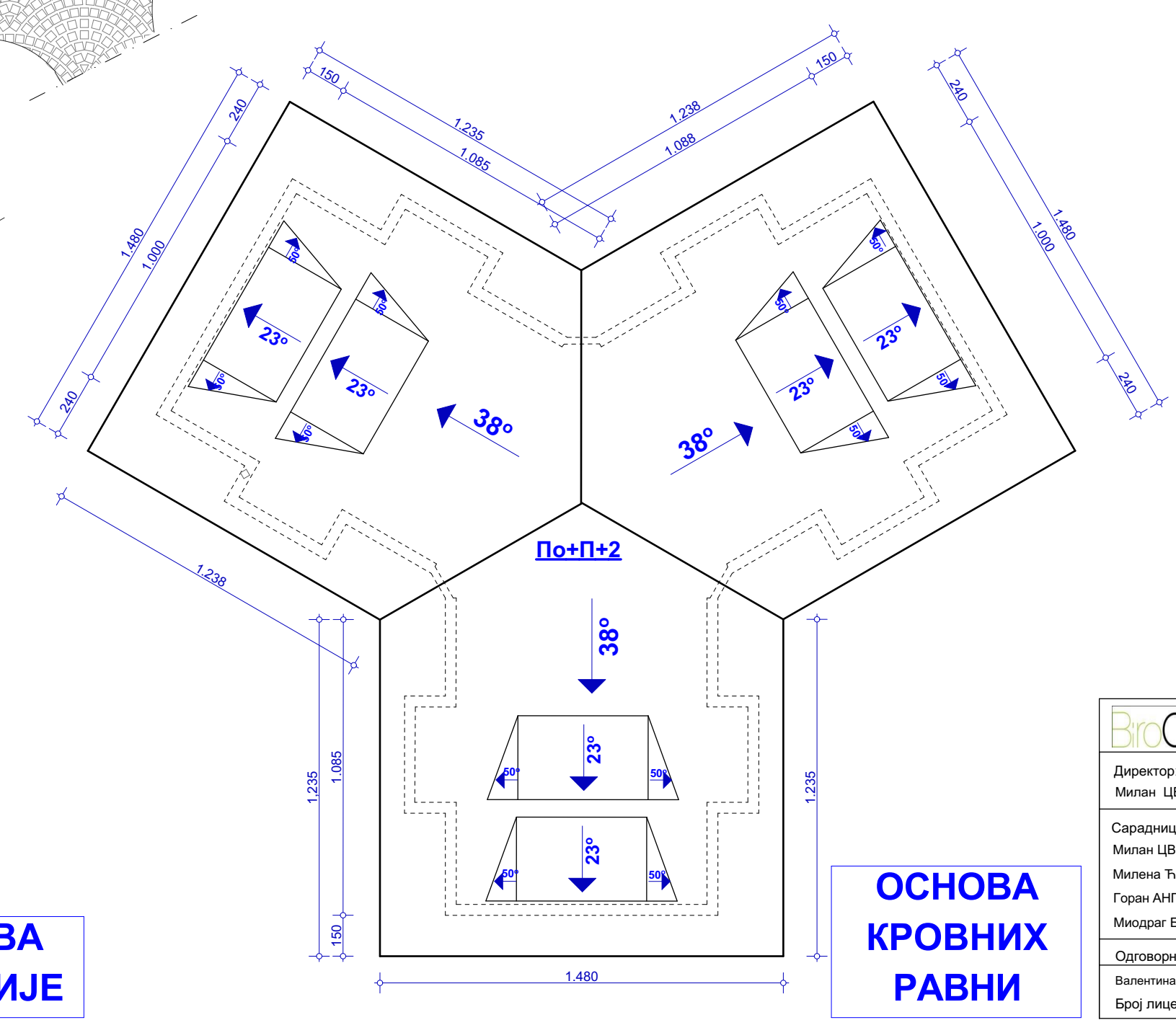
ОСНОВА I СПРАТА



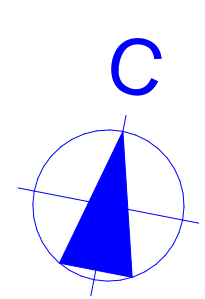
ОСНОВА II СПРАТА



ОСНОВА ГАЛЕРИЈЕ



ОСНОВА КРОВНИХ РАВНИ



БИЛАНС ПОВРШИНА:

ОБЈЕКАТ "J-2a" - (По+П+2) - ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ			
ЕТАЖА:	ПОВРШИНА:	БР. АПАРТМАНА:	БР.ЛЕЖАЈЕВА:
1) подрум	П <sub>брuto</sub> =553m <sup>2</sup>		
паркирање	13 п.м.		
3) приземље	П <sub>брuto</sub> =476m <sup>2</sup>	9 пословних апартмана	
4) I спрат	П <sub>брuto</sub> =432m <sup>2</sup>	9 пословних апартмана	
5) II спрат	П <sub>брuto</sub> =359m <sup>2</sup>	6 пословних апартмана	
7) галерија	П <sub>брuto</sub> =207m <sup>2</sup>	24 пословних апартмана	
УКУПНО: БРГП (без подрума и галерије) 1267 m <sup>2</sup>		24 пословна апартмана	

објекат 4

објекат J-2 а

ПРОЈЕКАТ  
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ  
КОМПЛЕКСА АПАРТ ХОТЕЛА "ЈЕЛИЦЕ 2"  
на к.п.бр. 3960/1, 3960/2, 3961, 3965/12, делу 4134 и на  
к.п.бр.3960/3, 3965/11, делу 3961, делу 3959/15 и делу  
3967) КО Ћуштица на "Јабучком  
равништу", на Старој планини, Општина Књажевац

ПРИЛОГ  
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКАТА  
- групаија објеката на ГП - 1  
-објекат J-2a а на к.п.бр.3960/1 КО Ћуштица

Биро Цветковић Д.О.О. Књажевац  
ул. "Бранка Радичевића" бр.2 - 19350 Књажевац

Директор:  
Милан ЦВЕТКОВИЋ, дипл.инж.арх.

Сарадници:  
Милан ЦВЕТКОВИЋ, дипл.инж.арх.  
Милена ЋИРКОВИЋ, мастр.инж.арх.  
Горан АНГЕЛОВ, дипл.инж.грађ.  
Милош БОЖИЋ, дипл.инж.ел.

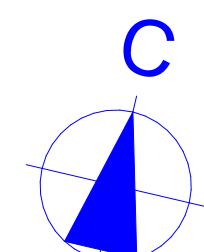
Одговорни урбаниста:  
Валентина ЂОРЂЕВИЋ, дипл.инж.арх.  
Број лиценце:200 - 0545 - 03



Размера: 1 : 200 Датум: децембар 2021.год. Број листа: 8 - 1 - 2



J-26



за објект на ГП-2

ОСНОВА ПОДРУМА  
II НИВО  
објект приказан десно на  
Ситуационом плану (на ГП-2)

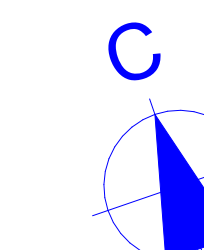
ОСНОВА ПОДРУМА  
I НИВО  
објект приказан десно на  
Ситуационом плану (на ГП-2)

ОСНОВА ПРИЗЕМЉА  
објект приказан десно на  
Ситуационом плану (на ГП-2)

ОСНОВА ПРИЗЕМЉА  
објект приказан лево на  
Ситуационом плану (на ГП-1)

ОСНОВА ПОДРУМА  
II НИВО  
објект приказан лево на  
Ситуационом плану (на ГП-1)

ОСНОВА ПОДРУМА  
I НИВО  
објект приказан лево на  
Ситуационом плану (на ГП-1)



за објект на ГП-1


објект 5 i 6

објект J-2 6

<b>Број Цветковић</b> Директор: Милан ЦВЕТКОВИЋ, дип.инж.арх. Сарадници: Милан ЦВЕТКОВИЋ, дип.инж.арх. Милена ЂИРОВИЋ, дип.инж.арх. Горан АНГЕЛОВ, дип.инж.арх. Младен БОЖИЋ, дип.инж.арх. Одговорни урбаниста: Валентина ЂОРЂЕВИЋ, дип.инж.арх. Број лиценце 200 - 0545 - 03		<b>МП</b> Милан ЦВЕТКОВИЋ, дип.инж.арх. Милена ЂИРОВИЋ, дип.инж.арх. Горан АНГЕЛОВ, дип.инж.арх. Младен БОЖИЋ, дип.инж.арх. Одговорни урбаниста: Валентина ЂОРЂЕВИЋ, дип.инж.арх. Број лиценце 200 - 0545 - 03		<b>ПРОЈЕКАТ</b> УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ КОМПЛЕКСА АПАРТ ХОТЕЛА "ЈЕЛКИЦЕ 2" на к.п.бр. 3960/1, 3960/2, 3961, 3965/12, делу 4134 и на к.п.бр. 3960/3, 3965/11, делу 3961, делу 3959/15 и делу 3967) КО Туштица на "Јабучком равништу", на Старој планини, Општина Књажевац <b>ПРИЛОГ</b> ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА - група објекта на ГП - 1 и ГП - 2 - објект J-2 6 на к.п.бр. 3960/1 и 3960/2 КО Туштица Размера: 1 : 200 Датум: децембар 2021.год. Број листа: 8 - 1 - 3а	
---	--	---	--	--	--



C

A circle with a shaded sector. The sector is formed by two radii and an arc. The radii are drawn from the center to the circumference, and the arc is part of the circle's boundary. The sector is shaded in blue.

The floor plan shows a symmetrical layout of the second floor. It features several apartment units, each labeled "пословни апартамент" (business apartment). The plan includes detailed room divisions, furniture placement (beds, tables, chairs), and bathroom fixtures. Structural elements like walls, columns, and stairs are clearly marked. Dimensions are provided for various sections: overall width and depth, individual apartment widths, and room-specific measurements. A central corridor provides access to all units. The plan is oriented with a dashed line indicating a primary axis.

# ОСНОВА ГАЛЕРИЈЕ

The floor plan shows a central corridor system with four main rooms, each containing a staircase. The rooms are arranged in a cross-like pattern. The central corridor has a width of 360 units. The rooms have widths of 430 units. The overall dimensions of the layout are 1,300 units by 1,300 units. The plan includes various furniture items such as tables, chairs, and sofas, and a central area with a grid pattern. A dashed line labeled '1' runs diagonally across the plan.

ОБЈЕКАТ "J-26" - (По2+По1+П+2) - ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ			
ЕТАЖА:	ПОВРШИНА:	БР. АПАРТАМАНА:	БР.ЛЕЖАЈЕВА:
1) подрум (2. ниво)	П <sub>БРУТО</sub> =615м <sup>2</sup>	/	/
паркирање	12 п.м.		
2) подрум (1. ниво)	П <sub>БРУТО</sub> =411 м <sup>2</sup>	/	
3) приземље	П <sub>БРУТО</sub> =472м <sup>2</sup>	9 пословних апартмана	/
4) I спрат	П <sub>БРУТО</sub> =432м <sup>2</sup>	9 пословних апартмана	/
5) II спрат	П <sub>БРУТО</sub> =359м <sup>2</sup>	6 пословних дуплекс апарт.	/
6) галерија	П <sub>БРУТО</sub> =207м <sup>2</sup>		
<b>УКУПНО: БРПН (без подрума и галерије) 1263 м<sup>2</sup></b>		<b>24 пословна апартмана</b>	<b>/</b>

Architectural cross-section drawing of a building. The drawing shows a multi-story structure with a gabled roof and a stone-clad section. Key features include:

- Roof:** Gabled roof with a 36-degree pitch. The ridge is at +19.00. The roof slope is 36°.
- Floors and Levels:**
  - Галерија (Gallery) at +10.20
  - II СПРАТ (Second Floor) at +7.20
  - I СПРАТ (First Floor) at +4.20
  - ПРИЗЕМЉЕ (Ground Floor) at +1.00 (absolute ground level is +1472.00)
  - I НИВО ПОДРУМА (Basement Level I) at ±0.00 (ground level)
  - II НИВО ПОДРУМА (Basement Level II)
- Dimensions:**
  - Overall height: 1.800
  - Basement height: 640
  - Basement floor thickness: 50
  - Room heights: 300, 300, 300, 320, 360, 280
- Other Labels:**
  - СРЕМЕ (Roof Ridge)
  - ВЕРТИКАЛНА ОСИ ОБЈЕКТА (Vertical Axis of Object)
  - ЛИФТ (Lift)
  - линија постојећег терена (Line of existing terrain)
  - ниво подрума (Basement level)

ЦИ	<p align="center"><b>ПРОЈЕКАТ</b></p> <p align="center"><b>УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ</b>  <b>КОМПЛЕКСА АПАРТ ХОТЕЛА "ЈЕЛКИЦЕ"</b></p> <p>на к.п.бр. 3960/1, 3960/2, 3961, 3965/12, делу 4134 и на          к.п.бр.3960/3, 3965/11, делу3961, делу3959/15 и делу          3967) КО ћуштица на "Јабучком          равништу", на Старој планини, Општина Књажевац</p>		
	<p align="center"><b>ПРИЛОГ</b></p>		
	<p align="center"><b>ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА</b>          - групација објеката на ГП - 1 и ГП-2          -објекат Ј-26 а на к.п.бр.3960/1 и 3960/2          КО Ћуштица</p>		
	<p>Размера:</p> <p><b>1 : 200</b></p>	<p>Датум:</p> <p>децембар 2021.год.</p>	<p>Број листи:</p> <p><b>8 - 1 - 36</b></p>

	
Директор:	Милан ЦВЕТКОВИЋ, дипл.инж.арх.
Сарадници:	Милан ЦВЕТКОВИЋ, дипл.инж.арх. Милена ТИРКОВИЋ, маст.инж.арх. Горан АНГЕЛОВ, дипл.инж.грађ. Миодраг БОЖИЋ, дипл.инж.ел.
Одговори урбаниста:	Валентина ЂОРЂЕВИЋ, дипл.инж.арх. Број лиценце:200 - 0545 - 03



"БИРО ЦВЕТКОВИЋ" Д.О.О. КЊАЖЕВАЦ  
ул. "Бранка Радичевића" бр.2 - 19350 Књажевац

ME

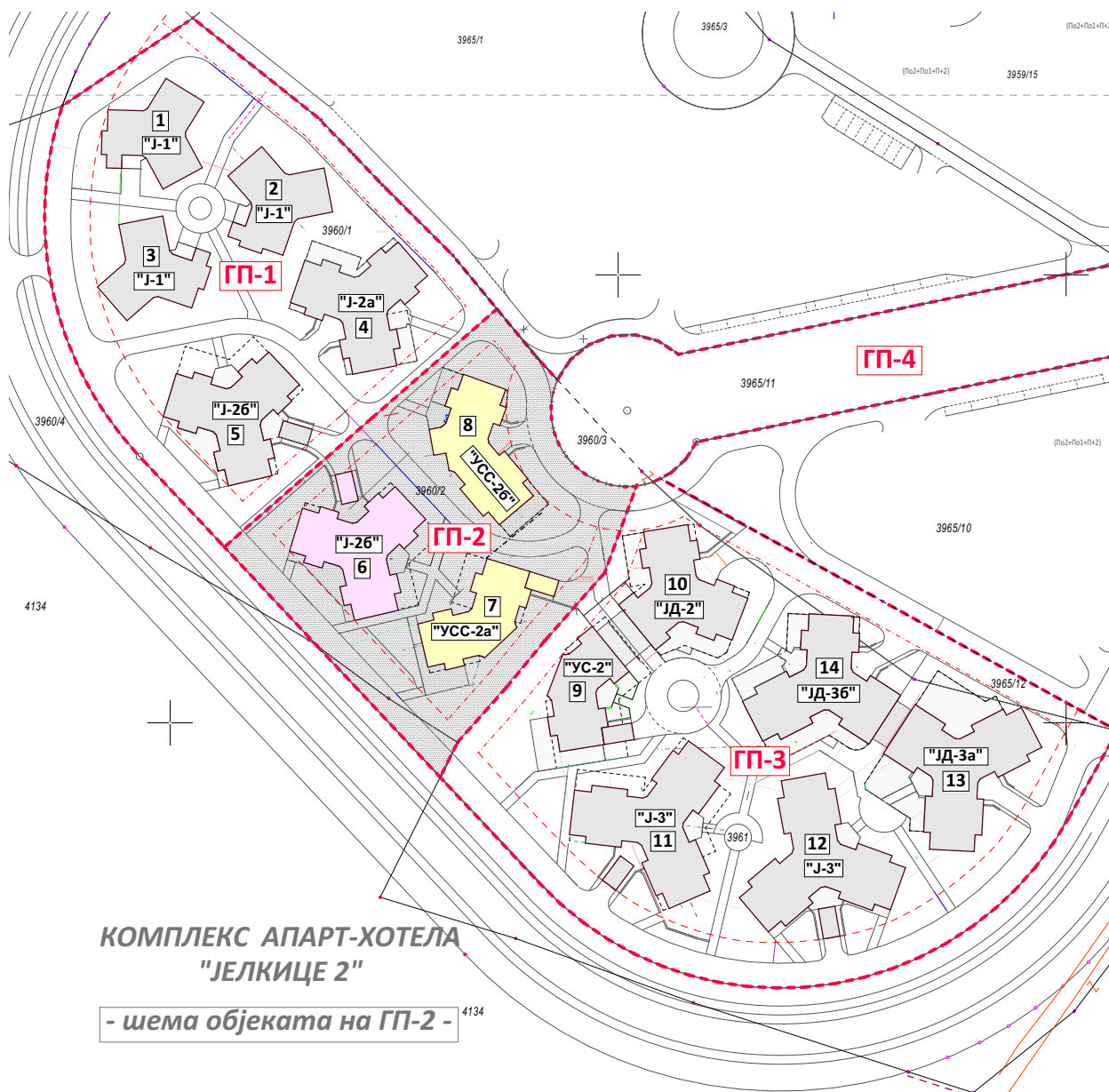


3. Водневий  
Догод. між. зго.  
200 0545 03  
ОДН ОСОБЛИВОСТЕЙ

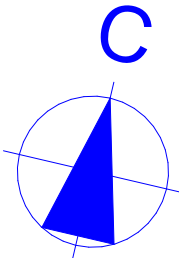
V. Gopfer

Размера: <b>1 : 200</b>	Датум: децембар 2021.год.	Број листа: <b>8 - I - 36</b>
----------------------------	------------------------------	----------------------------------









ОСНОВА ПОДРУМА II НИВО

ОСНОВА ПОДРУМА I НИВО

ОСНОВА ПРИЗЕМЉА

ОСНОВА II СПРАТА

ОСНОВА I СПРАТА

ОСНОВА ГАЛЕРИЈЕ

БИЛАНС ПОВРШИНА:

ОБЈЕКАТ "УСС-2а" - (По2+По1+П+2) АПАРТ ХОТЕЛ			
ЕТАЖА:	ПОВРШИНА:	БР. АПАРТМАНА:	БР.ЛЕЖАЈЕВА:
1) подрум II ниво	П <sub>БРУТО</sub> =407м <sup>2</sup>		
паркирање	8 п.м.		
2) подрум I ниво	П <sub>БРУТО</sub> =297м <sup>2</sup>		
3) приземље	П <sub>БРУТО</sub> =343м <sup>2</sup>	6 апартмана	12 лежајева
4) I спрат	П <sub>БРУТО</sub> =305м <sup>2</sup>	6 апартмана	12 лежајева
5) II спрат	П <sub>БРУТО</sub> =254м <sup>2</sup>	4 дуплекс апартмана	16 лежајева
6) галерија	П <sub>БРУТО</sub> =141м <sup>2</sup>		
УКУПНО: БРПГ (без подрума и галерије) 902 м <sup>2</sup>		16 апартмана	40 лежајева

ОСНОВА КРОВНИХ РАВНИ

објекат 7

објекат УСС-2а

ПРОЈЕКАТ  
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ  
КОМПЛЕКСА АПАРТ ХОТЕЛА "ЈЕЛКИЦЕ 2"  
на к.п.бр. 3960/1, 3960/2, 3961, 3965/12, делу 4134 и на  
к.п.бр.3960/3, 3965/11, делу 3961, делу 3959/15 и делу  
3967) КО Ћуштица на "Јабучком  
равништу", на Старој планини, Општина Књажевац

ПРИЛОГ

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКАТА  
- групација објеката на ГП - 2  
-објекат УСС-2а на к.п.бр.3960/2  
КО Ћуштица

Размера: 1 : 200 Датум: децембар 2021.год. Број листа: 8 - II - 1

Биро Цветковић

Директор:  
Милан ЦВЕТКОВИЋ, дипл.инж.арх.

Сарадници:  
Милан ЦВЕТКОВИЋ, дипл.инж.арх.  
Милена ЋИРКОВИЋ, маст.инж.арх.  
Горан АНГЕЛОВ, дипл.инж.граф.  
Милодраг БОЖИЋ, дипл.инж.ел.

Одговорни урбаниста:  
Валентина ЂОРЂЕВИЋ, дипл.инж.арх.  
Број лиценце:200 - 0545 - 03

"БИРО ЦВЕТКОВИЋ" Д.О.О. КЊАЖЕВАЦ  
ул. "Бранка Радичевића" бр.2 - 19350 Књажевац

МП:



Потпис:



УСС-26

ОСНОВА ПОДРУМА

ОСНОВА  
I СПРАТА

ОСНОВА  
II СПРАТА

ОСНОВА  
ГАЛЕРИЈЕ

ОСНОВА КРОВНИХ  
РАВНИ

ОСНОВА ПРИЗЕМЉА

БИЛАНС ПОВРШИНА:

ОБЈЕКАТ "УСС-26" - (По+П+2) АПАРТ ХОТЕЛ

ЕТАЖА:	ПОВРШИНА:	БР. АПАРТМАНА:	БР.ЛЕЖАЈЕВА:
1) подрум	П <sub>БРУТО</sub> =453m <sup>2</sup>		
паркирање	9 п.м.		
2) приземље	П <sub>БРУТО</sub> =411m <sup>2</sup>	7 апартмана	14 лежајева
3) I спрат	П <sub>БРУТО</sub> =333m <sup>2</sup>	6 апартмана	12 лежајева
4) II спрат	П <sub>БРУТО</sub> =254m <sup>2</sup>	4 дуплекс апартмана	16 лежајева
5) галерија	П <sub>БРУТО</sub> =141m <sup>2</sup>		
УКУПНО: БРПГ (без подрума и галерије) 998 m <sup>2</sup>		17 апартмана	42 лежаја

објекат 8

објекат УСС-26

BroCvetkovic

"БИРО ЦВЕТКОВИЋ" Д.О.О. КЊАЖЕВАЦ  
ул. "Бранка Радичевића" бр.2 - 19350 Књажевац

Директор:  
Милан ЦВЕТКОВИЋ, дипл.инж.арх.

МП:

Сарадници:  
Милан ЦВЕТКОВИЋ, дипл.инж.арх.  
Милена ЋИРКОВИЋ, маст.инж.арх.  
Горан АНГЕЛОВ, дипл.инж.граф.  
Миодраг БОЖИЋ, дипл.инж.ел.

Одговорни урбаниста:  
Валентина ЂОРЂЕВИЋ, дипл.инж.арх.

Потпис:



ПРОЈЕКАТ  
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ  
КОМПЛЕКСА АПАРТ ХОТЕЛА "ЈЕЛКИЦЕ 2"  
на к.п.бр. 3960/1, 3960/2, 3961, 3965/12, делу 4134 и на  
к.п.бр.3960/3, 3965/11, делу 3961, делу 3959/15 и делу  
3967) КО Ћуштица на "Јабучком  
равништу", на Старој планини, Општина Књажевац

ПРИЛОГ  
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКАТА  
- групаија објеката на ГП - 2  
-објекат УСС-26 а на к.п.бр.3960/2 КО Ћуштица

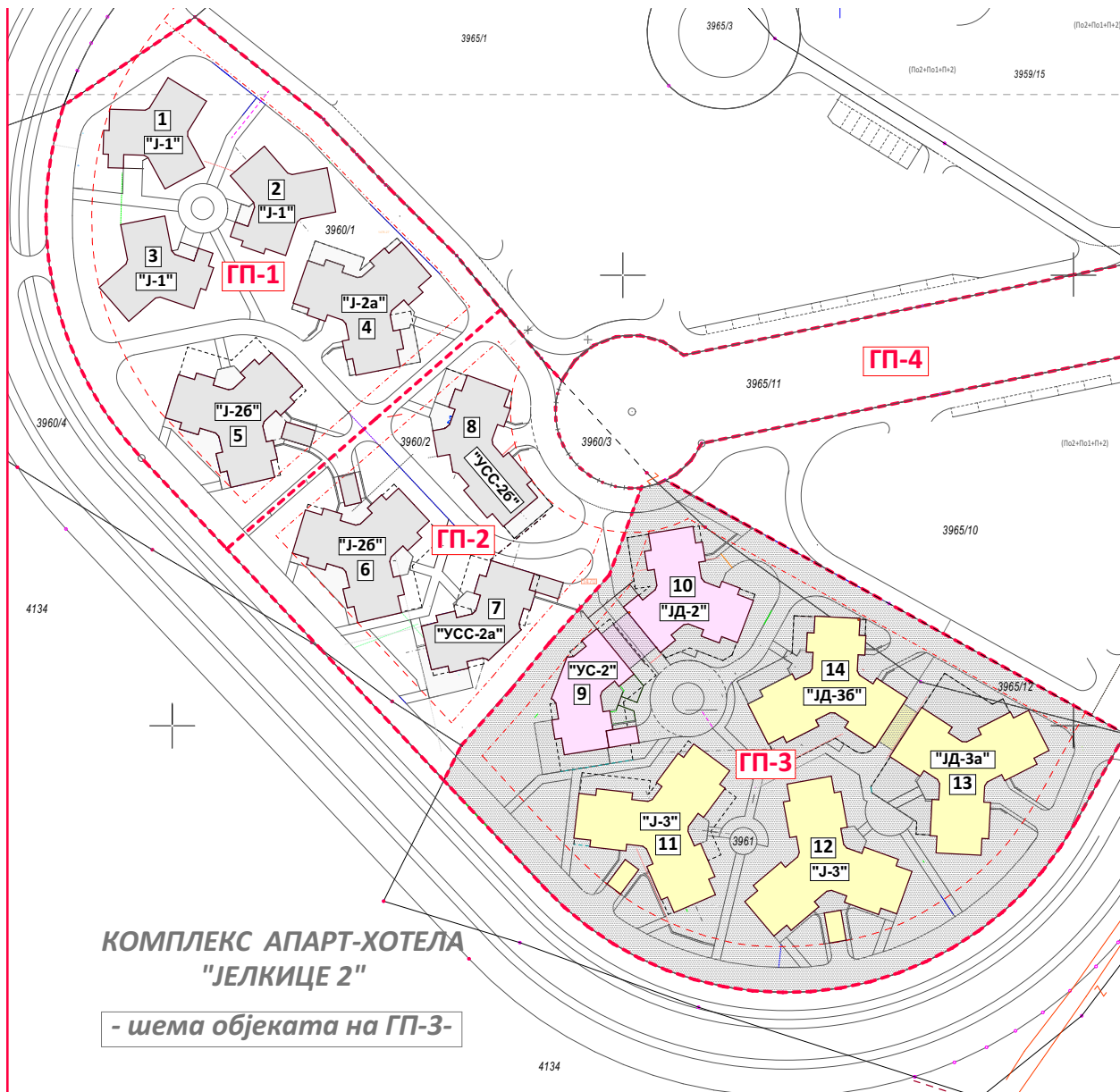
Размера:  
1 : 200

Датум:  
децембар 2021.год.

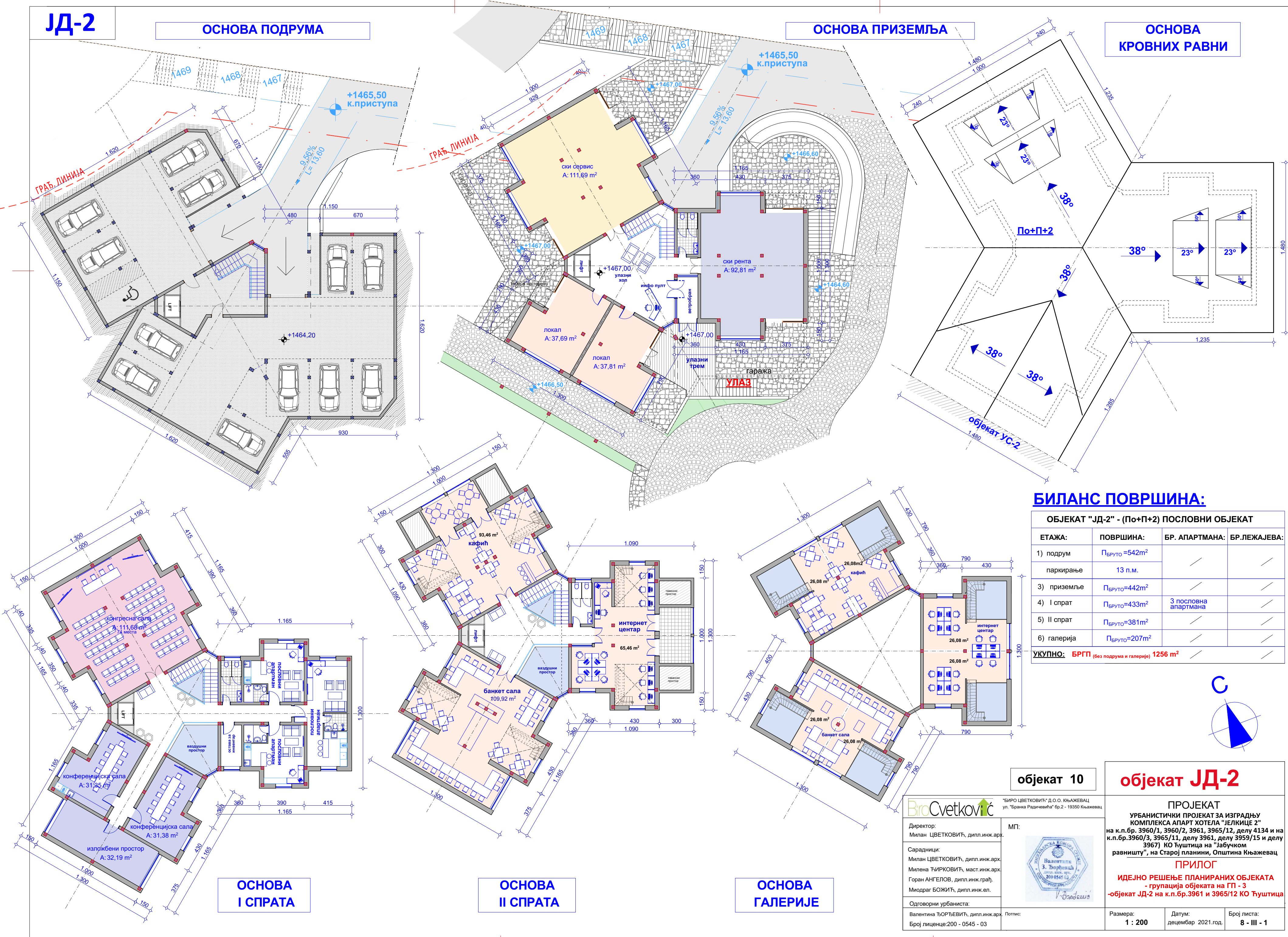
Број листа:  
8 - II - 2











БИЛАНС ПОВРШИНА:

ОБЈЕКАТ "ЈД-2" - (По+П+2) ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ			
ЕТАЖА:	ПОВРШИНА:	БР. АПАРТМАНА:	БР. ЛЕЖАЈЕВА:
1) подрум	П <sub>БРУТО</sub> = 542 m <sup>2</sup>	/	/
паркирање	13 п.м.	/	/
3) приземље	П <sub>БРУТО</sub> = 442 m <sup>2</sup>	/	/
4) I спрат	П <sub>БРУТО</sub> = 433 m <sup>2</sup>	3 пословна апартмана	/
5) II спрат	П <sub>БРУТО</sub> = 381 m <sup>2</sup>	/	/
6) галерија	П <sub>БРУТО</sub> = 207 m <sup>2</sup>	/	/
УКУПНО:	БРГП (без подрума и галерије) 1256 m <sup>2</sup>	/	/

објект 10

објект ЈД-2

Биро Цветковић

"БИРО ЦВЕТКОВИЋ" Д.О.О. КИЈАЖЕВАЦ  
ул. "Бранка Радичевића" бр.2 - 19350 Кијажевац

Директор:  
Милан ЦВЕТКОВИЋ, дипл.инж.арх.

Сарадници:  
Милан ЦВЕТКОВИЋ, дипл.инж.арх.  
Милена ЋИРКОВИЋ, маст.инж.арх.  
Горан АНГЕЛОВ, дипл.инж.граф.  
Миодраг БОЖИЋ, дипл.инж.ел.

Одговорни урбаниста:  
Валентина ЂОРЂЕВИЋ, дипл.инж.арх.  
Број лиценце: 200 - 0545 - 03

МП:

Валентина ЂОРЂЕВИЋ  
Дипл.инж.арх.  
200 0545 03

ПРОЈЕКАТ  
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ  
КОМПЛЕКСА АПАРТ ХОТЕЛА "ЈЕЛКИЦЕ 2"  
на к.п.бр. 3960/1, 3960/2, 3961, 3965/12, делу 4134 и на  
к.п.бр. 3960/3, 3965/11, делу 3961, делу 3959/15 и делу  
3967) КО Ћуштица на "Јабучком  
равништу", на Старој планини, Општина Кијажевац

ПРИЛОГ  
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКАТА  
- групација објеката на ГП - 3  
- објект ЈД-2 на к.п.бр. 3961 и 3965/12 КО Ћуштица

Размера:  
1 : 200

Датум:  
децембар 2021.год.

Број листа:  
8 - III - 1

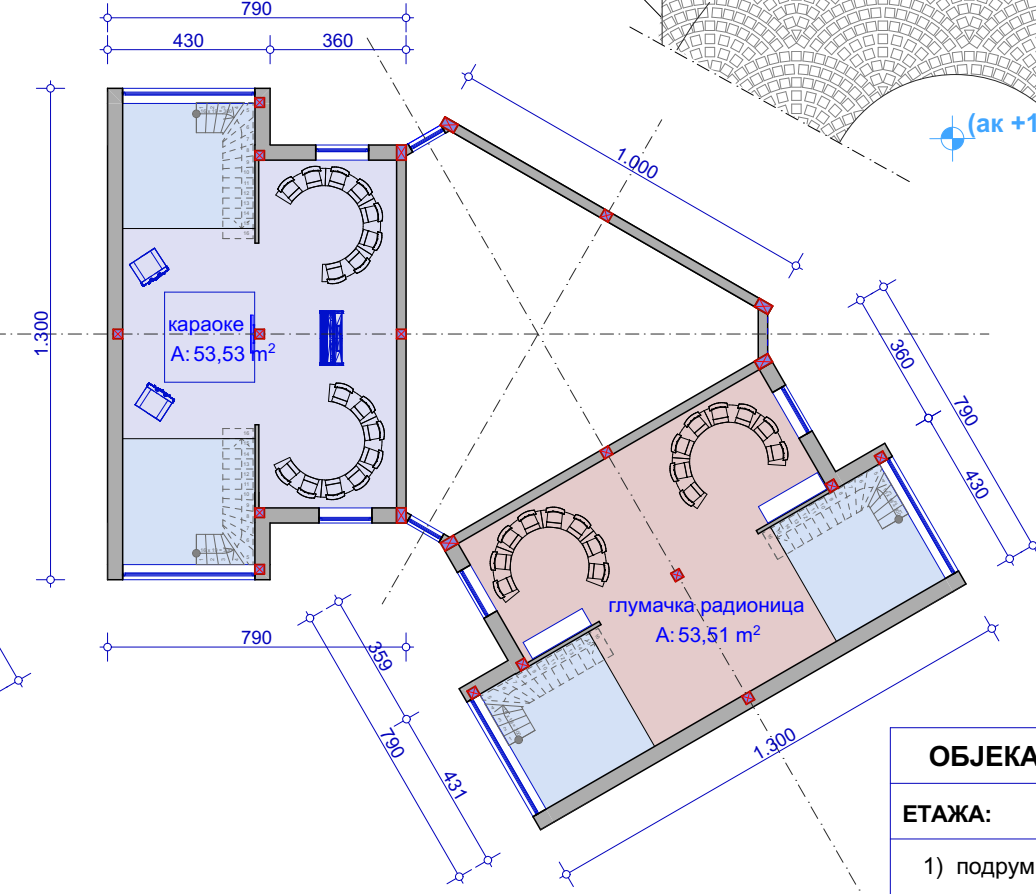
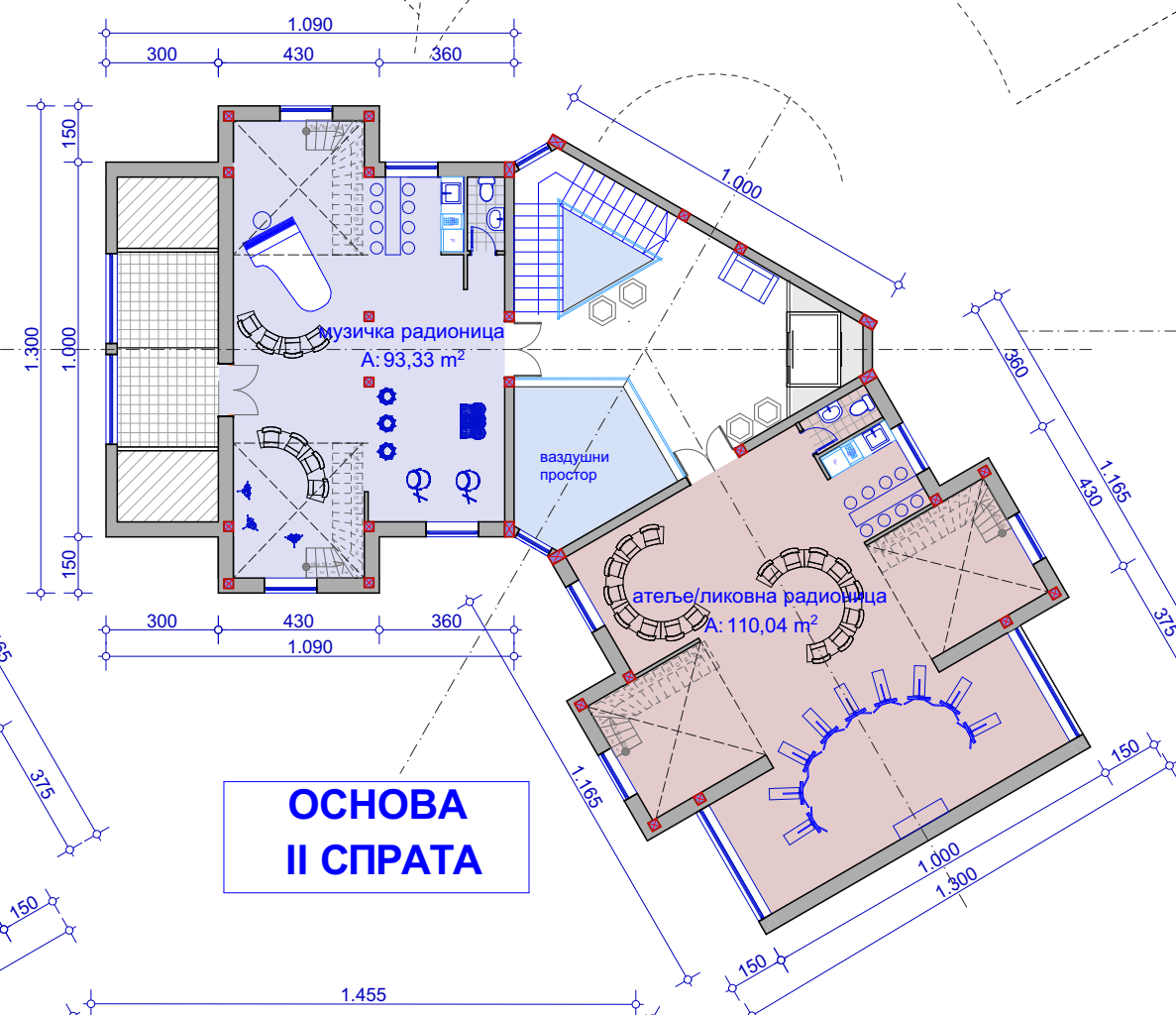
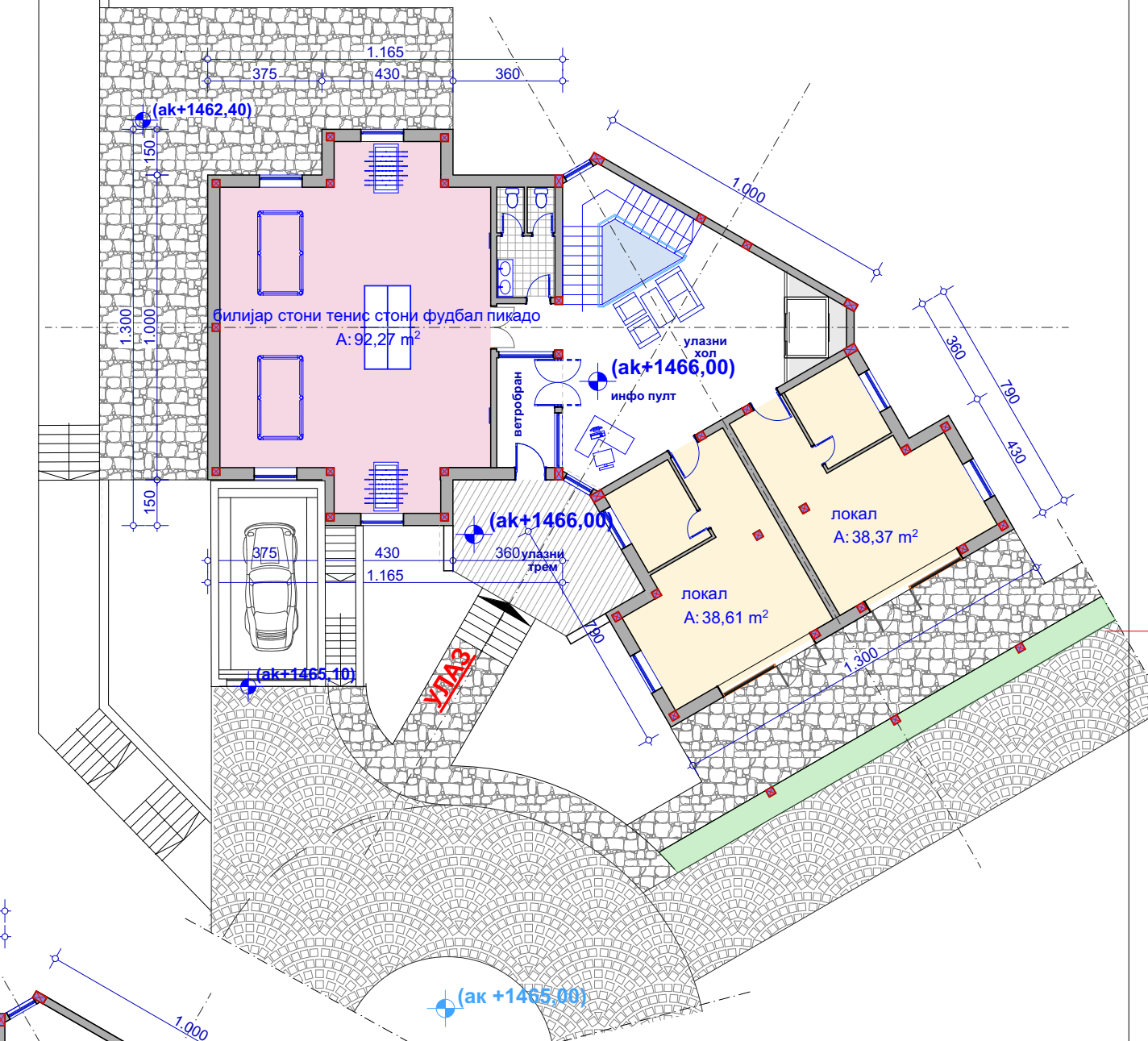
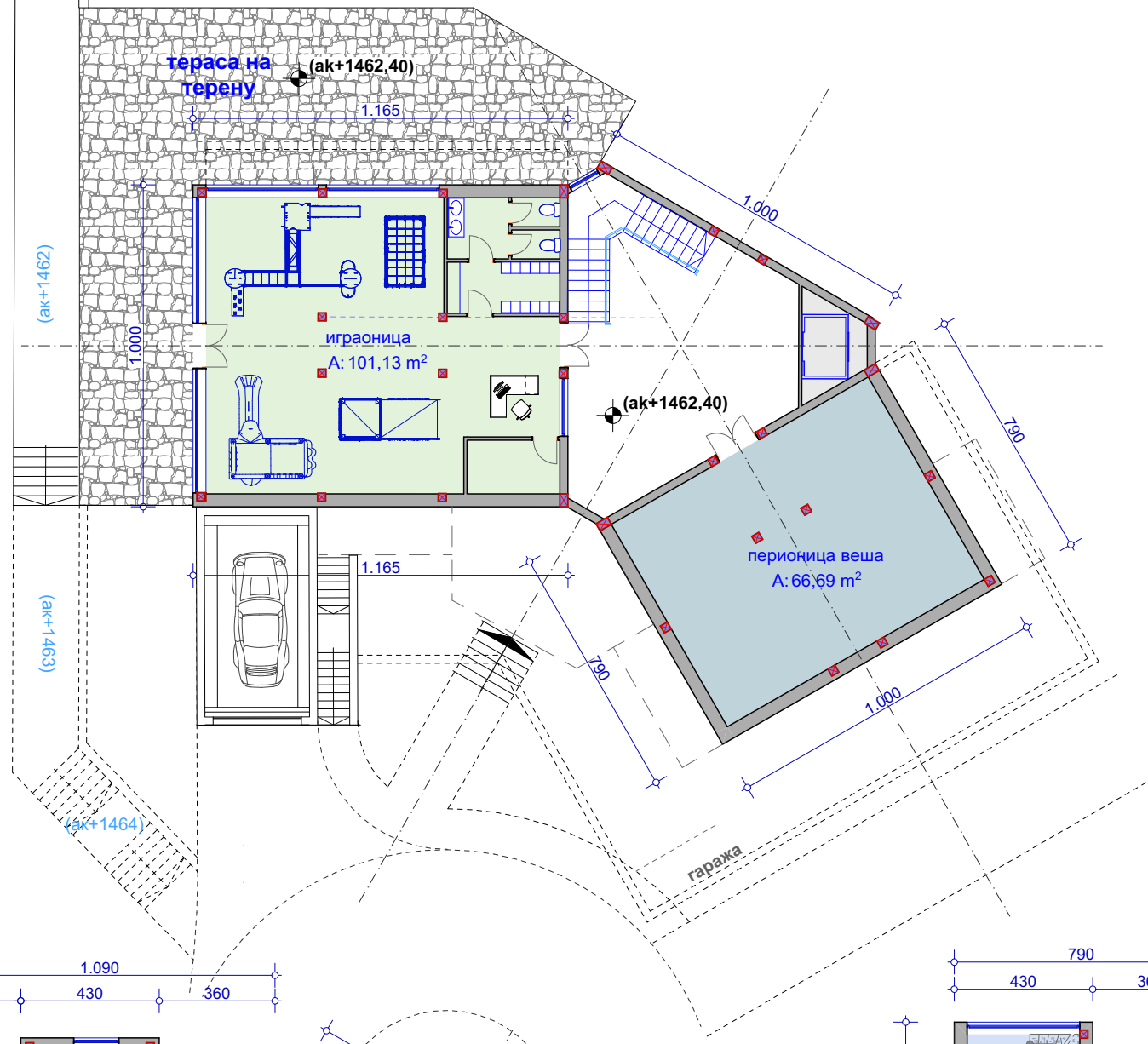
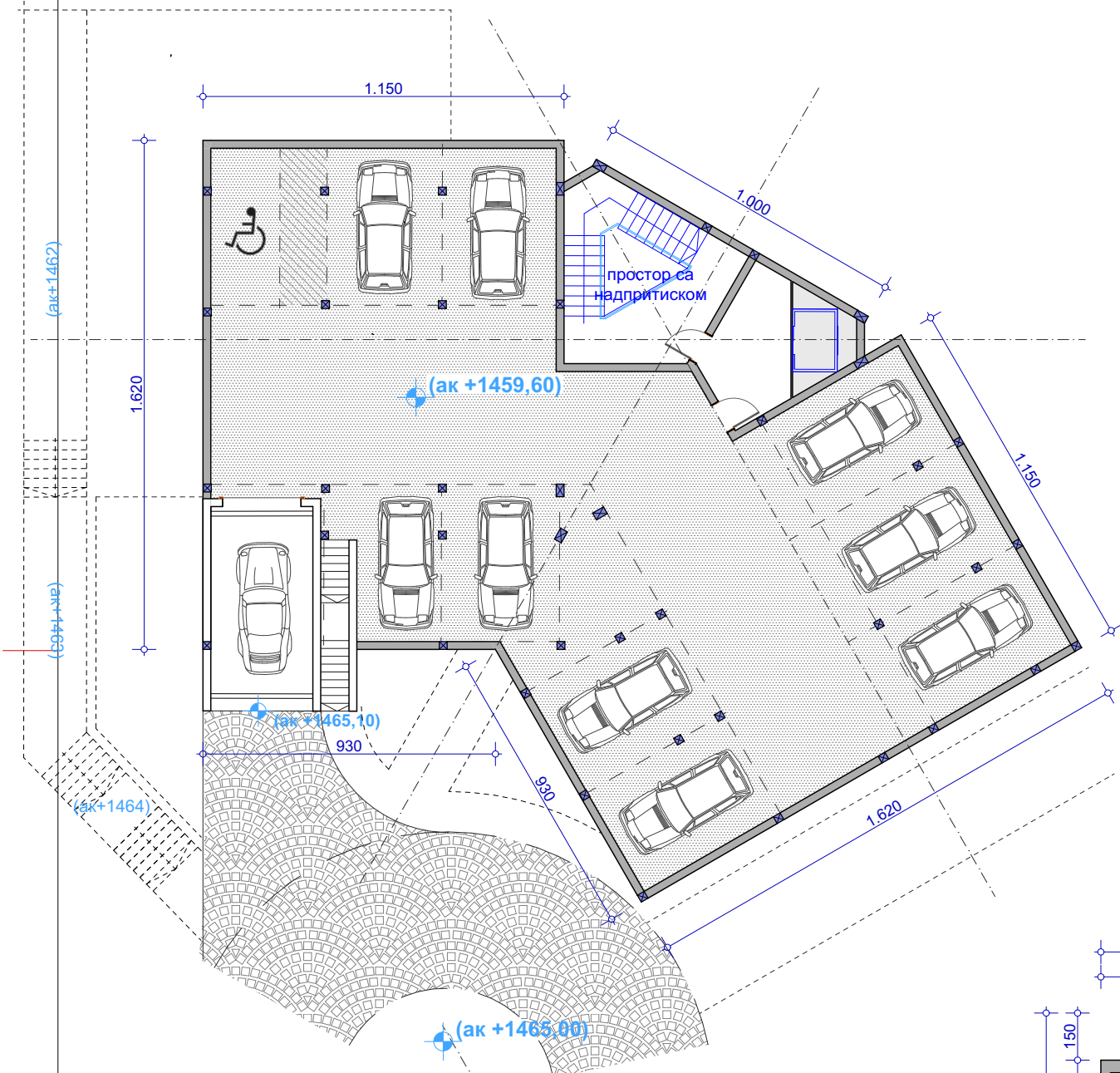


УС-2

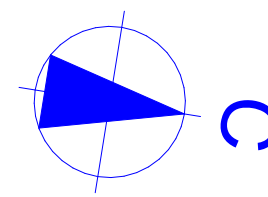
ОСНОВА ПОДРУМА II НИВО

ОСНОВА ПОДРУМА I НИВО

ОСНОВА ПРИЗЕМЉА

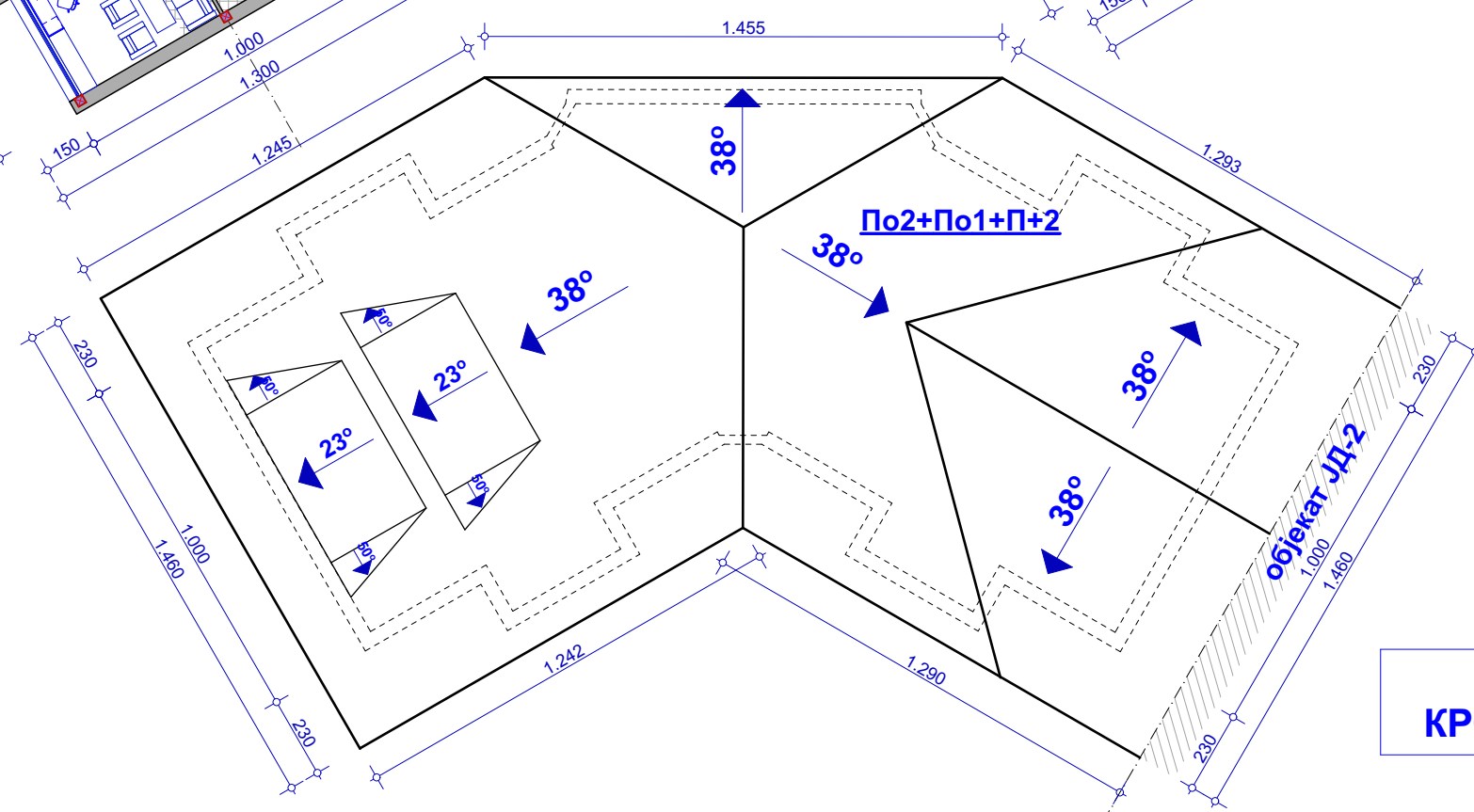


ОСНОВА ГАЛЕРИЈЕ



ОСНОВА II СПРАТА

ОСНОВА I СПРАТА



ОСНОВА КРОВНИХ РАВНИ

БИЛАНС ПОВРШИНА:

ОБЈЕКАТ "УС-2" - (По2+По1+П+2) ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ			
ЕТАЖА:	ПОВРШИНА:	БР. АПАРТМАНА:	БР.ЛЕЖАЈЕВА:
1) подрум II ниво	П <sub>БРУТО</sub> = 439 m²	/	/
паркирање	10 п.м.		
2) подрум I ниво	П <sub>БРУТО</sub> = 260 m²		
3) приземље	П <sub>БРУТО</sub> = 305 m²		
4) I спрат	П <sub>БРУТО</sub> = 305 m²	6 пословних апартмана	/
5) II спрат	П <sub>БРУТО</sub> = 275 m²		/
6) галерија	П <sub>БРУТО</sub> = 141 m²		/
УКУПНО: БРГП (без подрума и галерије) 885 m²			

објект 9

објект УС-2

Број лиценце: 200 - 0545 - 03

Директор:  
Милан ЦВЕТКОВИЋ, дипл.инж.арх.

Сарадници:  
Милан ЦВЕТКОВИЋ, дипл.инж.арх.  
Милена ЋИРКОВИЋ, маст.инж.арх.  
Горан АНГЕЛОВ, дипл.инж.грађ.  
Миродраг БОЖИЋ, дипл.инж.ел.

Одговорни урбаниста:  
Валентина ЂОРЂЕВИЋ, дипл.инж.арх.  
Број лиценце: 200 - 0545 - 03



ПРОЈЕКАТ  
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ  
КОМПЛЕКСА АПАРТ ХОТЕЛА "ЈЕЛКИЦЕ 2"  
на к.п.бр. 3960/1, 3960/2, 3961, 3965/12, делу 4134  
и на к.п.бр.3960/3, 3965/11, делу 3961, делу  
3959/15 и делу 3967) КО Ћуштица на "Јабучком  
равништу", на Старој планини, Општина Књажевац

ПРИЛОГ  
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКАТА  
- групација објеката на ГП - 3  
- објект УС-2 на к.п.бр.3961 и 3965/12  
КО Ћуштица

Размера:  
1 : 200

Датум:  
децембар 2021.год.

Број листа:  
8 - III - 2



J-3.

ОСНОВА ПОДРУМА  
II НИВО

ОСНОВА ПРИЗЕМЉА

ОСНОВА  
I СПРАТА

ОСНОВА  
III СПРАТА

ОСНОВА  
II СПРАТА

ОСНОВА  
ГАЛЕРИЈЕ

ОСНОВА ПОДРУМА  
I НИВО  
објект J-3 десно на Ситуационом плану

ОСНОВА  
КРОВНИХ РАВНИ

ОСНОВА  
ПОДРУМА  
I НИВО  
објект J-3 лево на  
Ситуационом плану

ПРЕСЕК 1-1

\* За објект J-3 (десно на Ситуационом плану) апсолутна кота приземља износи +1459.25мнв

БИЛАНС ПОВРШИНА:

ОБЈЕКАТ "J-3" - (По2+По1+П+3) АПАРТ ХОТЕЛ			
ЕТАЖА:	ПОВРШИНА:	БР. АПАРТМАНА:	БР. ЛЕЖАЈЕВА:
1) подрум (2. ниво)	П <sub>врло</sub> = 800т <sup>2</sup>		
паркирање	18 п.м.		
2) подрум (1. ниво)	П <sub>врло</sub> = 524 т <sup>2</sup>		
2.1.) теретана	П <sub>врло</sub> = 154 т <sup>2</sup>		
2.2.) кафеџ	П <sub>врло</sub> = 154 т <sup>2</sup>		
2.3.) виртуелна стрелана/сквош	П <sub>врло</sub> = 154 т <sup>2</sup>		
3) приземље	П <sub>врло</sub> = 616т <sup>2</sup>	12 апартмана	24 лежајева
4) I спрат	П <sub>врло</sub> = 578т <sup>2</sup>	12 апартмана	24 лежајева
5) II спрат	П <sub>врло</sub> = 514т <sup>2</sup>	9 апартмана	18 лежајева
6) III спрат	П <sub>врло</sub> = 355т <sup>2</sup>	6 дуплекс апарт.	24 лежајева
7) галерија	П <sub>врло</sub> = 207т <sup>2</sup>		
УКУПНО:	БРП (без подрума и галерије) 2063 т <sup>2</sup>	39 апартмана	90 лежајева

објект 11 i 12

објект J-3

**BrcCvetkovik**

Директор:  
Милан ЦВЕТКОВИЋ, дипл.инж.арх.

Сарадници:  
Милена ЦВЕТКОВИЋ, дипл.инж.арх.  
Горан АНГЕЛОВИЋ, дипл.инж.арх.  
Микела БОЖИЋ, дипл.инж.арх.

Одговорни урбаниста:  
Валентина ЂОРЂЕВИЋ, дипл.инж.арх.

Број лиценце 200 - 0545 - 03

МП:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ  
КОМПЛЕКСА АПАРТ ХОТЕЛА "ЕЛИЏИЦЕ 2"  
на к.п.бр. 3960/1, 3960/2, 3961, 3965/12, делу 4134 и на  
к.п.бр. 3960/3, 3965/11, делу 3961, делу 3959/15 и делу 3967)  
КО Тушница на "Јабучном  
равништу", на Старој планини, Општина Книжевац

**ПРИЛОГ**  
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКАТА  
- груписања објеката на ГП - 3  
- објект J-3 и к.п. бр. 3961 и 3965/12  
КО Тушница

Размера:  
1 : 200

Датум:  
децембар 2021 год.

Број листа:  
8 - III - 3



ОСНОВА ПОДРУМА

ОСНОВА ПРИЗЕМЉА

БИЛАНС ПОВРШИНА:

ОБЈЕКАТ "ЈД-3а" - По+П+3 АПАРТ ХОТЕЛ			
ЕТАЖА:	ПОВРШИНА:	БР. АПАРТМАНА:	БР.ЛЕЖАЈЕВА:
1) подрум	Површ. = 844м <sup>2</sup>	—	—
паркирање	20 п.м.	—	—
3) приземље	Површ. = 582м <sup>2</sup>	12 апартмана	24 лежајева
4) I спрат	Површ. = 541м <sup>2</sup>	11 апартмана	22 лежајева
5) II спрат	Површ. = 499м <sup>2</sup>	9 апартмана	18 лежајева
6) III спрат	Површ. = 391м <sup>2</sup>	1 апартман	2 лежајева
7) галерија	Површ. = 207м <sup>2</sup>	6 дулекс апарт.	24 лежајева
УКУПНО: БРТП (без подрума и галерије) 2013 м <sup>2</sup> 39 апартмана 90 лежајева			

ОСНОВА  
III СПРАТА

ОСНОВА  
I СПРАТА

ОСНОВА  
II СПРАТА

ОСНОВА  
ГАЛЕРИЈЕ

ОСНОВА  
КРОВНИХ РАВНИ

објект 13

објект ЈД-3а

Број лиценце: 200 - 0545 - 03

Датум: децембар 2021 год.

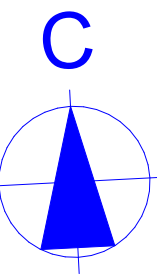
Број листа: 8 - III - 4

ПРОЈЕКАТ  
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ  
КОМПЛЕКСА АПАРТ ХОТЕЛА "ЈЕЛЦИЦЕ 2"  
на к.п.бр. 3960/1, 3960/2, 3961, 3965/12, делу 4134 и на  
к.п.бр. 3960/3, 3965/11, делу 3961, делу 3965/15 и делу  
3967) КО Туштица на "Јабучком  
равништу", на Старој планини, Општина Књажевац

ПРИЛОГ  
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА  
- групација објекта на ГП - 3  
- објект ЈД-3а на к.п.бр.3961 и 3965/12  
КО Туштица



Директор:  
Милан ЦВЕТКОВИЋ, дипл.инж.арх.  
Сарадници:  
Милан ЦВЕТКОВИЋ, дипл.инж.арх.  
Милена ЋИРКОВИЋ, маг.инж.арх.  
Горан АНГЕЛОВ, дипл.инж.грађ.  
Михаил БОЖИЋ, дипл.инж.ел.  
Одговорни урбаниста:  
Валентина ЂОРЂЕВИЋ, дипл.инж.арх.  
Политика:  
Број лиценце: 200 - 0545 - 03

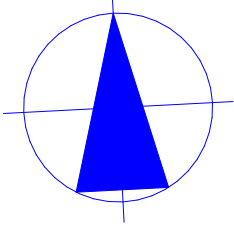




ОСНОВА ПОДРУМА

ОСНОВА ПРИЗЕМЉА

С



ОСНОВА КРОВНИХ РАВНИ

ОСНОВА II СПРАТА

ОСНОВА ГАЛЕРИЈЕ

ОСНОВА I СПРАТА

ОСНОВА III СПРАТА

БИЛАНС ПОВРШИНА:

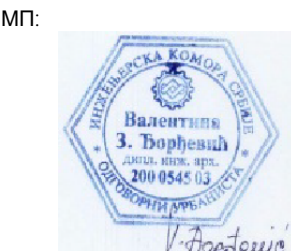
ОБЈЕКАТ "ЈД-36" - (По+П+3) АПАРТ ХОТЕЛ			
ЕТАЖА:	ПОВРШИНА:	БР. АПАРТМАНА:	БР. ЛЕЖАЈЕВА:
1) подрум	П <sub>БРУТО</sub> =728m <sup>2</sup>		
паркирање	16 п.м.		
3) приземље	П <sub>БРУТО</sub> =534m <sup>2</sup>	11 апартмана	22 лежајева
4) I спрат	П <sub>БРУТО</sub> =530m <sup>2</sup>	11 апартмана	22 лежајева
5) II спрат	П <sub>БРУТО</sub> =509m <sup>2</sup>	10 апартмана	20 лежајева
6) III спрат	П <sub>БРУТО</sub> =392m <sup>2</sup>	1 апартман	2 лежајева
7) галерија	П <sub>БРУТО</sub> =207m <sup>2</sup>	6 дуплекс апарт.	24 лежајева
УКУПНО: БРГП (без подрума и галерије) 1965 m <sup>2</sup>		39 апартмана	90 лежајева

објекат 14

објекат ЈД-36



Директор:  
Милан ЦВЕТКОВИЋ, дипл.инж.арх.  
Сарадници:  
Милан ЦВЕТКОВИЋ, дипл.инж.арх.  
Милена ТИРОКОВИЋ, мастр.инж.арх.  
Горан АНГЕЛОВ, дипл.инж.грађ.  
Миходраг БОЖИЋ, дипл.инж.ел.  
Одговорни урбаниста:  
Валентина ЂОРЂЕВИЋ, дипл.инж.арх.



ПРОЈЕКАТ  
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ  
КОМПЛЕКСА АПАРТ ХОТЕЛА "ЈЕЛКИЦЕ 2"  
на к.п.бр. 3960/1, 3960/2, 3961, 3965/12, делу 4134 и на  
к.п.бр. 3960/3, 3965/11, делу 3961, делу 3959/15 и делу  
3967) КО Туштица на "Јабучком  
равништу", на Старој планини, Општина Књажевац  
ПРИЛОГ  
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА  
- групација објеката на ГП - 3  
-објекат ЈД-36 на к.п.бр.3961 и 3965/12  
КО Туштица

Датум:  
децембар 2021.год.

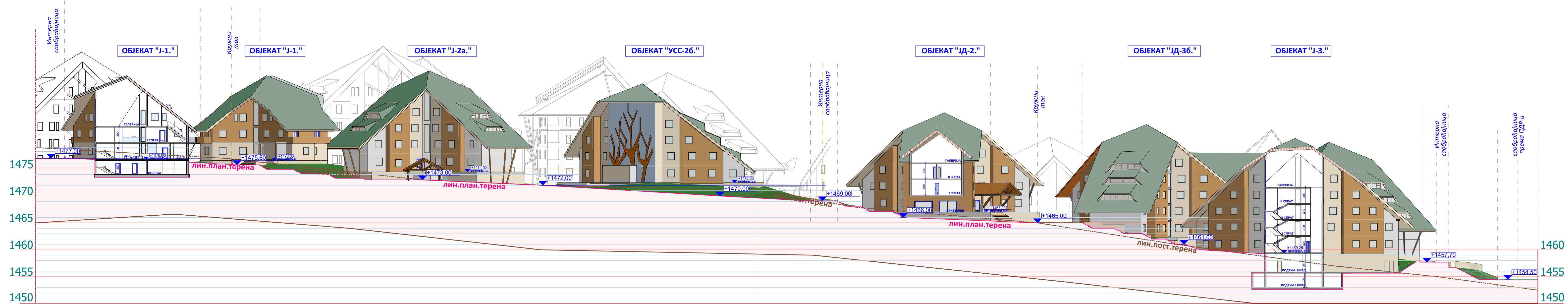
Потпис:  
Број лиценце:200 - 0545 - 03

Размера:  
1 : 200

Број листа:  
8 - III - 5



## **9. КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПРЕСЕЦИ И ИЗГЛЕДИ КОМПЛЕКСА**



БроCvetkovič

Директор:  
Милан ЦВЕТКОВИЋ, дипл.инж.арх.

Сарадници:  
Милан ЦВЕТКОВИЋ, дипл.инж.арх.  
Милена ЋИРКОВИЋ, маг.ст.инж.арх.  
Горан АНГЕЛОВ, дипл.инж.грађ.  
Мiodраг БОЖИЋ, дипл.инж.ел.

Одговорни урбаниста:  
Валентина ЂОРЂЕВИЋ, дипл.инж.арх.  
Број лиценце:200 - 0545 - 03

БРО ЦВЕТКОВИЋ Д.О.О. КЊАЖЕВАЦ  
ул. "Бранка Радичевић" бр.2 - 18350 Књажевац

МП:  


ПРОЈЕКАТ  
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ  
КОМПЛЕКСА АПАРТ ХОТЕЛА "ЈЕЛКИЦЕ 2"  
на к.п.бр. 3960/1, 3960/2, 3961, 3965/12, делу 4134 и  
на к.п.бр.3960/3, 3965/11, делу 3961, делу 3959/15 и  
делу 3967) КО Ћуштица на "Јабучком  
равништу", на Старој планини, Општина Књажевац

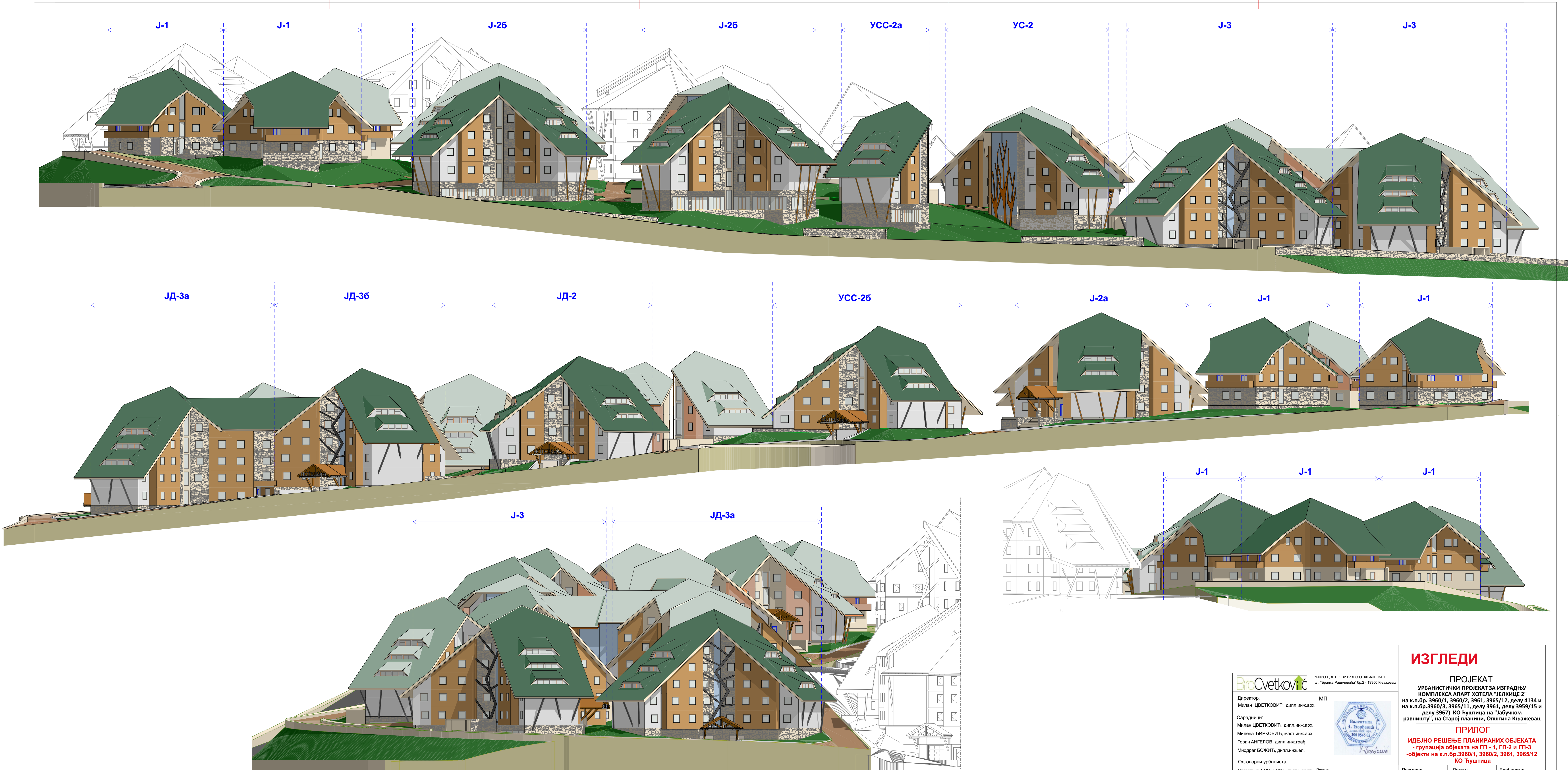
ПРИЛОГ  
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКАТА  
- групација објеката на ГП - 1, ГП-2 и ГП-3  
-објекти на к.п.бр.3960/1, 3960/2, 3961, 3965/12  
КО Ћуштица

Размера:  
1 :350

Датум:  
децембар 2021.год.

Број листа:  
9 - I





Биро Цветковић

Директор:  
Милан ЦВЕТКОВИЋ, дипл.инж.арх.

Сарадници:  
Милан ЦВЕТКОВИЋ, дипл.инж.арх.  
Милена ЋИРКОВИЋ, маг.инж.арх.  
Горан АНГЕЛОВ, дипл.инж.грађ.  
Миродраг БОЖИЋ, дипл.инж.еп.

Одговорни урбаниста:  
Валентина ЂОРЂЕВИЋ, дипл.инж.арх. Потпис:  
Број лиценце:200 - 0545 - 03

"БИРО ЦВЕТКОВИЋ" Д.О.О. КИЈАЖЕВАЦ  
ул. "Брана Радчевића" бр.2 - 19350 Кијазевац

МП:



## ИЗГЛЕДИ

ПРОЈЕКАТ  
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ  
КОМПЛЕКСА АПАРТ ХОТЕЛА "ЈЕЛКИЦЕ 2"  
на к.п.бр. 3960/1, 3960/2, 3961, 3965/12, делу 4134 и  
на к.п.бр.3960/3, 3965/11, делу 3961, делу 3959/15 и  
делу 3967) КО Ђуштица на "Јабучком  
равништу", на Старој планини, Општина Кијазевац

ПРИЛОГ  
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА  
- групација објеката на ГП - 1, ГП-2 и ГП-3  
-објекти на к.п.бр.3960/1, 3960/2, 3961, 3965/12  
КО Ђуштица

Размера:

1 :300

Датум:

децембар 2021.год.

Број листа:

9 - II























### **III – ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:**





РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД  
СН КЊАЖЕВАЦ

(назив унутрашње јединице)

КЊАЖЕВАЦ

(седиште)

Број: 953-153-7041/2021

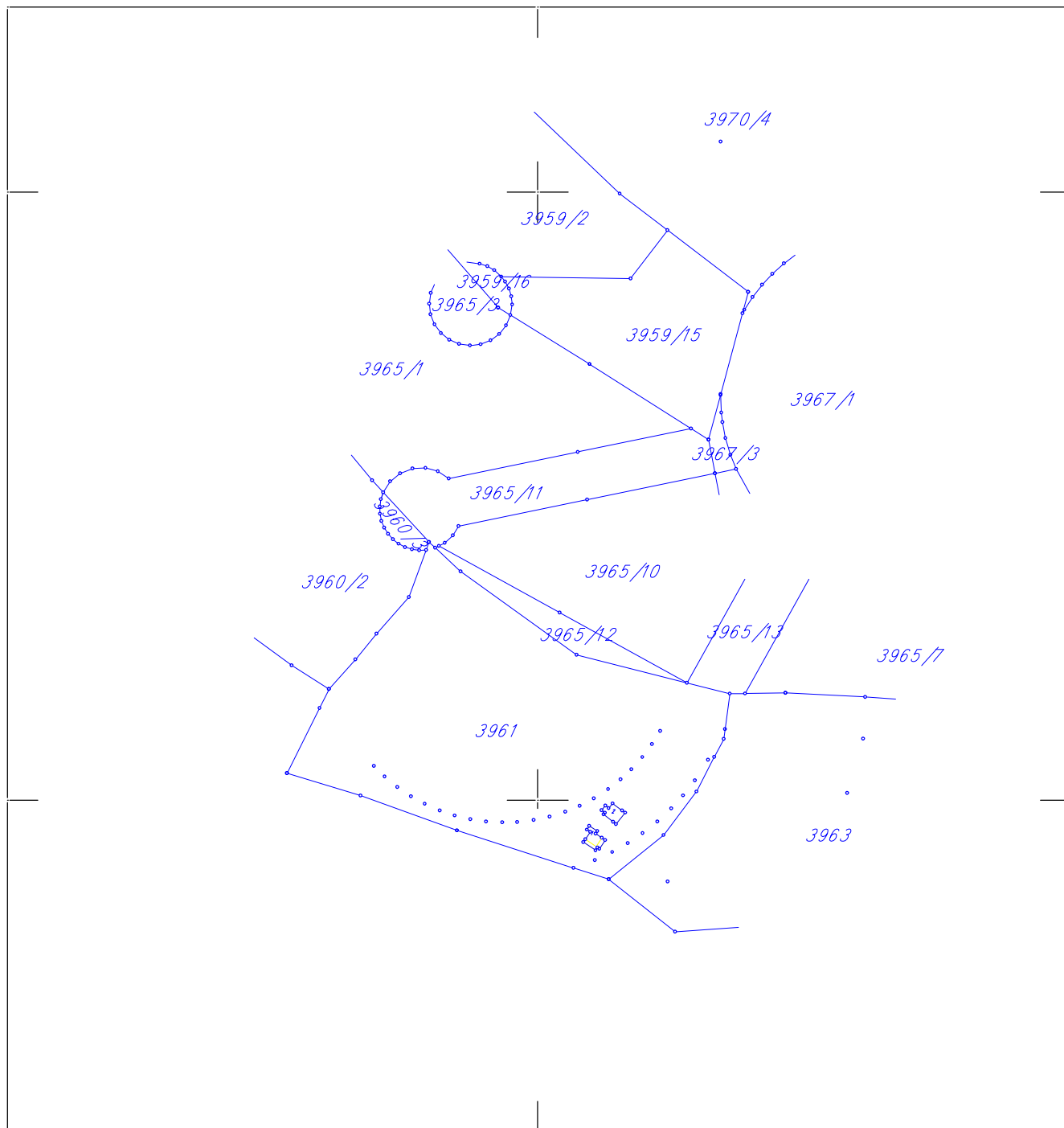
## КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

КО ЋУШТИЦА

Катастарска парцела број 3961, 3965/12

Размера штампе 1: 2500

3960/3 и 3959/15



Напомена:

Датум и време издавања:

11.05.2021.године

Овлашћено лице:

М.П.

Á

Á

Á

Á



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

\* Број листа непокретности: 676

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 11.05.2021. 14:41:30

## Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	62b43ee0-c615-4cad-8065-fe2abc2f5bd0
Матични број општине:	70602
Општина:	КЊАЖЕВАЦ
Матични број катастарске општине:	718688
Катастарска општина:	ЋУШТИЦА
Датум ажурности:	10.05.2021. 13:25
Служба:	КЊАЖЕВАЦ
Извор податка:	КЊАЖЕВАЦ, ЈЕ

### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЈАБУЧКО РАВНИШТЕ
Број парцеле:	3959
Подброј парцеле:	15
Површина m <sup>2</sup> :	4304
Број листа непокретности:	676

### Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 8. КЛАСЕ
Површина m <sup>2</sup> :	4304

### Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	АНТИЋ ГОРАН
Адреса:	ЗВЕЧАН, КРАЉА МИЛУТИНА 52
Матични број лица:	2707980924886
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/6
Назив:	БАБИЋ (ВОЈИН) ЈАСЕН
Адреса:	БЕОГРАД, ЋИРИЛА И МЕТОДИЈА 8/2/10
Матични број лица:	2307961381016
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/6
Назив:	БАША (САВО) МИЛАН
Адреса:	БЕОГРАД, ОМЛАДИНСКИХ БРИГАДА 148/11
Матични број лица:	2203961382101
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/6
Назив:	СТАВРИЋ (МИЛОРАД) ДАНЕ
Адреса:	ТРГОВИШТЕ,
Матични број лица:	2202976754122
Врста права:	СВОЈИНА



**Облик својине:**

ПРИВАТНА

**Удео:**

3/6

**Терети на парцели - Г лист**

\*\*\* Нема терета \*\*\*

**Напомена (терет парцела)**

\*\*\* Нема напомене \*\*\*

\* Извод из базе података катастра непокретности.



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

\* Број листа непокретности: 753

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 11.05.2021. 14:41:10

## Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	40bf7793-63a4-4e87-af47-80fef29403d0
Матични број општине:	70602
Општина:	КЊАЖЕВАЦ
Матични број катастарске општине:	718688
Катастарска општина:	ЋУШТИЦА
Датум ажурности:	10.05.2021. 13:25
Служба:	КЊАЖЕВАЦ
Извор податка:	КЊАЖЕВАЦ, ЈЕ

### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЈАБУЧКО РАВНИШТЕ
Број парцеле:	3960
Подброј парцеле:	3
Површина m <sup>2</sup> :	222
Број листа непокретности:	753

### Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЛИВАДА 7. КЛАСЕ
Површина m <sup>2</sup> :	222

### Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	АНТИЋ ГОРАН
Адреса:	ЗВЕЧАН, КРАЉА МИЛУТИНА 52
Матични број лица:	2707980924886
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/3
Назив:	БАБИЋ (ВОЈИН) ЈАСЕН
Адреса:	БЕОГРАД, ЋИРИЛА И МЕТОДИЈА 8/2/10
Матични број лица:	2307961381016
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/3
Назив:	БАША (САВО) МИЛАН
Адреса:	БЕОГРАД, ОМЛАДИНСКИХ БРИГАДА 148/11
Матични број лица:	2203961382101
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/3

### Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

### Напомена (терет парцела)

\*\*\* Нема напомене \*\*\*



11.5.2021.

Подаци о непокретности

\* Извод из базе података катастра непокретности.



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

\* Број листа непокретности: 586

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 11.05.2021. 14:39:50

## Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	8091773c-193f-4949-9b7b-a44f7bdca8e2
Матични број општине:	70602
Општина:	КЊАЖЕВАЦ
Матични број катастарске општине:	718688
Катастарска општина:	ЋУШТИЦА
Датум ажурности:	10.05.2021. 13:25
Служба:	КЊАЖЕВАЦ
Извор податка:	КЊАЖЕВАЦ, ЈЕ

### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЈАБУЧКО РАВНИШТЕ
Број парцеле:	3961
Подброј парцеле:	0
Површина m <sup>2</sup> :	13407
Број листа непокретности:	586

### Подаци о делу парцеле

Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЛИВАДА 7. КЛАСЕ
Површина m <sup>2</sup> :	13321

### Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	АНТИЋ ГОРАН
Адреса:	ЗВЕЧАН, КРАЉА МИЛУТИНА 52
Матични број лица:	2707980924886
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	4129/13407
Назив:	БАБИЋ (ВОЈИН) ЈАСЕН
Адреса:	БЕОГРАД, ЋИРИЛА И МЕТОДИЈА 8/2/10
Матични број лица:	2307961381016
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	4129/13407
Назив:	БАША (САВО) МИЛАН
Адреса:	БЕОГРАД, ОМЛАДИНСКИХ БРИГАДА 148/11
Матични број лица:	2203961382101
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	4129/13407
Назив:	ЈОВАНОВИЋ (ЂУРА) МИОДРАГ
Адреса:	ПИРОТ, РЕВОЛУЦИОНАРНИХ СИНДИКАТА 97
Матични број лица:	0911953732516
Врста права:	СВОЈИНА



<b>Облик својине:</b>	ПРИВАТНА
<b>Удео:</b>	420/13407
<b>Назив:</b>	ТОШИЋ (ДРАГОЉУБ) МИЛАН
<b>Адреса:</b>	ПИРОТ, СЛАВОНСКА 24 Б
<b>Матични број лица:</b>	2406964732519
<b>Врста права:</b>	СВОЈИНА
<b>Облик својине:</b>	ПРИВАТНА
<b>Удео:</b>	600/13407

---

**Терети на парцели - Г лист**

---

\*\*\* Нема терета \*\*\*

---

**Напомена (терет парцела)**

---

\*\*\* Нема напомене \*\*\*

---

\* Извод из базе података катастра непокретности.



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

\* Број листа непокретности: 705

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 11.05.2021. 14:40:51

## Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	22f41754-b53c-4524-9777-b020460c168f
Матични број општине:	70602
Општина:	КЊАЖЕВАЦ
Матични број катастарске општине:	718688
Катастарска општина:	ЋУШТИЦА
Датум ажурности:	10.05.2021. 13:25
Служба:	КЊАЖЕВАЦ
Извор податка:	КЊАЖЕВАЦ, ЈЕ

### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЈАБУЧКО РАВНИШТЕ
Број парцеле:	3965
Подброј парцеле:	12
Површина m <sup>2</sup> :	800
Број листа непокретности:	705

### Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА
Површина m <sup>2</sup> :	800

### Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	АНТИЋ ГОРАН
Адреса:	ЗВЕЧАН, КРАЉА МИЛУТИНА 52
Матични број лица:	2707980924886
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/3
Назив:	БАБИЋ (ВОЈИН) ЈАСЕН
Адреса:	БЕОГРАД, ЋИРИЛА И МЕТОДИЈА 8/2/10
Матични број лица:	2307961381016
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/3
Назив:	БАША (САВО) МИЛАН
Адреса:	БЕОГРАД, ОМЛАДИНСКИХ БРИГАДА 148/11
Матични број лица:	2203961382101
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/3

### Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

### Напомена (терет парцела)

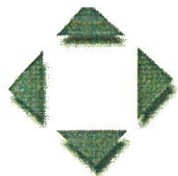
\*\*\* Нема напомене \*\*\*



11.5.2021.

Подаци о непокретности

\* Извод из базе података катастра непокретности.



# ПРЕДУЗЕЋЕ

## ЗА РАЗВОЈ, УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊУ ОПШТИНЕ КЊАЖЕВАЦ Ј.П.

1

19350 КЊАЖЕВАЦ Кеј Димитрија Туцовића бр.  
30

Тел. 019/ 731-015, 731-533 Факс. 019/ 732-837

рч. бр. 170-0030006364000-83 UniCredit Bank

E-mail: [direkcijaknj@open.telekom.rs](mailto:direkcijaknj@open.telekom.rs)

E-mail: [direkcija@razvoj.rs](mailto:direkcija@razvoj.rs)

ПИБ 100629818, МБ 17106694

Број: 330/3-20

Датум: 10.04.2020. год.

„БИРО ЦВЕТКОВИЋ“

Д.О.О. Књажевац

Бранка Радичевића бр.2

19350 Књажевац

**ПРЕДМЕТ:** Одговор по захтеву за издавање Услови за израду Урбанистичког пројекта за изградњу комплекса апарт-хотела “Јелкице 2”.

Вашим захтевом бр. 2/2020 од 10.04.2020. године, тражили сте да Вам доставимо услове за израду Урбанистичког пројекта за изградњу комплекса апарт-хотела “Јелкице 2”, Јабучко Равниште " на Старој планини за КП бр.3960/1, 3960/2, 3961, 3965/12и на делу 4134, 4091/4 и 4095, као и за формирање пратеће грађевинске парцеле за рекреацију (на КП бр. 3960/3, 3965/11, на делу 3961, делун3959/15 и делу 3967), КО Ћуштица на подручју Парка природе Стара планина, на територији општине Књажевац.

На предметној локацији не постоји комплетно изграђена јавна комунална инфраструктура (водоводна и канализациона мрежа, пратећи објекти као ни саобраћајнице и енергетска мрежа), на коју би се предметни објекти, преко секундарних водова, могли прикључити, што не искључује могућност прикључења изградњом планиране инфраструктуре ПДР-а друге фазе туристичког ризорта “Јабучко равниште” на Старој планини (Сл. лист општине Књажевац бр. 33/2016 -30.12.2016).

Општинском Одлуком о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта ( Сл.Општина Књажевац 2/15 ) чланом 18.19. и 20. предвиђено је склапање уговора о регулисању међусобних односа у вези припремања и опремања грађевинског земљишта средствима физичких и правних лица ради изградње недостајуће инфраструктуре.

Обзиром да је потребна изградња дела комуналне и друге инфраструктуре, потребно је да инвеститор склопи уговор о регулисању међусобних односа у вези припремања и опремања грађевинског земљишта са ЈП "Предузеће за развој урбанизам и изградњу општине Књажевац"- Књажевац пре издавања грађевинске дозволе. Достављањем техничке документације која мора бити у складу са важећом планском документацијом и склапањем уговора уредили би обавезе инвеститора и Општине Књажевац.

Напомињемо да је израдом Генералног пројекта из 2017. године, предходном студијомо правданости прихваћена траса пута Мирковци - Јабучко Равниште, СП 1-ППППН Стара планина - варијанта 1, која једним својим делом иде уз трасу будућег пута Кална-Пирот (планирани ДП реда бр.222) и заобилази предметну локацију са севера, северозапада и југозапада.

Прилог: Ситуација планиране трасе пута и предметне локације за израду УПР-а.

С' поштовањем

Саставио,

Зоран Михајлов, дипл.инж.арх.



Директор,

Младен Радосављевић, дипл.инж.маш.



# СИТУАЦИЈА

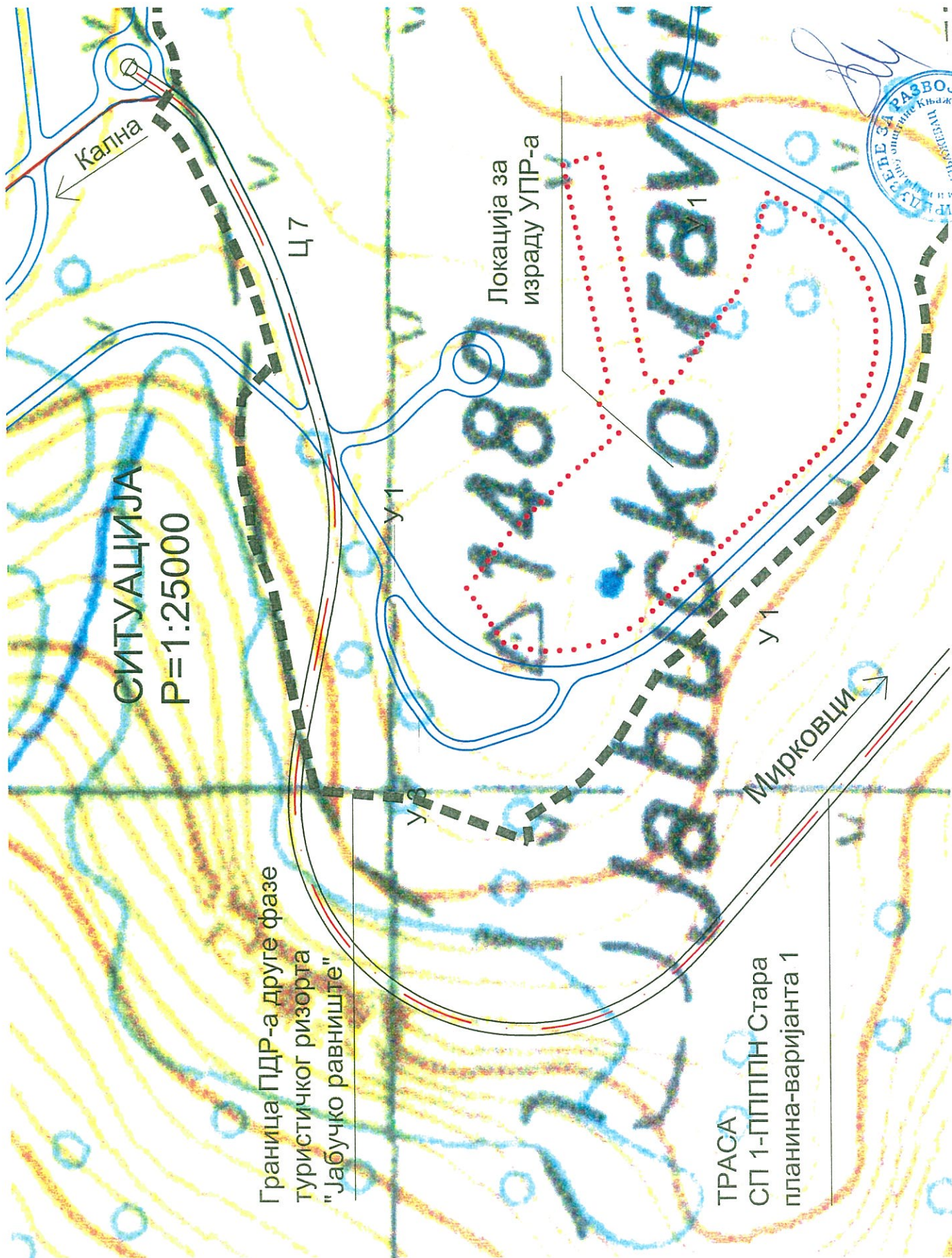
P=1:25000

Граница ПДР-а друге фазе  
туристичког ризорта  
"Јабучко равниште"

Локација за  
израду УПР-а

ТРАСА  
СП 1-ПППН Стара  
планина-варијанта 1

Мирковци



ЈКП "СТАНДАРД"

-КЊАЖЕВАЦ-

Број: 25

Датум: 16.04.2020. год

БАША МИЛАН

БЕОГРАД

БИРО ЦВЕТКОВИЋ Д.О.О.

Б. Радичевића бр 2.

19350 Књажевац

**ПРЕДМЕТ:** Претходни услови за израду урбанистичког пројекта за изградњу комплекса АПАТ-ХОТЕЛА „ЈЕЛКИЦЕ 2“ (на к.п.бр. 3960/1, 3960/2, 3961, 3965/12, на делу 4134) и формирање пратеће грађевинске парцеле за рекреацију (на к.п.бр. 3960/3, 3965/11, делу 3961, делу 3959/15 и делу 3967) на „Јабучком равништу“, КО Ћуштица, Стара планина, општина Књажевац

На основу Вашег захтева за потребе издавања претходних услова за израду урбанистичког пројекта за изградњу комплекса АПАТ-ХОТЕЛА "ЈЕЛКИЦЕ 2", дајемо следеће обавештење.

*Јавно Комунално Предузеће "Стандард" – Књажевац на подручју катастарске општине Ћуштица, на делу комплекса објекта, не одржава инсталације јавног водовода и канализације и не може Вам издати техничке услове за прикључење планираног комплекса на постојећу мрежу водовода и канализације.*

Како се на овој локацији налази водоводна и канализациона инфраструктура за потребе прве фазе туристичког ризорта „Јабучко равниште“ за које је задужено Јавно предузеће „Стара планина“ Књажевац и како је самим Планом детаљне регулације друге фазе „Јабучко равниште“ на Старој планини (стр. 19-22), ослања и везује на изграђену водоводну и канализациону мрежу и објекте у оквиру прве фазе туристичког ризорта „Јабучког равништа“, инвеститор се упућује на ЈП „Стара планина“ Књажевац како би прибавили додатне услове у процесу израде документације у циљу обезбеђења недостајаће инфраструктуре.

Такође, за развој подручја Старе планине, испред Општине Књажевац, задужено је Јавно предузеће „Предузеће за развој, урбанизам и изградњу општине Књажевац“ из Књажевца, те се инвеститор упућује за додатне информације о могућностима решавања питања водоснабдевања и одвођења отпадних вода за предметне објекте.

У циљу квалитетне израде пројекта дајемо Вам техничке услове за комуналну инфраструктуру (пројектовање и градњу) на траженим локацијама и објектима, без обзира што на простору за који се планира израда Урбанистичког пројекта не постоје инсталације Јавног водовода и канализације које користи и којима управља ово предузеће.



## ВОДОВОД

Цевовод јавног водовода пројектовати и изградити дуж улица и јавних саобраћајница у тротоар поред коловоза или у коловоз поред тротоара односно ивице саобраћајница.

Цевовод поставити оном страном улице на којој ће бити мањи број уличних укрштања и већи број прикључења корисника. Страну улице не мењати, а уколико је то неопходно улицу прећи под правим углом.

Сви цевоводи који се разилазе морају на чворовима имати органе за затварање смештене у бетонским шахтама потребних димензија са ливеним поклопцима за одговарајуће саобраћајно оптерећење.

Предност дати затвореним прстенастим крацима а на завршним крацима мора бити омогућено испирање мреже.

Високе тачке поставити тако да се ваздух може ослобађати преко кућних прикључака или ваздушних вентила. За ниске тачке омогућити испирање.

Два цевовода истом улицом дозвољено је градити само у случају да је један од њих транспортни односно магистрални.

Покривање цевовода мин. 1,20 м., а зависно од очекиваног саобраћајног оптерећења преко цевовода.

Положај противпожарних хидраната одредити у складу са правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара. Унутрашњи пречник цеви (No) одредити прорачуном али не пројектовати и не градити мањи од 100 мм.

Материјал за израду јавног водовода (цеви и фазонски комади) је:

- нодуларни и сиви лив -- препоручује се
- поливинилхлорид ----- прихватљив
- полиетилен ----- прихватљив
- полиестер----- прихватљив
- поцинкован----- прихватљив само за прикључке
- челик ----- прихватљив само уз изузетну антикорозивну заштиту
- азбестцементни----- неприхватљив

Нагиб цеви прати нагиб улице с тим што за нагибе преко дозвољених осигурати цевовод од клизања.

Прикључење индивидуалних корисника на јавни водовод врши се без шахте цевима No=20 мм. или за два суседна корисника цевима No= 25 мм.

Водомерне шахте корисника димензија 1,0 x1,0 x... м. лоцирати непосредно иза регулационе линије.

## КАНАЛИЗАЦИЈА

Пројектовати и изградити уређај за пречишћавање отпадних вода пре било каквих активности на пројектовању и изградњи Јавне канализације.

Јавну канализацију пројектовати континуално осовином саобраћајница у нагибу мин  $i=0,4\%$ , мах  $i=1:0,5No$ , каскадно за веће нагибе, са минималним покривањем цевовода од 1,00 м.

Пречник канализационих цеви одредити хидрауличким прорачуном а мин употребљени може бити 200 мм. од материјала:

- керамика
- препоручује се

-тврди поливинил хлорид	препоручује се
-полипропилен	препоручује се
-азбест цемент	дозвољава се
-поли етилен	дозвољава се

Уколико се пројектант одлучи за коруговане цеви, прикључке корисника извести рачвама (правим или косим) у току изградње јавне канализације или одабиром врсте цеви која поседује решење накнадног прикључења корисника на већ израђену канализацију, преко седластог прикључка и који обезбеђује прелазак на глатку цев минималног пречника 160 мм.

Бетонске ревизионе шахте јавне канализације предвидети на растојању од 150хNo(м), димензија 1,0х1,0 м. са ливеним поклопцем за саобраћајно оптерећење.

Прикључење индивидуалних корисника и индустрије на јавну канализацију вршити директно на цевовод или у ревизионој шахти прикључном цеви No>150 мм.

Ревизиону шахту корисника димензија 1,0х1,0 м. лоцирати непосредно иза регулационе линије..

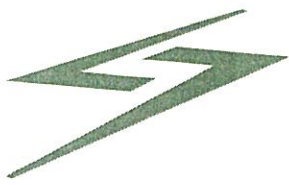
При изради Плана детаљне регулације применити сва савремена техничка сазнања из области водоснабдевања и одвођење отпадних вода.

С поштовањем,

Развојно-техничка служба  
ЈКП "СТАНДАРД"







“Биро Цветковић” Д.О.О Књажевац  
Бранка Радичевића бр. 2  
19350 Књажевац

Број:130-00-UTD-003-608/2020-002  
Датум: 30. 04. 2020

**Предмет:** Услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу комплекса апарт-хотел „Јелкице 2“ (на к.п бр. 3960/1, 3960/2, 3961, 3965/12, на делу 4134) и формирање пратеће грађевинске парцеле за рекреацију (на к.п. бр. 3960/3, 3965/11, делу 3961, делу 3959/15 и делу 3967) на „Јабучком равништу“, КО Ћуштица, Стара планина, општина Књажевац

На основу вашег захтева од 10.04.2020. године, који је код нас заведен дана 21.04.2020. године под бројем ДТЕХ-14092 и достављене документације (Положај локације у односу на ПДР 1 и 2. фазе, ортофото – ужи и шири захват, катастарско-топографски и синхрон план у папирном и електронском облику), обавештавамо вас о следећем:

1. Према послатој документацији, видљиво је да у обухвату предметног урбанистичког пројекта, као и у непосредној близини обухвата предметног урбанистичког пројекта нема објеката који су у власништву „Електропрежа Србије“ А.Д. У складу са претходно наведеним тачкама „Електропрежа Србије“ А.Д. нема посебних услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу комплекса апарт-хотел „Јелкице 2“ (на к.п бр. 3960/1, 3960/2, 3961, 3965/12, на делу 4134) и формирање пратеће грађевинске парцеле за рекреацију (на к.п. бр. 3960/3, 3965/11, делу 3961, делу 3959/15 и делу 3967) на „Јабучком равништу“, КО Ћуштица, Стара планина, општина Књажевац.
2. Према Плану развоја преносног система за период од 2020. године до 2029. године и Плану инвестиција, планирана је изградња повезног вода за ТС 110/20 kV Стара планина (Јабучко равниште). Планирано је да се начин уклапања дефинише у оквиру билатералних студија повезивања које ће заједно изводити ОПС и ОДС. Прелиминарно, повезивање ове трансформаторске станице је планирано на ДВ 110 kV бр. 1154 ТС Сврљиг – ТС Пирот 1, по принципу улаз–излаз.

Важност горе наведених услова је две године од датума издавања или краће уколико дође до промене наведених законских регулатива и прописа. Након истека овог рока подносилац захтева је дужан да тражи обнову важности истих.

За сва додатна објашњења можете се обратити Сектору за високонапонске водове, Дирекција за техничку подршку преносном систему, Улица војводе Степе 412, 11000 Београд и Жарку Томићу на тел. 011/3957-344.

С поштовањем,



Извршни директор за пренос  
електричне енергије  
Илија Цвијетић, дипл. инж. електр.

Копије доставити:

- РЦО Крушевац – ППС Ниш
  - Дирекција за техничку подршку преносном систему – Сектор за високонапонске водове
- Други оригинал:  
- Архива



Огранак Електродистрибуција Зајечар

Биро „Цветковић“ доо Књажевац

Наш број: 8.У.1.1.0-Д.10.08-213455/3-2020

19350 Књажевац

Ваш број:

ул. Бранка Радичевића бр. 2

Зајечар, 05.08.2020.

**ПРЕДМЕТ:** Претходни услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу комплекса Апарт – хотела „Јелкице 2“ (на кп. бр. 3960/1, 3960/2, 3961, 3965/12, на делу 4134) и формирање пратеће грађевинске парцеле за рекреацију (на кп бр. 3960/3, 3965/11, делу 3961, делу 3959/15 и делу 3667) на Јабучком равништу, КО Ћуштица, Стара плина, Општина Књажевац

Поводом Вашег захтева, наш број 8.У.1.1.0-Д.10.08-213455/1-2020, у којем тражите претходне услове за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу комплекса Апарт – хотела „Јелкице 2“ (на кп. бр. 3960/1, 3960/2, 3961, 3965/12, на делу 4134) и формирање пратеће грађевинске парцеле за рекреацију (на кп бр. 3960/3, 3965/11, делу 3961, делу 3959/15 и делу 3667) на Јабучком равништу, КО Ћуштица, Стара плина, Општина Књажевац, обавештавамо Вас следеће:

Увидом у приложу документацију у којој није дат податак о начину грејања планираних објеката, а имајући у виду важећи план вишег реда (План детаљне регулације II фазе туристичког ризорта „Јабучко равниште“) којим је задат норматив од минимум 2,5 kW потребне једновремене снаге по стационарном кориснику (лежају) достављамо Вам следеће услове:

За потребе прикључења планираних објеката апартманског типа на дистрибутивни систем електричне енергије, неопходно је:

Изградити четири **ТС 20(10)/0,4 kV**:

На ГП-1 и ГП-2 биће изграђена по једна ТС 20(10)/0,4 kV, на ГП-3 биће изграђене две ТС 20(10)/0,4 kV. Мини ски лифт на ГП-4 биће напојен из ТС на ГП-2.

ТС 20(10)/0,4 kV треба градити као слободностојеће, предфабриковане монтажном - бетонске објекте (МБТС) за крајњу снагу 1000 kVA са косим кровом и црепом (због временских услова у периоду зиме на овој надморској висини). Средњенапонски блок у МБТС треба да буде за напонски ниво 20(10) kV са минимум три водне ћелије и трафоћелијом. МБТС предвидети на посебној грађевинској парцели са приступним путем. МБТС мора да буде у власништву и надлежности Оператора дистрибутивног система. Енергетски трансформатори треба да буду превезиви 20(10)/0,4 kV. Предвидети могућност даљинског командовања расклопном опремом у разводним постројењима 20 kV сваке ТС.

За објекте хотела (код којих нема потребе за мерењем за сваки апартман понаособ) чија је једновремена снага већа од 200 kW, може се предвидети и мерење електричне



енергије на средњем напону. У том случају ТС 20(10)/0,4 kV треба градити као слободностојећи објекат или у објекту хотела, а средњенапонски блок у ТС треба да буде за напонски ниво 20(10) kV са минимум три водне ћелије, мерном и трафоћелијом.

#### **Изградити прикључне кабловске водове 20(10) kV:**

Планиране ТС 20(10)/0,4 kV на обухвату План детаљне регулације II фазе туристичког ризорта „Јабучко равниште“ биће повезане у једну кабловску петљу 20(10) kV. У ову сврху треба употребити каблове ХНЕ 49А 4х(1х150) mm<sup>2</sup>, 20 kV, положене у снопу, у земљани ров дуж тротоарског дела јавне саобраћајнице несметано доступне ради евентуалног отклањања кварова. Овако конципираном кабловском петљом 20(10) kV обезбедиће се двострано напајање сваке ТС 20(10)/0,4 kV. Земљани ров за полагање каблова треба да је дубине 0,8 m, одговарајуће ширине како би се обезбедило довољно растојање између паралелно вођених каблова због одвођења топлоте, а сами каблови се полажу у слоју ситнозрнасте земље или песка. На местима где се очекује повећано механичко напрезање, а нарочито код укрштаја са саобраћајницама, каблове треба положити у кабловску канализацију. Паралелно са енергетским кабловима 20 kV треба положити и ПВЦ цев  $\varnothing$  40 и оптички кабл са 24 влакна за потребе даљинског управљања. При пројектовању и изградњи саобраћајница водити рачуна да се на потребним местима остави довољан број кабловских канала за каблове свих напонских нивоа, како би се касније избегло прекопавање.

Прикључење планиране кабловске петље 20(10) kV на електроенергетски систем могуће је извршити на један од следећа два начина:

- у разводно постројење 10 kV у ТС 35/10 kV "Јабучко равниште" с тим што ће бити неопходна доградња две изводне ћелије.

- у разводно постројење 20 kV које би било изграђено на локацији планиране ТС 110/35/20 kV и које би по изградњи ТС постало део ТС 110/35/20 kV; а у првој фази ово разводно постројење 20 kV би било повезано на ТС 35/10 kV "Јабучко равниште" и радило под напоном 10 kV.

Одлука о начину напајања биће донета на вишим инстанцама Оператора дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуције“ Београд.

Изградити **подземне нисконапонске водове** (овај концепт напајања односи се на случајеве где ће мерење бити на ниском напону):

Из сваке од планираних ТС 20(10)/0,4 kV треба изградити нисконапонску кабловску мрежу кабловима типа PP00 AS, одговарајућег пресека. Каблове полагати у земљани ров дуж тротоарског дела јавне саобраћајнице (даље од осе саобраћајнице у односу на средњенапонске каблове, тј. ближе објектима који се прикључују) несметано доступне ради евентуалног отклањања кварова. Кабловске петље ниског напона конципирати тако да се обезбеди двострано напајање сваког објекта из две различите ТС 20(10)/0,4 kV. Земљани ров за полагање каблова треба да је дубине 0,8 m, одговарајуће ширине како би се обезбедило довољно растојање између паралелно вођених каблова због одвођења топлоте, а сами каблови се полажу у слоју ситнозрнасте земље или песка. На местима где се очекује повећано механичко напрезање, а нарочито код укрштаја са саобраћајницама, каблове треба положити у кабловску канализацију.

На погодном месту на делу спољашње фасаде објекта, а што је могуће ближе стамбеном улазу, односно месту где ће се уградити орман мерног места (ОММ) за стамбени део објекта, предвидети кабловске прикључне кутије (КПК) са по најмање две групе осигурача одговарајуће називне струје. Концепт напајања треба да буде „улаз – излаз“ како би се обезбедило формирање нисконапонске кабловске петље.

На приступачном месту у стамбеном улазу објекта, предвидети слободан простор (отвор у зиду) за уградњу ОММ за стамбени објекат са смештеним бројилима за апартмане / гараже / општу и заједничку потрошњу.

За повезивање КПК са ОММ за стамбени део објекта (са смештеним бројилима за потребе апартмана, гаража, опште и заједничке потрошње) предвидети двослојну коруговану канализациону цев одговарајућег пречника.

Од сабирнице за главно изједначавање потенцијала стамбеног дела објекта до отвора за уградњу ОММ за стамбени део објекта (део ормана са смештеним бројилима за потребе апартмана, гаража...) предвидети кабл типа и пресека PP00-Y 1x50mm<sup>2</sup>.

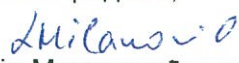
Ближе услове за пројектовање и прикључење, као подлогу за израду пројекта за грађевинску дозволу (или пројекта за извођење), Огранак Електродистрибуција Зајечар ће прописати у редовном поступку у обједињеној процедури.

Уговор о изградњи недостајућих електроенергетских објеката (МБТС и прикључних каблова 20(10) kV), мора бити закључен пре издавања грађевинске дозволе за планирани стамбени објекат. Изградња самог прикључка биће регулисана уговором о изградњи прикључка.

Дуж саобраћајнице У1 која оивичава простор обухваћен предметним урбанистичким пројектом налазе се коридори постојећих и планираних кабловских водова 35, 20 и 10 kV који воде од ТС 35/10 kV "Јабучко равниште", а у близини је и локација за будућу ТС 110/35/20 kV, ка објектима на Јабучком равништу, ка Коњарнику, Големој реци и Топлом долу. До сада изграђени каблови су геодетски снимљени и приликом реализације нових објеката треба водити рачуна да постојећи каблови не буду угрожени.

**Предуслов за прикључење планиране електроенергетске инфраструктуре на дистрибутивни систем електричне енергије јесте преузимање постојеће електроенергетске инфраструктуре од ЈП «Стара планина», ЈП «Дирекција за изградњу Општине Пирот» и ЈП «Скијалишта Србије» у основна средства Оператора дистрибутивног система «ЕПС Дистрибуција» доо Београд.**

Услове обрадила,

  
Лидија Милановић, дипл.ел.инж.

  
Директор огранка,  
Миломир Динић, дипл.економиста

Доставити:

- Подносиоцу захтева
- ЕД Књажевац
- Служби за енергетику



# Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: А334-132271 / 4 - 2020 ДЂ

ДАТУМ: 11.05.2020.

ИНТЕРНИ БРОЈ:

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 39

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА ФИКСНУ ПРИСТУПНУ МРЕЖУ

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НИШ

НИШ, УЛ. ВОЖДОВА 11А

„БИРО ЦВЕТКОВИЋ“ Д.О.О. Књажевац  
Бранка Радичевића број 2  
19350 Књажевац

**ПРЕДМЕТ:** Издавање услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу апарт-хотела „Јелкице 2“, на Јабучком равништу, Стара планина

**ВЕЗА:** Ваш захтев за издавање услова број Телекома А334-132271 / 1 од 06.05.2020

У одговору на Ваш захтев за издавање услова код нас заведен под бројем А334-132271 / 1 од 06.05.2020, а у вези са чланом 54. 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, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019), члана 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре („Сл. гласник РС“, бр. 68/2019), члана 8. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ број 35/2015, 114/2015 и 117/2017) и Закона о електронским комуникацијама (Сл. гласник РС“, бр. 44/2010, 60/2013 - одлука УС, 62/2014 и 95/2018) и ситуације са уцртаним ТК кабловима, а у циљу заштите ТК објеката и стварања услова за реализацију планова развоја телекомуникационе мреже Телекома Србија, достављамо Вам Техничке услове као и неопходне податке о нашој инфраструктури за израду Урбанистичког пројекта за изградњу комплекса „АПАРТ-ХОТЕЛА „ЈЕЛКИЦЕ 2“ на к.п. бр 3960/1, 3960/2, 3961, 3965/12 и на делу к.п. 4134), као и за формирање пратеће грађевинске парцеле за рекреацију (на к.п. 3960/3, 3965/11, на делу 3961, делу 3959/15 и делу 3967) на „Јабучком равништу“, КО Ћуштица, Стара Планина, општина Књажевац.

Dragan Đorđević

100049981-0503

970730011

Digitally signed by Dragan Đorđević  
100049981-05039707300  
11  
Date: 2020.05.11 13:27:14  
+02'00'

Служба за планирање и изградњу мреже Ниш

Маја Мрдаковић Тодосијевић, дипл.инж.ел.

Прилог:

- Технички услови за израду Урбанистичког пројекта
- Графички прилог у PDF и DWG формату
- Рачун

# Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: А334-132271 / 4 - 2020 ДБ

ДАТУМ: 11.05.2020

ИНТЕРНИ БРОЈ: /

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА ФИКСНУ ПРИСТУПНУ МРЕЖУ

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НИШ

НИШ, ВОЖДОВА 11А

На захтев инвеститора Баша Милана, Улица омладинских бригада број 148/11, Нови Београд, у чије име захтев подноси обрађивач пројекта „БИРО ЦВЕТКОВИЋ“ Д.О.О Књажевац, а у вези са чланом 54. 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, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019), члана 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Сл. гласник РС", бр. 68/2019), члана 8. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС" број 35/2015, 114/2015 и 117/2017) и Закона о електронским комуникацијама (Сл. гласник РС", бр. 44/2010, 60/2013 - одлука УС, 62/2014 и 95/2018) и ситуације са уцртаним ТК кабловима, а у циљу заштите ТК објеката и стварања услова за реализацију планова развоја телекомуникационе мреже Телекома Србија, овим дајемо

## УСЛОВЕ

за израду Урбанистичког пројекта за изградњу комплекса „АПАРТ-ХОТЕЛА „ЈЕЛКИЦЕ 2“ на к.п. бр 3960/1, 3960/2, 3961, 3965/12 и на делу к.п. 4134), као и за формирање пратеће грађевинске парцеле за рекреацију (на к.п. 3960/3, 3965/11, на делу 3961, делу 3959/15 и делу 3967) на „Јабучком равништу“, КО Ћуштица, Стара Планина, општина Књажевац:

## I ПОСТОЈЕЋА ИНФРАСТРУКТУРА ТЕЛЕКОМА СРБИЈА

На наведеним катастарским парцелама, Телеком Србија нема изграђену телекомуникациону инфраструктуру.

## II ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА ПОСТОЈЕЋУ ТК МРЕЖУ

### II-1 Општи Услови

Електронска комуникациона мрежа са припадајућом инфраструктуром и повезаном опремом (ЕКМИ) зграде мора се планирати, инсталирати, користити и одржавати тако да се свим крајњим корисницима услуга у зградама обезбеђује испорука ИЦТ сервиса (ИЦТ – информациона комуникационе технологије), односно говорног сервиса и широкопојасних телекомуникационих сервиса;

Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д, 11000 Београд, Таковска 2  
Матични број: 17162543; ПИБ 100002887



Функционалне перформансе електронске комуникационе мреже свим крајњим корисницима услуга у зградама треба да омогуће примену апликација са припадајућим услугама на нивоу прописаног квалитета услуга;

Пројектовање и изградња ЕКМИ-а зграда морају да буду у складу са Законом о планирању и изградњи и Законом о електронским комуникацијама, а изграђена ЕКМИ зграда треба да испуњава услове релевантних српских и/или европских/међународних стандарда и прописа, посебно оних из области изградње и просторног уређења, заштите на раду, заштите од пожара и заштите околине, као и заштите телекомуникационих водова од утицаја електроенергетских водова.

## II-2 Приступна кабловска канализација

Пројектном документацијом предвидети изградњу приступне кабловске канализације (ПКК) унутар комплекса. Приступни телекомуникациони каблови до појединачних објеката полажу се у изграђену ПКК. ПКК треба да омогући оптимално повезивање свих објеката унутар комплекса, међусобно и са приступном тачком парцеле (ПТП). Приступна кабловска канализација треба да се састоји од кабловских окана и цеви (за потребе повезивања на мрежу Телекома Србија минимум једна цев ПЕ Фи 40 мм).

Од приступне тачке парцеле до места прикључења на телекомуникациону мрежу Телекома Србија, означеног на ситуационом плану у прилогу, положити једну цев ПЕ Фи 40 мм.

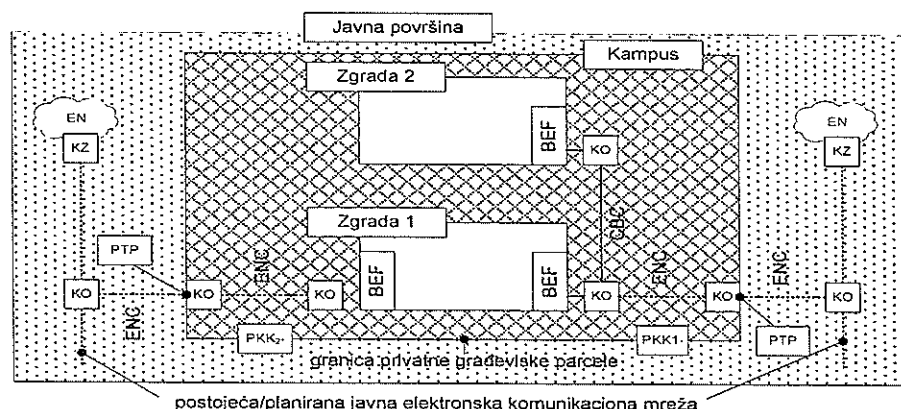
Положена цев ће служити за увлачење приводног оптичког кабла. Потенцијална тачка прикључења је означена на ситуационом плану у прилогу (SK 1). Могућа су и друга места прикључења дуж трасе постојећег оптичког кабла (SK 2).

Општи пример приступне кабловске канализације дат је на слици 1 где је ПТП - приступна тачка парцеле, КО – кабловско окно.

За прелаз водова из ПКК у зграду треба изградити одговарајући увод у зграду (БЕФ/ХЕФ), при чему се препоручује да се ПКК пре самог увода закључи уводним кабловским окном.

Потребне капацитете ПКК треба планирати у складу са телекомуникационим потребама.

Слика 1 - Пример приступне кабловске канализације



## **II -3 Електронско комуникационе мреже зграда-апартмана**

Електронско - комуникациона мрежа зграде, која у зависности од врсте зграда-апартмана, користе генеричко каблирање, чије су перформансе у складу са СРПС ЕН 50173-1. Генеричко каблирање је структурно каблирање способно да подржи широки спектар апликација, а може се састојати од више подсистема каблирања.

Генеричко каблирање објекта може се извести као бакарно и као оптичко каблирање. За потребе реализације генеричког каблирања треба формирати разделнике зграда-апартмана.

Телеком Србија предлаже изградњу оптичке мреже у конфигурацији ГПОН (Гигабитна пасивна оптичка мрежа) са два оптичка влакна до сваког апартмана и капацитетима оптичких каблова у комплексу у складу са потребама и релевантним нормама. На месту концентрације унутрашње инсталације, у приземљу или сутерену сваког објекта, планирати монтажу оптичког дистрибутивног ормана (ОДО).

ОДО орман представља место за конекцију и терминацију приводног и инсталационих оптичких каблова, складиштење сплајсова на оптичким влакнима, а у њима је планирана и монтажа пасивних оптичких сплитера, одакле би се наставио развод до појединачних смештајних/стамбених јединица и локала или оптичких спратних кутија (ОСК). ОСК се предвиђају на пресецима вертикалних и хоризонталних цеви на спратовима. У оптичком спратном орману врши се прелаз са дистрибутивних/riser на инсталационе/drop каблове. Успонски (вертикални) и хоризонтални (спратни) развод се реализује полагањем оптичких каблова кроз цеви у зиду или техничким каналима.

Унутар смештајних јединица/локала планирати УТП каблирање F/UTP кабловима категорије минимум 5е.

## **II -4 Простор за смештај опреме оператора**

За потребе смештања оптичких разделника, за потребе смештања опреме за пружање услуга оператора у оквиру комплекса неопходно је обезбедити просторе оператора у виду приступне просторије/приступног простора у оквиру комплекса.

За напајање активне опреме у сваком простору оператора потребно је предвидети минимално један двоструки прикључак на засебном напајању 230V/50Hz/16A.

## **III Остало**

- III-1 Обезбедити минимална растојања приликом укрштања и паралелног вођења подземних инсталација са телекомуникационим инсталацијама;
- III-2 Инвеститор је обавезан да уради Пројекат електронско комуникационе мреже Комплекса са припадајућом инфраструктуром, у складу са Законом о планирању и изградњи и Законом о електронским комуникацијама;
- III-3 Инвеститор је обавезан да се у оквиру израде пројекта обрати Предузећу "Телеком Србија" са захтевом за издавање услова за пројектовање;

За сва евентуална обавештења у вези издатих Услови можете се обратити Служби за планирање и изградњу мреже Ниш, контакт телефон 064 614 1374 (Драган Ђорђевић) или 018/ 200-888 (Срђа Јовановић).

*Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д, 11000 Београд, Таковска 2  
Матични број: 17162543; ПИБ 100002887*



Прилог:

- Ситуациони план

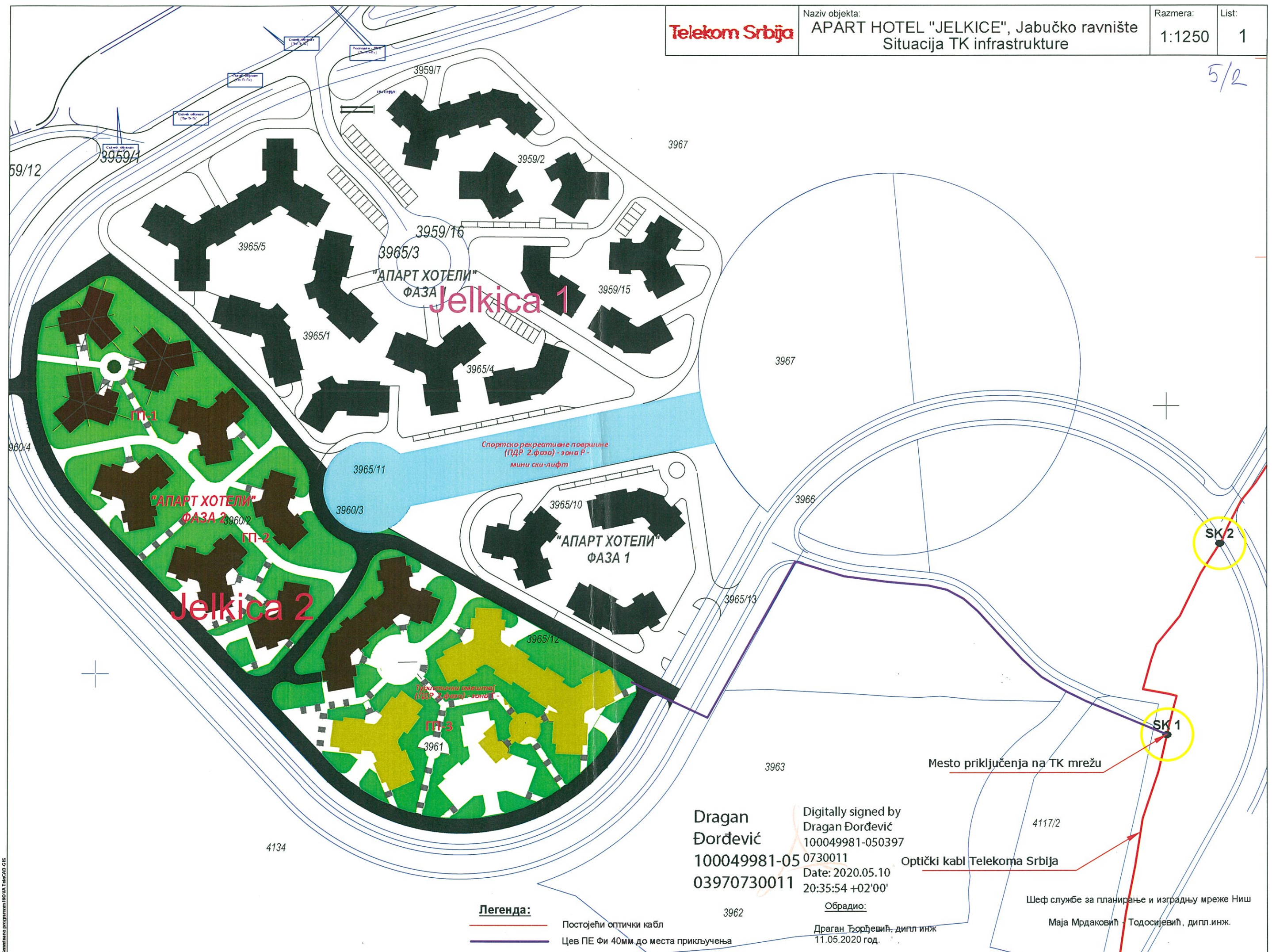
**С поштовањем,**

Dragan Đorđević  
100049981-0503  
970730011

Digitally signed by Dragan  
Đorđević  
100049981-050397073001  
1  
Date: 2020.05.10 20:39:01  
+02'00'

Шеф службе за планирање и изградњу мреже Ниш  
Маја Мрдаковић - Тодосијевић, дипл.инж.









**ЈП Стара планина**

Јавно предузеће за развој планинског туризма СТАРА ПЛАНИНА, Књажевац

ЈП "СТАРА ПЛАНИНА"

493/20

Број 03.06.2020. ГОД.  
КЊАЖЕВАЦ

6

**„БИРО ЦВЕТКОВИЋ“ ДОО Књажевац**

Бранка Радичевића бр. 2  
19 350 Књажевац

**ПРЕДМЕТ:** Одговор на захтев за давање претходних услова за израду урбанистичког пројекта за изградњу комплекса апарт-хотела „Јелкице 2“ на кп бр. 3960/1, 3960/2, 3961, 3965/12 на делу 4134 и формирање пратеће грађевинске парцеле за рекреацију на кп бр. 3960/3, 3965/11 и деловима кп бр. 3961, 3959/15 и 3967 све у КО Ћуштица, на Јабучком равништу, Стара планина, општина Књажевац

У вези вашег захтева, код нас заведеног под бр. 373-1/20 од 16.4.2020. године, којим тражите услове за израду урбанистичког пројекта за изградњу комплекса апарт-хотела „Јелкице 2“ и формирање пратеће грађевинске парцеле за рекреацију на Јабучком равништу на Старој планини, обавештавамо вас о следећем:

Увидом у садржај и прилоге вашег захтева констатује се да се граница захвата урбанистичког пројекта налази у Парку природе Стара планина у Плану детаљне регулације друге фазе туристичког ризорта „Јабучко равниште“ на Старој планини („Сл. лист општине Књажевац“, бр. 33/16), те да је потребно да урбанистички пројекат буде усаглашен са свим елементима дефинисаним у важећем урбанистичком плану вишег реда за предметно подручје. Такође, урбанистички пројекат неопходно је изградити у свему у складу са Законом о планирању и изградњи и Законом о заштити природе и свим другим прописима који се односе на овај тип документације.

Урбанистичким пројектом одредити урбанистичке параметре сваке 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 целог подручја. Детаљнији приказ и дубља појашњења правила грађења, регулације, парцелације, изградње, ограђивања, кретања, материјализације, прикључења на комуналну инфраструктуру, гаражирања и др, са којима је одговорни урбаниста обавезан да се упозна у целисти, дате су у оквиру важећег Плана детаљне регулације друге фазе туристичког ризорта „Јабучко равниште“ на Старој планини (ЦЕП, децембар 2016.).

На предметној локацији, на кп бр. 3960/1, 3960/2, 3961, 3965/12 и на делу 4134 у КО Ћуштица, где се планира изградња комплекса апарт-хотела „Јелкице 2“, не постоји изграђена јавна инфраструктурна мрежа и објекти (водоводна мрежа, канализација, електроенергетска мрежа и објекти, телекомуникациона инфраструктура и термотехничке инсталације) као ни јавне саобраћајнице, на које би се предметни објекти прикључили.







С обзиром на то да на предметном подручју не постоје изграђени инфраструктурни системи, а да је у складу са планском документацијом вишег реда прикључење објеката планирано на постојеће инфраструктурне системе, димензионисане за прву фазу развоја Јабучког равништа, урбанистичким пројектом неопходно је урадити детаљну анализу укупно планираних потреба и капацитета инфраструктуре (водоснабдевање, каналисање и прерада отпадних вода, каналисање и одвођење атмосферских вода, гасна топлофикација и др.) која ће бити основ за неопходна даља проширења већ изграђених комуналних система прве фазе туристичког ризорта „Јабучко равниште“. Такође, у циљу спречавања недозвољених загађења, изградња инфраструктуре је предуслов за сваку изградњу објеката, па је урбанистичким пројектом потребно уредити простор тако да може да се реализује фазно под условом да неопходна инфраструктура буде изграђена раније или у исто време када и објекти.

Прикључење на комуналну инфраструктуру је неопходно решавати у свему поштујући планску документацију и услове надлежних јавних институција.

Имајући у виду чињеницу да се урбанистичким пројектом, односно пројектом препарцелације и парцелације захватају парцеле које су у јавној својини Републике Србије, а у складу са важећим законским одредбама и прописима који се односе на располагање стварима у својини Републике Србије, за давање сагласности за формирање грађевинских парцела надлежно је Државно правобранилаштво и Републичка дирекција за имовину Републике Србије.

Напомињемо да се Јавно предузеће за развој планинског туризма „Стара планина“ Књажевац не противи изради одговарајуће техничке документације у циљу имплементације важећих планских докумената, односно изградњи објеката у оквиру туристичког центар „Јабучко равниште“ на Старој планини, већ да у оквиру својих делатности и надлежности, а према закључцима Владе РС, реализује програм развоја планинског туризма на подручју Старе планине, кроз изградњу туристичких капацитета, саобраћајне, енергетске и комуналне инфраструктуре, као и опремање наведеног простора спортско-рекреативним и осталим садржајима.

С поштовањем,



В.Д. директора

Стефан Кркобабић

У Београду, 03.06.2020. године

Доставити:

- Наслову
- Сектору
- Архиви





Београд,  
Булевар краља Александра бр. 282

2631

„БИРО ЦВЕТКОВИЋ“ Д.О.О. Књажевац

19350 КЊАЖЕВАЦ  
Бранка Радичевића бр. 2

На основу вашег захтева број (без броја и датма), наш број 953-7881 од 16.04.2020. године, за издавање услова за израду **Урбанистичког пројекта за изградњу комплекса Апарт-Хотела „Јелкице 2“** а у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл.гл.РС“, број 72/09, 81/09, 64/10УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-Ус, 98/13-УС, 132/14, 31/19), Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Сл.гл.РС“, број 31/2010) и Правилника о изменама и допунама Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Сл.гл.РС“, број 32/19), овим путем Вас обавештавамо следеће:

У складу са усвојеном Уредбом о категоризацији државних путева („Сл.гласник РС“, бр 105/2013, 119/2013 и 93/2015), у непосредној близини налази се завршни чвор број 22205 државног пута другог реда број 222.

Обавештавамо вас:

Преметни комплекс нема прикључак на државни пут, па сходно томе немамо посебних услова за овај Урбанистички пројекат.

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

Достављено:

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

ИЗВРШНИ ДИРЕКТОР СЕКТОРА ЗА  
СТРАТЕГИЈУ, ПРОЈЕКТОВАЊЕ И  
РАЗВОЈ



Биљана Вуксановић, дипл.грађ.инж.

Биро Цветковић, доо  
Бранка Радичевића 2  
19350 КЊАЖЕВАЦ

Јавно предузеће «СКИЈАЛИШТА СРБИЈЕ»  
07 Бр. 965  
06-05-2020  
БЕОГРАД, ул. Милутина Миланковића 4

**Предмет:** Одговор на захтев за издавање услова имаоца јавних овлашћења у поступку израде Урбанистичког пројекта за изградњу комплекса апарт-хотела „Јелкица“, и формирање пратеће грађевинске парцеле за рекреацију, све КО Ћуштица, на локацији Јабучко равниште на Старој планини

Поштовани,

Обратили сте нам се захтевом за издавање услова имаоца јавних овлашћења у поступку израде Урбанистичког пројекта за изградњу комплекса апарт-хотела „Јелкица“, на катастарским парцелама 3960/1, 3960/2, 3961, 3965/12 и на делу катастарске парцеле 4134, КО Ћуштица и формирање пратеће грађевинске парцеле за рекреацију на катастарским парцелама 3960/3, 3965/11 и деловима катастарских парцела 3961, 3959/15 и 3967, КО Ћуштица, све на локацији Јабучко равниште на Старој планини, у име инвеститора Баша (Сава) Милан, Ул. Омладинских бригада 148/11, 11070 Нови Београд, допис, УП број 652 од 22.04.2020. године.

У оквиру захтева достављен је кратак текстуални опис локације, односно урбанистичког пројекта и неколико графичких прилога. На основу достављене документације може се закључити да је граница обухвата урбанистичког пројекта у оквирима границе Плана детаљне регулације II фазе туристичког ризорта „Јабучко равниште“ на Старој планини (Службени лист општине Књажевац, број 33/2016). Урбанистичким пројектом су обухваћене две намене: туристички (хотелско-апартмански) смештај - зона Т и спортско-рекреативна површина - зона Р. Планом су дати услови за даљу урбанистичку и техничку разраду предметних зона. У достављеном графичком прилогу урбанистичког пројекта „Ситуационо решење са билансима планираних површина“ приказана је планирана диспозиција објеката и интерних саобраћајница.

У вези са достављеним захтевом обавештавамо вас следеће:

- Област уређења и изградње скијалишта је регулисана: Законом о јавним скијалиштима (Сл. гласник РС, број 46/2006), Законом о жичарама за транспорт лица („Службени гласник РС“ бр. 38/2015, 113/2017 - др. закон и 31/2019), правилницима донетим на основу Закона о жичарама за транспорт лица, Правилником о минималним техничким условима за уређење, обележавање и одржавање скијалишта (Сл. гласник РС, број 46/2011) и раније донетим, још увек важећим Правилником о техничким нормативима за особне жичаре (Сл. лист СФРЈ, број 29/86) и Правилником о техничким нормативима за ски-лифтове (Сл. лист СФРЈ, број 2/85 и 11/85 - испр.).
- На локацији Јабучко равниште изграђена је осмоседа гондола, североисточно у односу на предметну локацију, на удаљењу ваздушном линијом од око 800m, са



пратећим ски стазама. Директно скијашко повезивање планираног смештајног комплекса и постојећег/ планираног јавног скијалишта, није предвиђена због питања заштите тресетишта.

- Површина планирана као спортско рекреативна зона Р (скијашке активности): потребно је преиспитати границу урбанистичког пројекта и дато решење из следећих разлога:
  - предметна површина је само делимично обухваћена катастарско-топографском подлогом;
  - границом урбанистичког пројекта није обухваћен зауставни плато, који је потребно формирати ради безбедног коришћења ски полигона;
  - предметна површина је у предложеном решењу физички одвојена интерном саобраћајницом од комплекса за смештај корисника, што са аспекта савремених стандарда уређења скијалишта није повољно решење, јер не омогућава непосредан и конфоран приступ скијаша оснеженим стазама, али обзиром да су дистанце од планираних објеката до ски полигона оквирно не веће од 150m, ово решење се може сматрати у границама прихватљивог, али уз обавезне корекције којима ће се обезбедити додатни заштитни појас (обострано 3-5m), као и уређење и режим коришћења околних површина, а све у циљу безбедности корисника ски полигона;
  - предметна површина је, у односу на решење приказано у важећем плану детаљне регулације, детаљније разрађена само у погледу тачног дефинисања координата грађевинске парцеле.
- Предметни ски полигон се, обзиром на димензије, позицију у односу на туристички комплекс и успостављено јавно скијалиште, као и у односу на нагиб терена, може предвидети за обуку скијаша, уз постављање скијашке траке, која може бити дужине до максимално 120m и коју треба поставити према једној од бочних граница парцеле.
- У плану и програму ЈП Скијалишта Србије за 2020-ту годину нису предвиђене инвестиције уређења и изградње јавног скијалишта на предметној локацији, као ни у Средњорочном и Дугорочном плану предузећа.
- Уређење и изградња простора намењеног скијашким активностима се може спроводити само у складу са горе наведеним законима и подзаконским актима.

Стојимо на располагању за сву потребну даљу сарадњу у поступку израде предметног урбанистичког пројекта.

Са поштовањем,

Доставити:

- наслову
- Сектору за техничке послове
- архив





ЈП "Србијашуме", Булевар Михајла Пупина 113

тел: 011/711-34-10

факс: 011/711-85-13

Број: 6401

Датум: 04.05.2020.

Биро Цветковић Д. О. О. Књажевац  
Ул. Бранка Радичевића бр. 2  
19350 Књажевац

**Предмет:** Услови за изградњу Комплекса „АПАРТ ХОТЕЛА – ЈЕЛКИЦЕ 2“ у КО Ћуштица, општина Књажевац

Јавно предузеће „Србијашуме“ примило је Ваш предмет за доставу података и услова, из надлежности овог предузећа, потребних за изградњу Комплекса „АПАРТ ХОТЕЛА – ЈЕЛКИЦЕ 2“ у КО Ћуштица, општина 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, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020) у предвиђеном року.

Након извршеног увид у границу Пројекта, њеног преклапања са основним картама газдинских јединица којима газдује ЈП „Србијашуме“, установили смо да делом обухвата шумско земљиште, део Газдинске јединице „Заглавак II“, одељење 94, одсек I, којом газдује ЈП „Србијашуме“ Београд, преко Шумског газдинства „Тимочке шуме“ Бољевац. Налази се у оквиру режима заштите III степена Парка природе „Стара планина“.

При изради Пројекта потребно је да се испоштују одредбе:

- Закона о шумама („Сл. гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 89/15 и 95/18 – др. закон), односно планирани радови не смеју да угрозе шуме и шумско земљиште као добро од општег интереса.
- Уредбе о режимима заштите („Сл. гласник РС“, бр. 31/2012),
- Закона о заштити природе („Сл. гласник РС“ бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 - испр., 14/2016 и 95/2018 - др. закон),
- Уредбе о заштити Парка природе „Стара планина“ („Сл. гласник РС“ бр. 23/09),
- Правилника о унутрашњем реду и чуварској служби Парка природе „Стара планина“ („Сл. гласник РС“ бр. 27/2011),
- Уредбе о еколошкој мрежи („Сл. гласник РС“, бр. 102/2010),
- Правилника 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),



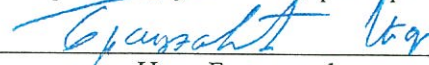
- Правилника о проглашењу и заштити строго заштићених и заштићених дивљих врста биљака, животиња и гљива („Сл. гласник РС“, бр. 5/10 и 47/11, 32/16, и 98/16),
- Правилника о специјалним техничко-технолошким решењима која омогућавају несметану и сигурну комуникацију дивљих животиња („Сл. гласник РС“, бр. 72/2010),
- Правилника о компензацијским мерама („Сл. гласник РС“, бр. 20/10) и
- Правилника 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).

Пројектом 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. За било какву активност у шуми и на шумском земљишту потребно је прибавити сагласност ЈП „Србијашуме“.

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“.

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: 3414/1

Датум: 15.05.2020.

М.Р.

**Баша Милан**

Ул. Омладинских бригада бр. 148/11  
11070 Нови Београд

**ПРЕДМЕТ:** Услови за израду Урбанистичког пројекта за градњу Комплекса АПАРТ-ХОТЕЛА „Јелкице 2“ на к.п. бр. 3960/1, 3960/2, 3961, 3965/12, на делу 4134 и формирање пратеће грађевинске парцеле на к.п. бр. 3960/3, 3965/11, на делу 3961, делу 3959/15 и делу 3967 у КО Ћуштица, на Јабучком равништу Стара планина, општина Књажевац.

**ВЕЗА:**

Ваш број: 66 од 10.04.2020. године

Наш број: 3414 од 16.04.2020. године

## **1. Општи подаци**

### **1.1. Назив документа**

Урбанистички пројекат за градњу Комплекса АПАРТ-ХОТЕЛА „Јелкице 2“ на к.п. бр. 3960/1, 3960/2, 3961, 3965/12, на делу 4134 и формирање пратеће грађевинске парцеле на к.п.бр. 3960/3, 3965/11, на делу 3961, делу 3959/15 и делу 3967 у КО Ћуштица, на Јабучком равништу Стара планина, општина Књажевац (у даљем тексту: Урбанистички пројекат).

### **Планска документација вишег реда**

Просторни план подручја Парка природе и туристичке регије Стара Планина („Сл. гласник РС“, бр. 115/2008), Просторни план општине Књажевац („Сл. лист општине Књажевац“, бр. 9/1/2011), План детаљне регулације 2. фазе туристичког ризорта „Јабучко равниште“ на Старој планини („Сл. лист општине Књажевац“, бр. 33/2016 од 30.12.2016.).

### **Стратешка документа:**

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

### **1.2. Хидрографски подаци**

Орлова река и Стрмничка река као притоке реке Трговишки Тимок. Слив Великог Тимока.

Водно подручје Доњи Дунав.

### **1.3. Хидролошки подаци**



#### 1.4. Остали подаци

- Предметни објекат се налази у катастарској општини Ћуштица;
- Катастарска парцела број 3960/1, 3960/2, 3961, 3965/12, на делу 4134 и 3960/3, 3965/11, на делу 3961, делу 3959/15 и делу 3967;
- Катастарска општина: Ћуштица;
- Општина: Књажевац;
- Управни округ: Зајечарски;

##### 1.4.1. Постојеће стање

Стара планина регионално припада Источној Србији и административно се простире на територијама четири општине, Зајечар, Књажевац, Пирот и Димитровград. Изградња јавне инфраструктурне мреже, као и објеката у њиховој функцији је важан предуслов за обезбеђење даљег развоја планинског центра „Јабучко равниште“. Инфраструктурно опремљен простор представља неопходан основ за довођење нових инвеститора и потенцијалних улагача у развој планинског центра.

##### Падавине

На надморској висини од 1000 m просечна годишња количина падавина износи око 800–900 mm. На висинама између 1250 m и 1350 m надморске висине количина падавина се креће између 900 mm и 1000 mm. На висинама од око 1600 m средња годишња количина падавина креће се између 1000 mm и 1100 mm, док се на највишим деловима Старе планине, на висинама од око 2000 m излучи око 1200 mm падавина.

На висинама до 400 m н.в. последњи снежни покривач појављује у првој половини марта, на висинама до 750 m н.в. у последњој декади марта, док би се на висинама од 1200 m снежни покривач последњи пут појавио у првој декади априла. На висинама од око 1500 m последњи снежни покривач би трајао до краја априла, а на висинама изнад 1700–1800 m до друге декаде маја.

Локација се налази на потезу званом Јабучко равниште, у атару села Ћуштица (КО Ћуштица) на Старој планини, у општини Књажевац, уз трасу будућег пута Кална-Пирот (планирани државни пут IIА реда), тачније “R-222”.

Иначе, подручје Урбанистичког пројекта налази се у обухвату важећег **Плана вишег реда** за ово подручје, и то:

1) - локација се налази у обухвату Плана детаљне регулације 2. фазе туристичког ризорта “Јабучко равниште” на Старој планини (“Службени лист општине Књажевац” број 33/2016 од 30.12.2016.):

Наведени план представља плански основ за израду Урбанистичког пројекта. Урбанистички пројекат у општем смислу представља урбанистичко-технички документ за спровођење тј. даљу разраду постојећег важећег плана шире просторне целине, у чијем обухвату се налази и захваћено подручје Урбанистичког пројекта. Тачније, локација се налази у ЗОНИ „Т“ Плана, ( намењеној градњи објеката туристичког смештаја), и делимично у ЗОНИ „Р“ (намењеној спортско рекреативним садржајима). То значи да за Урбанистички пројекат важе сви прописани услови и параметри уређења и грађења преузети из важећег плана, а за дате зоне Плана. Планом је предвиђена фазна реализација захваћеног подручја.

Са разрадом и реализацијом овог плана кренуло се пре пар година. Генерално локација је неизграђена, а од планираних садржаја делимично је изграђена инфраструктура, за потребе опремања и снабдевања ПДР-а I.фазе, док изграђених објеката нема.

У том контексту, када говоримо о локацији Урбанистичког пројекта на којој се планира изградња Комплекса АПАРТ-ХОТЕЛА „ЈЕЛКИЦЕ 2“, иста се налази југо-западно од Комплекса АПАРТ-ХОТЕЛА „ЈЕЛКИЦЕ 1“, са којим се граничи, и заједно представљају урбанистичко-архитектонску целину.

Урбанистички пројекат за Комплекс „ЈЕЛКИЦЕ 1“ је почетком 2020. године потврђен од стране Министарства, а Урбанистички пројекат за Комплекс „ЈЕЛКИЦЕ 2“, представља другу фазу разраде ове просторне целине.

- 1) Положај локације у односу на план вишег реда дат је у ширем окружењу локације, на *Google earth* приказу, као (прилог бр.1.1.) - Положај локације у односу на ПДР 1. и 2. фазе;
- 2) Макро-локација положаја планираног Комплекса АПАРТ-ХОТЕЛА „ЈЕЛКИЦЕ 2“ дата је у ширем окружењу локације, као (прилог бр.1.2.) - Орто фото приказ – шири захват;
- 3) Микро-локација положаја планираног Комплекса „АПАРТ-ХОТЕЛА“ дата је у ужом окружењу, са границама захвата као (прилог бр.1.3.) - Орто фото приказ – ужи захват;
- 4) Постојеће стање захваћених катастарских парцела дато је као катастарско - топографски план (прилог бр.1.4.);
- 5) Планирана намена локације дефинисана је планом вишег реда, и дата је као (прилог бр.2.1). - План намене површина (Извод из ПДР-а 2.фазе);
- 6) Граница захваћеног подручја пројекта дата је као (прилог бр.3.1.) Катастарско топографски план са ПДР-ом 2.фазе;
- 7) Новопроектовано стање са предлогом парцелације, саобраћајним решењем, диспозицијом објеката и билансима површина и смештајних капацитета дато је као Ситуационо решење са билансима површина (прилог бр.3.2.);

У приложеном Ситуационом решењу дато је концепцијско решење планираног Комплекса „АПАРТ-ХОТЕЛА – ЈЕЛКИЦЕ 2“ са дефинисаним грађевинским парцелама, садржајем комплекса, приступним и интерним саобраћајницама, диспозицијом планираних објеката и садржаја, а у складу са наведеним Планом ширег подручја за ову локацију.

Урбанистичким пројектом захваћена је укупна површина од око **2ha 49a 15m<sup>2</sup>**. Од тога планирана грађевинска површина за градњу комплекса „АПАРТ ХОТЕЛА - ЈЕЛКИЦЕ 2“ износи **2ha 17a 47m<sup>2</sup>**, а површина планиране грађевинске парцеле за градњу мини ски лифта износи **31a 68m<sup>2</sup>**.

Комплекс „АПАРТ-ХОТЕЛА – ЈЕЛКИЦЕ 2“ формира се ради изградње потребних објеката и садржаја у функцији туризма, рекреације и спорта; изградње адекватних објеката и просторија (апартмана и соба) за смештај туриста и радника; објеката за рекреацију, забаву и пословну/конгресну примену (ресторана, кафића, сала, итд), са пратећим садржајима као и инфраструктурним објектима (трафостанице и др.). Изградња планираних објеката на Комплексу радиће се по фазама.

- ПДР-ом 2.фазе туристичког ризорта „Јабучко равниште“ дефинисана је намена овог подручја, а то је Туристички смештај и то, зависно од површине грађевинске парцеле:

- **ЗОНА Т1 - (планиране ГП-1 и ГП-2):**

- (минимална површина грађ.парцеле 4.000м2);
- Максимална спратност: П+2;
- Индекс изграђености: 0,8;
- Зеленило минимум: 30%

- **ЗОНА Т2 - (планиран ГП-13):**

- (минимална површина грађ. парцеле 10.000м2);
- Максимална спратност: П+3;



- Индекс изграђености: 1,2;
- Зеленило минимум: 30%

Урбанистичким пројектом у оквиру Комплекса “АПАРТ ХОТЕЛА – ЈЕЛКИЦЕ 2” планиране су 4 грађевинске парцеле:

**1) - “ГП-1” (к.п.бр. 3960/1), зона Т1:**

- П парцеле укупно: 0,69.08ha
- Укупна максимална дозвољена БРГП свих објеката: 5.526м<sup>2</sup>
- Укупна планирана БРГП свих објеката: 4.447м<sup>2</sup>
- Укупна Пприземља свих објеката: 1.866м<sup>2</sup>
- Спратност: (По+П+1+галерија) и (По+П+2+галерија)
- Укупан бр.објеката: 5
- Укупан број планираних апартмана: 84
- Укупан број планираних лежачева: 228

**-Намена објеката:**

- подрум – вешерај, техничке просторије; услужне и комерцијалне делатности у сврху туризма
- приземље - апартмани
- 1.спрат - апартмани
- 2.спрат - апартмани
- галерија - апартмани

**2) - “ГП-2” (део 3960/2), зона Т1:**

- П парцеле укупно: 0,45.50ha
- Укупна максимална дозвољена БРГП свих објеката: 3.640м<sup>2</sup>
- Укупна планирана БРГП свих објеката: 3.062м<sup>2</sup>
- Укупна Пприземља свих објеката: 1.115м<sup>2</sup>
- Спратност: (По)+П+2+галерија
- Укупан бр.објеката: 3
- Укупан број планираних апартмана: 58
- Укупан број планираних лежачева: 144

**-Намена објеката:**

- подрум – вешерај, техничке просторије; услужне и комерцијалне делатности у сврху туризма
- приземље - апартмани
- 1.спрат - апартмани
- 2.спрат - апартмани
- галерија - апартмани

**3) - “ГП-3” (део 3961 и 3965/12), зона Т2:**

- П парцеле укупно: 1,02.89ha
- Укупна максимална дозвољена БРГП свих објеката: 12.346м<sup>2</sup>
- Укупна планирана БРГП свих објеката: 10.501м<sup>2</sup>
- Укупна Пприземља свих објеката: 2.985м<sup>2</sup>
- Спратност: (По+П+2+галерија) и (По+П+3+галерија)
- Укупан бр.објеката: 6
- Укупан број планираних апартмана: 203
- Укупан број планираних лежачева: 496

**-Намена објеката:**

- подрум – вешерај, техничке просторије; услужне и комерцијалне делатности у сврху туризма
- приземље - апартмани

- 1.спрат - апартмани
- 2.спрат – апартмани
- 3.спрат – апартмани
- галерија - апартмани

**4) - “ГП-4” (део 3960/3, 3965/11, део 3961 , део 3967 и део 3959/15),**

**ски лифт – жичара за децу:**

- површина:  $P=3.168m^2$ ; око 150м дужине
- намена: Ова жичара је предвиђена за децу и не-скијаше

**- БИЛАНС ПОВРШИНА ПЛАНИРАНОГ КОМПЛЕКСА:**

- Укупан број грађевинских парцела: 3 + 1
- Укупна површина комплекса:  $2ha\ 17a\ 47m^2 + 31a\ 68\ m^2 = 2ha\ 49a\ 15m^2$
- Укупна максимална дозвољена БРГП свих објеката:  $21.512m^2$
- Укупна планирана БРГП свих објеката:  $189.010m^2$
- Укупна Пприземља свих објеката:  $5.966m^2$
- Укупан бр.објеката: 14
- Укупан бр. планираних апартмана на Комплексу: 345
- Укупан број планираних лежајева: 868

Урбанистичким пројектом се поред формирања грађевинских парцела за градњу туристичких и спортско-рекреативних садржаја, као и приступних саобраћајница, такође планира и потпуно комунално опремање комплекса и његово прикључење на спољну мрежу инфраструктуре.

Пројектом се поред осталих потребних прикључака планира и **прикључак Комплекса “АПАРТ ХОТЕЛА - ЈЕЛКИЦЕ 2” на постојећу мрежу електроенергетског система.**

**2. Други карактеристични подаци (ограничења, обавеза и др.)**

2.1. Урбанистичку документацију израдити у складу са важећим прописима и нормативима, с тим да предузеће које се бави изработом пројектне документације мора имати потврду о референцама и лиценцама за пројектанте;

2.2. Инвеститор је у обавези да реши све имовинско – правне односе око заузећа земљишта на катастарским парцелама на којима је предвиђена изградња објеката;

2.3. Приликом израде урбанистичког пројекта узети у обзир актуелни режим површинских и подземних вода и приказати њихов утицај на постојеће и планиране објекте;

2.4. Усагласити планска решења урбанистичког пројекта за локацију Комплекса “АПАРТ ХОТЕЛА - ЈЕЛКИЦЕ 2” са Планом детаљне регулације 2. фазе туристичког ризорта “Јабучко равниште” на Старој планини и другим законским прописима;

2.5. Пре израде урбанистичког пројекта прибавити неопходне подлоге (урбанистичке, геолошке, хидролошке, хидрогеолошке, геодетске) и на основу истих извршити одговарајуће анализе;

2.6. Урадити ситуациони план у погодној размери са дефинисаним границама плана, нивелационим елементима и обухватом катастарских парцела у оквиру плана. Приказати постојеће и планирано стање са уцртаним водним, инфраструктурним и другим објектима;

2.7. Дефинисати просторни распоред објеката у оквиру урбанистичког пројекта, као и трасе свих локалних саобраћајница које гравитирају ка предметном потезу, са назначеним припадајућим деловима сливова површинских вода, који ће се користити приликом хидролошких прорачуна;



2.8. Дефинисати плавна и ерозиона подручја (уколико их има) и приказати мере и радове за заштиту од поплава, ерозија и бујица;

2.9. Код водоснабдевања простора обухваћеног урбанистичким пројектом дати:

- приказ постојећег стања развијености система за водоснабдевање,
- планске нормативе за одређивање капацитета водоснабдевања,
- могућности проширења водоводне мреже и начин обезбеђивања потребних количина воде,

- за захватање воде из подземних издана потребно је обезбедити податке о водозахвату, могућности захватања воде у потребној количини и обезбеђење потребног квалитета, сходно чл. 75. Закона о водама,

- уколико на простору који је обухваћен пројектом постоје изворишта која се по количини и квалитету могу користити за снабдевање водом за пиће и за санитарно-хигијенске потребе одредити зоне санитарне заштите,

- приказ дугорочног решења водоснабдевања.

2.10. Дефинисати врсту (атмосферске, санитарно-фекалне, техничке и технолошке воде) отпадних вода, количину и очекивани квалитет:

- С обзиром да на предметном простору постоји јавна канализациона мрежа и постројења за пречишћавање отпадних вода предвидети прикључење на исте. Постројење за пречишћавање отпадних вода мора бити лоцирано испод и низводно од насеља.

- Одвођење санитарно-фекалних отпадних вода планирати у постојећу канализациону мрежу. Смер евакуације ових вода усагласити са трасом фекалног колектора и даље до локације на којој је систем за пречишћавање отпадних вода. Неопходно је планирати раздвајање система каналисања атмосферских од санитарно-фекалних отпадних вода.

- Евакуацију атмосферских незагађених вода, са кровова објеката, решити посебним системом са одводом воде до реципијента (канал, путни јарак, зелене површине).

- Техничке и технолошке отпадне воде не могу се упуштати у јавну канализацију без предтретмана, односно у водотоке без третмана.

2.11. Приликом усвајања решења објеката за евакуацију, односно третман отпадних вода, неопходно је придржавати се следећих прописа:

- Правилник о начину и условима мерења количине и испитивање квалитета отпадних вода и садржини извештаја о извршеним мерењима ("Сл. гласник РС", бр. 33/2016);

- Уредба о изменама и допунама Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање ("Сл. гласник РС", бр.67/2011, 48/2012 и 1/2016);

- Правилник о референтним условима за типове површинских вода ("Сл. гласник РС", број 67/2011);

- Уредба о класификацији вода ("Сл. гласник СРС", број 5/68);

- Уредба о категоризацији водотока ("Сл. гласник СРС", број 5/68);

- Уредба о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Сл.гласник РС“, бр. 24/2014).

2.12. Извршити избор адекватних решења превођења инсталација на месту укрштања са регулисаним или природним водотоцима. Предвидети одговарајућа одстојања која обезбеђују потребну функционалну сигурност ових објеката и услове за евентуалне неопходне интервенције. У случају укрштања са водотоцима и каналима висина надслоја изнад темена цеви до дна водотока треба да је 1 метар за регулисане, односно 1,5 метара за нерегулисане водотоке;

2.13. За све радове који се изводе у зони и поред водних објеката неопходно је дати детаљан приказ потребних мера заштите стабилности водних објеката и детаљну динамику реализације свих припремних, главних и завршних радова;

2.14. У случају укрштања објеката техничке и саобраћајне инфраструктуре са водотоцима и водним објектима прибавити посебна водна акта;

2.15 Корисник објекта је дужан да регулише обавезе у погледу плаћања накнаде за коришћење вода и накнаде за испуштене воде у складу са Законом о накнадама за коришћење јавних добара ("Сл. гласник РС", бр. 95/2018 и 49/2019).

2.16. По извршеној изради урбанистичког пројекта обратити се ЈВП "Србијаводе" захтевом за издавање водних услова у складу са законом.

РУКОВОДИЛАЦ  
ВНП "Сава-Дунав"  
БЕОГРАД  
Јован Бастић дипл.инж.пол.

**Доставити:**

- "Биро Цветковић" ДОО Књажевац, ул. Бранка Рљдичевића бр. 2, 19 350 Књажевац

-Одељ.за кориш. и газд.водама (x2),

-А р х и в





11

QF-C-020

Број: 922-3-34/2020

Датум: 24. април 2020. године

“Биро Цветковић” д.о.о.  
ул. Бранка Радичевића бр. 2  
19 350 КЊАЖЕВАЦ  
(инвеститор Милан Баша)

Предмет: Повраћај техничке документације за израду Урбанистичког пројекта за изградњу комплекса апарт-хотела “Јелкице 2” (на к.п.бр.3960/1, 3960/2, 3961, 3965/12, на делу 4134) и формирање пратеће грађевинске парцеле за рекреацију (на к.п.бр.3960/3, 3965/11, делу 3961 и делу 3959/15) на “Јабучком Равништу”, КО Ћуштица, Стара планина, општина Књажевац

У вези захтева без броја од 10.04.2020. године (достављен 16.04.2020. године) којим сте се обратили Републичком хидрометеоролошком заводу (у даљем тексту: РХМЗ) за издавање претходних услова и мишљења за израду Урбанистичког пројекта за изградњу комплекса апарт-хотела “Јелкице 2” на “Јабучком Равништу”, КО Ћуштица, Стара планина, општина Књажевац, обавештавамо вас следеће:

1. РХМЗ не издаје претходне услове.
2. РХМЗ не утврђује посебне услове за заштиту и уређење простора и изградњу објеката у смислу Закона о планирању и изградњи (“Службени гласник РС” број 72/09 и други).
3. Законом о планирању и изградњи није прописано прибављање услова и мишљења РХМЗ у поступку добијања грађевинских дозвола и израде урбанистичких планова и пројеката за изградњу појединачних објеката.
4. За издавање хидролошких и/или метеоролошких података, неопходно је обратити се захтевом у коме ће бити прецизно наведени назив мерног места, тип, врста и обим података који су потребни за израду пројектне документације.
5. Планска документација треба да буде у складу са “Уредбом о утврђивању локација метеоролошких и хидролошких станица државних мрежа и заштитних зона у околини тих станица, као и врстама ограничења које се могу увести у заштитним зонама” (“Службени гласник РС” број 34/13) и у складу са прописаном удаљеношћу од лансирних (противградних) станица. Изградња нових објеката на одстојању мањем од 500 m од лансирних (противградних) станица могућа је само по обезбеђењу посебне сагласности и мишљења РХМЗ.
6. РХМЗ је одговорио повраћајем техничке документације број 922-3-32/2018 од 08.05. 2018. године на ваш сличан захтев за издавање претходних услова за израду овог Урбанистичког пројекта. Уколико је потребно, наведени повраћај се може користити.

Према напред наведеном, РХМЗ НЕМА ОСНОВА за решавање по предметном захтеву.

С. В. Д. ПОМОЋНИКА ДИРЕКТОРА  
мр Славимир Стевановић, дипл. инж. грађ.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
**ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ СРБИЈЕ**  
 НОВИ БЕОГРАД, Др Ивана Рибара бр. 91  
 Тел: +381 11/2093-802; 2093-803;  
 Факс: +381 11/2093-867

Завод за заштиту природе Србије, Београд, ул. др Ивана Рибара бр. 91, на основу чл. 9. и 57. Закона о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 – исправка, 14/2016 и 95/2018 - други закон) и члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/2016 и 95/2018 - аутентично тумачење), поступајући по захтеву „БИРО ЦВЕТКОВИЋ“ Д.О.О, ул. Бранка Радичевића, бр. 2, Књажевац од 10.04.2020. године, а на основу пуномоћја датог од Баша Милана, ул. Омладинских бригада бр. 148/11, Нови Београд, за издавање услова заштите природе за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу комплекса Апарт хотела „Јелкице 2“ на Јабучком равништу, К.О. Ћуштица, општина Књажевац (у даљем тексту: Урбанистички пројекат), дана 25.09 2020. године под 03 бр. 019-1124/3 доноси

### РЕШЕЊЕ

1. Подручје на којем се предвиђа израда Урбанистичког пројекта, налази се унутар заштићеног подручја Парк природе „Стара планина“, у режиму заштите III (трећег) степена, а представља и део еколошки значајног подручја еколошке мреже Републике Србије. Сходно томе, издају се следећи услови заштите природе:
  - 1) Урбанистичким пројектом планирати да се предметни радови могу изводити на к.п. бр. 3960/1, 3960/2, 3960/3, 3961, 3965/11, 3965/12 и на деловима к.п. бр. 4134, 3959/15, 3967, К.О. Ћуштица, општина Књажевац;
  - 2) Предвидети да укупна површина захваћена Урбанистичким пројектом износи 2 ха 49 а 15 m<sup>2</sup>, а укупна максимална дозвољена БРГП свих објеката 21.512 m<sup>2</sup>;
  - 3) У обухвату комплекса Апарт хотела „Јелкице 2“ предвидети максимално 700 лежајева, у складу са дозвољеним бројем лежајева задатим Планом детаљне регулације 2. фазе туристичког ризорта „Јабучко равниште“ на Старој планини („Службени лист општине Књажевац“, бр. 33/2016);
  - 4) У оквиру зоне намењене спортско рекреативним садржајима планирати ски лифт - жичару за децу и нескијаше, не дуже од 150 m и површине П=3.168 m<sup>2</sup>;
  - 5) Урбанистичким пројектом испоштовати све параметре које се односе на правила изградње, индекс изграђености, индекс заузетости, максималну дозвољену висину објекта, проценат зелених површина и друга правила изградње, задате Планом детаљне регулације 2. фазе туристичког ризорта „Јабучко равниште“ на Старој планини („Службени лист општине Књажевац“, бр. 33/2016) и Просторним планом подручја Парка природе и туристичке регије Стара планина („Службени гласник РС“, бр. 115/2008);
  - 6) Предвидети да изградња објеката буде усклађена са инжењерскогеолошким својствима терена у циљу обезбеђивања стабилности тла у току грађења и коришћења. Прилагодити диспозиције и габарите објеката локалним



геотехничким условима, изабрати адекватан начин фундаирања и заштитити објекте од неравномерног слегања;

- 7) Урбанистичким пројектом није дозвољено угрожавање постојећих подземних хидрографских веза, као ни квалитативних карактеристика подземних вода;
- 8) Предвидети инфраструктурно опремање по високим еколошким стандардима. Изградњу и прикључење нових објеката на водоводну, канализациону, енергетску и комуникациону мрежу извести у складу са условима надлежних служби;
- 9) 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;
- 10) Обзиром да је предметна локација у непосредној близини високопланинске тресаве познате као „Јабучко равниште“, станишта од приоритета за заштиту, неопходно је предвидети све техничке мере које ни на који начин неће угрозити опстанак овог станишта. У складу са тим, неопходно је да се чисте и незагађене атмосферске падавине одвоје и усмеравају ка тресави како би се наставио нормалан биолошки циклус на станишту, а остале површинске и отпадне воде, комуналном канализационом мрежом одводити до постројења за пречишћавање отпадних вода;
- 11) 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;
- 12) 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;
- 13) Архитектонском обрадом објеката допринети формирању визуелног идентитета локације. Планирати коришћење камена и дрвених фасадних елемената приликом финалне обраде. Размотрити пројектовање зелених кровова и фасада у циљу повећања естетске вредности нових објеката и повећања енергетске ефикасности;
- 14) Урбанистичким пројектом предвидети да манипулативне површине током извођења радова буду просторно ограничене. За приступ локацији користити искључиво постојећу саобраћајну инфраструктуру;
- 15) Прилаз предметним катастарским парцелама преко зоне тресетишта је строго забрањен;
- 16) Планирати одговарајући паркинг простор, по могућству у подземним гаражама објеката, а уколико таква могућност не постоји, паркирање решити на парцелама. Приликом изградње паркинга и колских прилаза није дозвољено формирање великих компактних асфалтних или бетонских површина. У циљу повећања зелених површина препоручују се тзв. зелени паркинг простори;
- 17) Предвидети да пешачке стазе задрже природни изглед, није дозвољено њихово асфалтирање;
- 18) Предвидети очување вредних одраслих примерака врста дрвећа на предметном подручју;
- 19) Прописати прибављање сагласности надлежних институција за извођење радова који изискују евентуалну сечу одраслих, вредних примерака дендрофлоре, како би

- се уклањање вегетације свело на најмању меру. Дефинисати да се уклањање дрвенасте вегетације може вршити само након извршене дознаке;
- 20) Пејзажно уређење на предметним парцелама планирати уз избор и примену аутохтоне дендрофлоре. Није дозвољено коришћење инвазивних врста (багрем, багремац, јасенолисни јавор-негундовац, кисело дрво, амерички јасен, пенсилвански јасен, амерички копривић, сибирски брест);
  - 21) Урбанистичким пројектом утврдити обавезу санације свих деградираних површина;
  - 22) Дефинисати простор за сакупљање комуналног и другог отпада у одговарајуће посуде и њихову евакуацију на депонију или одговарајуће место;
  - 23) Дефинисати све неопходне превентивне мере како не би дошло до евентуалног изливања горива и уља из транспортних средстава и грађевинских машина на заштићеном подручју;
  - 24) Предвидети све мере заштите природе у акцидентним ситуацијама уз обавезу обавештавања надлежних инспекцијских служби и установа;
  - 25) Обавеза инвеститора је да обавести управљача заштићеног подручја – ЈП „Србијашуме“ ШГ „Стара планина“ о свим планираним активностима и омогући присуство на предметном подручју у својству надзора над свим радовима и активностима у природи;
  - 26) Предвидети да уколико се током радова наиђе на геолошко-палеонтолошке или минералошко-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. У поступку доношења Урбанистичког пројекта потребно је од Завода прибавити мишљење о испуњености датих 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).

### **О б р а з л о ж е њ е**

Завод за заштиту природе Србије примио је дана 14.05.2020. године захтев заведен под 03 Бр. 019-1124/1, „БИРО ЦВЕТКОВИЋ“ Д.О.О, ул. Бранка Радичевића, бр. 2, Књажевац од 10.04.2020. године, а на основу пуномоћја датог од Баша Милана, ул. Омладинских бригада бр. 148/11, Нови Београд, за издавање услова заштите природе за потребе израде



Урбанистичког пројекта за изградњу комплекса Апарт хотела „Јелкице 2“ на Јабучком равништу, К.О. Ћуштица, општина Књажевац.

На основу достављеног захтева и пратеће документације подносиоца захтева, утврђено је да се на к.п. наведеним у тачки 1. овог Решења, планира израда Урбанистичког пројекта за изградњу комплекса Апарт хотела „Јелкице 2“ на Јабучком равништу, К.О. Ћуштица, општина Књажевац.

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта представља План детаљне регулације 2. фазе туристичког ризорта „Јабучко равниште“ („Службени лист општине Књажевац“, бр. 33/2016), где према плану намене површина предметне катастарске парцеле припадају туристичком (хотелско-апартманском) смештају – „зона Т“ и делом „зони Р“ намењеној спортско рекреативним садржајима.

Урбанистичким пројектом захваћена је укупна површина од око 2 ha 49 a 15 m<sup>2</sup>. Од тога планирана грађевинска површина за градњу комплекса апарт хотела „Јелкице 2“ износи 2 ha 17 a 47 m<sup>2</sup>, а површина планиране грађевинске парцеле за градњу мини ски лифта износи 31 a 68 m<sup>2</sup>.

Урбанистичким пројектом планиране су 4 грађевинске парцеле:

**1) ГП-1 ( к.п.бр. 3960/1 ), зона Т1:**

- Укупна површина парцеле: 0,69.08 ha
- Укупна максимална дозвољена БРГП свих објеката: 5.526 m<sup>2</sup>
- Укупна планирана БРГП свих објеката: 4.447 m<sup>2</sup>
- Укупна површина приземља свих објеката: 1.866 m<sup>2</sup>
- Спратност: По+П+1+галерија и По+П+2+галерија
- Укупан број објеката: 5
- Укупан број планираних апартмана: 84
- Укупан број планираних лежајева : 228

**2) ГП-2 ( део 3960/2 ), зона Т1 :**

- Укупна површина парцеле: 0,45.50 h
- Укупна максимална дозвољена БРГП свих објеката: 3.640 m<sup>2</sup>
- Укупна планирана БРГП свих објеката: 3.062 m<sup>2</sup>
- Укупна површина приземља свих објеката: 1.115 m<sup>2</sup>
- Спратност: По+П+2+галерија
- Укупан број објеката: 3
- Укупан број планираних апартмана: 58
- Укупан број планираних лежајева : 144

**3) ГП-3 (део 3961 и 3965/12 ), зона Т2:**

- Укупна површина парцеле: 1,02.89 ha
- Укупна максимална дозвољена БРГП свих објеката: 12.346 m<sup>2</sup>
- Укупна планирана БРГП свих објеката: 10.501 m<sup>2</sup>
- Укупна Пприземља свих објеката: 2.985 m<sup>2</sup>
- Спратност: По+П+2+галерија и По+П+3+галерија
- Укупан број објеката: 6

- Укупан број планираних апартмана: 203
- Укупан број планираних лежајева : 496

**4) ГП-4 (део 3960/3, 3965/11, део 3961 , део 3967 и део 3959/15 ):**

- ски лифт – жичара за децу и нескијаше
- површина:  $P=3.168 \text{ m}^2$  око 150 m дужине

Биланс површина Урбанистичког пројекта:

- Укупна површина захваћена Урбанистичким пројектом: 2 ha 49 a 15 m<sup>2</sup>
- Укупна максимална дозвољена БРГП свих објеката: 21.512 m<sup>2</sup>
- Укупна планирана БРГП свих објеката: 189.010 m<sup>2</sup>
- Укупна површина приземља свих објеката: 5.966 m<sup>2</sup>
- Укупан број објеката: 14
- Укупан број планираних апартмана: 345
- Укупан број планираних лежајева : 868

Планом детаљне регулације 2. фазе туристичког ризорта „Јабучко равниште” на Старој планини у зони туристичког (хотелско-апартманском) смештаја – „зона Т“ („Службени лист општине Књажевац“, бр. 33/2016) укупан број предвиђених лежајева туристичког смештаја износи 2300.

Завод за заштиту природе Србије издао је следећа Решења о условима заштите природе:

- 03 бр. 019-1942/2 од 29.08.2018. године – за израду Урбанистичког пројекта за изградњу комплекса „Апарт хотела“ на Јабучком равништу, К.О. Ћуштица, општина Књажевац, где је предвиђено 1034 лежајева;
- 03 бр. 019-1943/2 од 29.08.2018. године – за израду Урбанистичког пројекта за изградњу комплекса Туристичког села „Јабучко равниште“, К.О. Ћуштица, општина Књажевац, где је предвиђено 566 лежајева.

Обзиром на горе наведено, Урбанистичким пројектима до сада је планирано 1600 лежајева, те се за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу комплекса Апарт хотела „Јелкице 2“ може дозволити максимално 700 лежајева.

Увидом у Централни регистар заштићених природних добара и документацију Завода, утврђено је да се предметне катастарске парцеле налазе у оквиру заштићеног природног добра Парк природе „Стара планина“, у режиму заштите III (трећег) степена, као и у обухвату еколошки значајног подручја – „Стара планина“ (80) еколошке мреже Србије, затим у оквиру Емералд еколошке мреже („Стара планина РС0000011“), 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“.

У непосредној близини предметог подручја налази се тресетно станиште дефинисано као приоритетан тип станишта за заштиту према Правилнику 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 ("Службени гласник РС", бр. 35/2010). Оваква станишта су ретка у Србији, приоритетна су као НАТУРА 2000 подручја и фрагилна су услед функционалне непостојаности и осетљивости на деградацију.



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. 36/09, 88/10, 91/10 - исправка, 14/16 и 95/2018 - други закон), Уредба о режимима заштите („Службени гласник РС“, бр. 31/2012), Уредба о еколошкој мрежи („Службени гласник РС“, бр. 102/2010), Правилник 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 („Службени гласник РС“, бр. 35/2010), План детаљне регулације 2. фазе туристичког ризорта „Јабучко равниште“ („Службени лист општине Књажевац“, бр. 33/2016), Просторни план подручја Парка природе и туристичке регије Стара планина („Службени гласник РС“, бр. 115/2008).

Израда Урбанистичког пројекта на к.п. бр. 3960/1, 3960/2, 3960/3, 3961, 3965/11, 3965/12 и на деловима к.п. бр. 4134, 3961, 3959/15, 3967, К.О. Ћуштица, општина Књажевац, може се реализовати под условима дефинисаним овим Решењем, јер је процењено да активности на његовој реализацији, придржавајући се наведених услова, неће значајно утицати на природне вредности заштићеног подручја.

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

Такса на захтев и такса за решење, по Тар. бр. 1. и Тар. бр. 9. су наплаћене у складу са Законом о републичким административним таксама („Службени гласник РС“ бр. 43/2003, 51/2003-испр., 61/2005, 101/2005-др. закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 93/2012, 65/2013-др. закон, 83/2015, 112/2015, 113/2017, 3/2018-испр., 95/2018, 38/2019- усклађени дин. изн., 86/2019 и 90/2019-испр.)

**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 480,00 динара на текући рачун бр. 840-742221843-57, позив на број 59013 по моделу 97.

ДИРЕКТОР  
Александар Драгишић



Прилог: Карта положаја тресетишта у односу на предметне катастарске парцеле

Достављено:

- Подносиоцу захтева
- Архива х 2







13

Република Србија  
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА  
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ  
Одељење за ванредне ситуације у Зајечару  
Одсек за превентивну заштиту  
09.11.1 Број: 217.28 -1- 56 /20  
Дана: 21.04.2020.године  
ЗАЈЕЧАР

“БИРО ЦВЕТКОВИЋ“ Д.О.О.  
Књажевац, ул. Бранка Радичевића бр.2

ПРЕДМЕТ: Достава услова за израду Урбанистичког пројекта

Поводом вашег захтева од дана 10.04.2020 године за издавање претходних техничких услова за противпожарну и техничку заштиту у погледу пројектовања противпожарних мера у фази израду урбанистичког пројекта за изградњу комплекса Апарт - хотела “ Јелкице 2“ на К.П. бр.3960/1, 3960/2, 3961, 3965/12 и на делу К.П. бр. 4134, као и формирање пратеће грађевинске парцеле за рекреацију на К.П. бр.3960/3, 3965/11, на делу 3961, делу 3959/15 и делу 3967, К.О. Ћуштица на Старој Планини - Јабучком равништу, општина Књажевац, Обавештавамо Вас да пројектовањем обезбедите све потребне мере заштите од пожара, услове за интервенцију гашења пожара и евакуацију људи и имовине угрожених пожаром узимајући у обзир следеће мере:

- 1) изворишта снабдевања водом и капацитет водоводне мреже који обезбеђује довољну количину воде за гашење пожара,
- 2) удаљеност између објеката чија се изградња планира на наведеним парцелама и других стамбених објеката, објеката јавне намене, индустријских, електроенергетске и објекте специјалне намене који постоје или су у Плану градње на суседним парцелама,
- 3) приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до самих парцела и објеката чија се изградња планира на наведеним парцелама,
- 4) безбедносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објеката или њихово пожарно одвајање
- 5) могућност евакуације и спасавања људи.

Такса у износу од 1400.00 динара наплаћена је сходно тарифном бр. 46а став 1 Закона о републичким административним ("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, 50/2018, 38/19 и 90/19).

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА  
пуковник полиције  
Бранислав Матић







# ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ СРБИЈЕ

Текући рачун: 840-518664-16, отворен код Управе за трезор ♦ ПИБ 106844260 ♦ Матични број 17798561 ♦ Шифра делатности 9104

## СЕДИШТЕ

11070 Нови Београд  
Др Ивана Рибара 91  
тел 011 20 93 800  
011 20 93 801  
факс 011 20 93 867  
beograd@zzps.rs

## РАДНА

ЈЕДИНИЦА У НИШУ  
18000 Ниш  
Јужа Карађорђа 14  
эл.факс 018 523 448  
018 523 449  
nis@zzps.rs

## ПРИШТИНСКА

РАДНА ЈЕДИНИЦА  
11070 Нови Београд  
Др Ивана Рибара 91  
тел 011 20 93 800  
011 20 93 801  
факс 011 20 93 867  
beograd@zzps.rs

03 број 020-1124/8

датум 10.09.2021 год.

„БИРО ЦВЕТКОВИЋ“  
Д.О.О. КЊАЖЕВАЦ

19350 Књажевац  
Бранка Радичевића бр. 2

Завод за заштиту природе Србије, на основу члана 9. став 10. Закона о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 – исправка, 14/2016, 95/2018 - други закон и 71/2021) издаје

## МИШЉЕЊЕ

о усаглашености Урбанистичког пројекта за изградњу комплекса Апарт хотела „Јелкице 2“ на Јабучком равништу, К.О. Ћуштица, општина Књажевац са актом о условима заштите природе 03 бр. 019-1124/3 од 25.09.2020. године

Биро за пројектовање „Биро Цветковић“, ул. Бранка Радичевића бр. 2 из Књажевца обратио се Заводу за заштиту природе Србије захтевом од 07.09.2021. године за мишљење о испуњености услова заштите природе из акта 03 бр. 019-1124/3 од 25.09.2020. године за израду Урбанистичког пројекта за изградњу комплекса Апарт хотела „Јелкице 2“ на Јабучком равништу, К.О. Ћуштица, општина Књажевац.

Након разматрања достављеног Урбанистичког пројекта за изградњу комплекса Апарт хотела „Јелкице 2“ на Јабучком равништу, К.О. Ћуштица, општина Књажевац и документације Завода, утврђено је да су сви услови заштите природе издати Решењем 03 бр. 019-1124/3 од 25.09.2020. године уважени и инкорпорирани у предметни План, као и да су примедбе дате у Мишљењу Завода о усаглашености Урбанистичког пројекта за изградњу комплекса Апарт хотела „Јелкице 2“ на Јабучком равништу, К.О. Ћуштица, општина Књажевац са актом о условима заштите природе 03 бр. 019-1124/3 од 25.09.2020. године 03 бр. 020-1124/6 од 03.08.2021. године уважене, те Завод констатује да са аспекта заштите природе нема примедби.

Сагласно наведеном, Завод даје позитивно мишљење о испуњености услова заштите природе за израду предметног Урбанистичког пројекта.

РУКОВОДИЛАЦ КАНЦЕЛАРИЈЕ

мр Данко Јовић  
П.О. директора бр. 02 Број: 012-1612/1  
од 25.09.2021. године

Достављено:

- Наслову  
- Архива х 2





Република Србија  
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,  
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

Сектор за просторно планирање и урбанизам

Број: 350-01-02104/2021-11

Датум: 27.12.2021. године

Краља Милутина 10а, Београд

На основу члана 63. и 63а Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон, 9/20 и 52/21, у даљем тексту: Закон), Комисија за стручну контролу урбанистичког пројекта, доноси:

### ИЗВЕШТАЈ

**О ОБАВЉЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА  
ЗА ИЗГРАДЊУ КОМПЛЕКСА АПАРТ-ХОТЕЛА „ЈЕЛКИЦЕ 2” (НА К.П. БР. 3960/1,  
3960/2, 3961, 3965/12, ДЕЛУ 4134 И НА К.П. БР. 3960/3, 3965/11, ДЕЛУ 3959/15 И ДЕЛУ  
3967/3) НА „ЈАБУЧКОМ РАВНИШТУ” НА СТАРОЈ ПЛАНИНИ, КО ЋУШТИЦА,  
ОПШТИНА КЊАЖЕВАЦ**

#### 1. УВОДНИ ДЕО

У складу са одредбама члана 63. и 63а Закона, орган надлежан за потврђивање, након јавне презентације, организује стручну контролу урбанистичког пројекта. Урбанистички пројекат који се израђује за изградњу објекта за које грађевинску дозволу издаје министарство надлежно за послове грађевинарства, потврђује министарство надлежно за послове урбанизма.

Сви појмови који су у овом извештају употребљени у једном граматичком роду обухватају мушки и женски род лица на која се односе.

#### *Подаци о Комисији за стручну контролу*

Комисија за стручну контролу Урбанистичког пројекта за изградњу Комплекса апарт-хотела „Јелкице 2” (на к.п. бр. 3960/1, 3960/2, 3961, 3965/12, делу 4134 и на к.п. бр. 3960/3, 3965/11, делу 3959/15 и делу 3967/3) на „Јабучком равништу” на Старој планини, КО Ћуштица, општина Књажевац и Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног једнопородичног објекта на к.п. 8548 КО Ваљево, формирана је Решењем министра грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, број: 350-01-02104/2021-11 од 30.11.2021. године, у следећем саставу:

1. мр Ђорђе Милић, дипл.пр.планер, лиценца бр. 100 0083 04, председник Комисије;
2. Маријана Радовановић, дипл.инж.арх, лиценце 100 0173 11, 200 1245 10 и 300 G654 08, члан;
3. Тамара Јовановић, дипл.инж.арх, лиценце бр. 100 0185 11, 200 1282 11 и 300 P797 18, члан;
4. др Тихомир Обрадовић, дипл.инж.арх, лиценце 100 0096 06, 200 0001 03, 300 1457 03 и 381 0029 12, члан;
5. ма Душан Шљиванчанин, дипл.пр.планер, лиценце бр. 100 0187 11 и 201 1468 14, члан.

Послове секретара Комисије и административне послове за потребе комисије обављају Александра Ђумић и Марина Ђорђевић.

Задатак Комисије је да обави стручну контролу урбанистичког пројекта која потврђује да урбанистички пројекат није у супротности са важећим планским документима, Законом и прописима донетим на основу Закона.

### *Основни подаци о Урбанистичком пројекту*

Назив: Урбанистички пројекат за изградњу Комплекса апарт-хотела „Јелкице 2” (на к.п. бр. 3960/1, 3960/2, 3961, 3965/12, делу 4134 и на к.п. бр. 3960/3, 3965/11, делу 3959/15 и делу 3967/3) на „Јабучком равништу” на Старој планини, КО Ћуштица, општина Књажевац.

Обрађивач: „Биро Цветковић” д.о.о. Књажевац, Бранка Радичевића 2, Књажевац.

Одговорни урбаниста: Валентина Ђорђевић, дипл.инж.арх, лиценца бр. 200 0545 03.

Инвеститор: Група инвеститора (власници и сувласници на захваћеним катастарским парцелама) - заступник: Милан Баша, Омладинских бригада 148/11, 11070 Нови Београд.

Плански основ: План детаљне регулације друге фазе туристичког ризорта „Јабучко равниште” на Старој планини („Службени лист општине Књажевац”, бр. 33/2016).

Повод за израду урбанистичког пројекта: У складу са чланом 60. став 1. Закона о планирању и изградњи.

За потребе спровођења јавне презентације и стручне контроле, обрађивач је у штампаном и дигиталном формату доставио елаборат урбанистичког пројекта прописан Законом и прописима донетим на основу Закона.

### *Подаци о седници Комисије за стручну контролу*

Седница Комисије одржана је 22. децембра 2021. године, са почетком у 10.30 часова, у просторијама Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Сектор за просторно планирање и урбанизам, Краља Милутина 10а, Београд.

Седници Комисије присуствовали су:

#### А) Чланови Комисије:

1. мр Ђорђе Милић, дипл.пр.планер, председник Комисије;
2. Маријана Радовановић, дипл.инж.арх, члан;
3. Тамара Јовановић, дипл.инж.арх, дипл.пр.планер, члан;
4. ма Душан Шљиванчанин, дипл.пр.планер, члан;

#### Б) Представници обрађивача:

1. Валентина Ђорђевић, дипл.инж.арх;
2. Милан Цветковић, дипл.инж.арх.

#### В) Представници Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре:

1. Александра Ђумић, дипл.пр.планер, секретар комисије;
2. др Дејан Ђорђевић, дипл.пр.планер.

Седници из оправданих разлога нису присуствовали др Тихомир Обрадовић, дипл.инж.арх, члан Комисије и Марина Ђорђевић, дипл.пр.планер, секретар Комисије.

## **2. ПРИКАЗ СПРОВЕДЕНОГ ПОСТУПКА**

Пре стручне контроле и потврђивања урбанистичког пројекта, надлежни орган организује јавну презентацију урбанистичког пројекта у трајању од седам дана. На јавној презентацији се евидентирају све примедбе и сугестије заинтересованих лица.

Према Обавештењу о обављеној јавној презентацији бр. 350-35/2021-04 од 22.10.2021. године, достављеном од Општинске управе општине Књажевац, Одељење за урбанизам, комунално-стамбене и имовинско-правне послове, јавни позив за презентацију Урбанистичког пројекта објављен је у дневном листу „Тимок – Народне новине”, као и на званичној интернет страници Општине Књажевац (<https://knjazevac.ls.gov.rs>), а **јавна презентација Урбанистичког пројекта одржана је од 24. септембра до 1. октобра 2021. године**, у просторијама Одељења за урбанизам, комунално-стамбене и имовинско-правне послове Општинске управе општине Књажевац, као и на званичној интернет страници Општине Књажевац (<https://knjazevac.ls.gov.rs>).



### 3. ПРИМЕДБЕ И СУГЕСТИЈЕ ЗАИНТЕРЕСОВАНИХ ЛИЦА

Према Обавештењу о обављеној јавној презентацији бр. 350-35/2021-04 од 22.10.2021. године, достављеном од Општинске управе општине Књажевац, Одељење за урбанизам, комунално-стамбене и имовинско-правне послове, у току трајања јавне презентације **нису достављене примедбе и сугестије** заинтересованих лица на предметни урбанистички пројекат.

### 4. ПРИМЕДБЕ И СУГЕСТИЈЕ КОМИСИЈЕ

Након разматрања и стручне контроле, Комисија констатује да је потребна корекција урбанистичког пројекта, и то:

#### Примедбе Комисије

- У графичком прилогу *Извод из Плана* уцртати границу Урбанистичког пројекта;
- Извршити правно-техничку редакцију елабората Урбанистичког пројекта:
  - Правну адресу Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20 и 52/21), исправно навести у свим деловима елабората урбанистичког пројекта (нпр. одељак 2.1. *Правни основ за израду Урбанистичког пројекта*, поглавље 14. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА итд.);
  - У текстуалном делу Урбанистичког пројекта, у одељку 2.1. Правни основ за израду Урбанистичког пројекта, дати исправан назив докумената на које се позива и то *Парк природе „Стара планина”* исправити у *Уредба о заштити Парка природе „Стара планина”* („Службени гласник РС”, бр. 23/09);
  - У текстуалном делу Урбанистичког пројекта, на стр. 24 исправити наслов *Енергија ветра* и написати *Биомаса*;
  - У текстуалном делу у одељку 4.6. Паркирање, позива се на *Правилник о техничким стандардима приступачности* („Сл.гласник РС” број 46/2013), који је престао да важи ступањем на снагу *Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама* („Службени гласник РС”, бр. 22/15) – исправити наведену грешку и уколико је потребно, ускладити решења Урбанистичког пројекта са важећим Правилником;
  - Исправно навести правну адресу Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др. закони) и проверити и по потреби исправити и остале називе аката и правне адресе службених гласила на које се позива у текстуалном делу Урбанистичког пројекта;
  - Брисати поглавље 15. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА;
  - У циљу комплетне правно-техничке редакције, проверити текстуални и графички део Урбанистичког пројекта у целини и по потреби извршити и друге техничке и термилошке исправке.

### 5. ЗАКЉУЧАК

Комисија након разматрања и стручне контроле констатује да *Урбанистички пројекат за изградњу Комплекса апарт-хотела „Јелкице 2”* (на к.п. бр. 3960/1, 3960/2, 3961, 3965/12, делу 4134 и на к.п. бр. 3960/3, 3965/11, делу 3959/15 и делу 3967/3) на *„Јабучком равништу”* на *Старој планини, КО Ђушница, општина Књажевац, НИЈЕ У СУПРОТНОСТИ* са важећим планским документима ширег подручја, Законом и прописима донетим на основу Закона, и **предлаже** надлежном органу да, након поступања у складу са изнетим примедбама и сугестијама Комисије, потврди предметни урбанистички пројекат.


Комисија констатује да предметни урбанистички пројекат са идејним решењем представља основ за издавање локацијских услова у складу са чланом 57. став 4. Закона о планирању и изградњи и Упутством о примени појединих одредби Закона о планирању и изградњи, број 011-00-605/2020-1 од 27. новембра 2020. године које је донело Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре.

Комисија констатује да предметни урбанистички пројекат са идејним решењем садржи могућности, ограничења и услове за изградњу, односно услове за прикључење на комуналну, саобраћајну и осталу инфраструктуру надлежних ималаца јавних овлашћења у складу са чланом 54. став 1. Закона о планирању и изградњи.

Напомињемо да је у складу са чланом 77. став 5. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, број 32/19) **одговорни урбаниста у обавези да приложи Изјаву** да је Урбанистички пројекат усклађен са Законом и прописима донетим на основу Закона, као и да је израђен у складу са важећим планским документима.

**Кориговану верзију Урбанистичког пројекта за изградњу Комплекса апарт-хотела „Јелкице 2” (на к.п. бр. 3960/1, 3960/2, 3961, 3965/12, делу 4134 и на к.п. бр. 3960/3, 3965/11, делу 3959/15 и делу 3967/3) на „Јабучком равништу” на Старој планини, КО Ђушница, општина Књажевац, обрађивач доставља у четири примерка у штампаном и четири примерка у дигиталном формату, ради упућивања у процедуру потврђивања.**

Председник Комисије

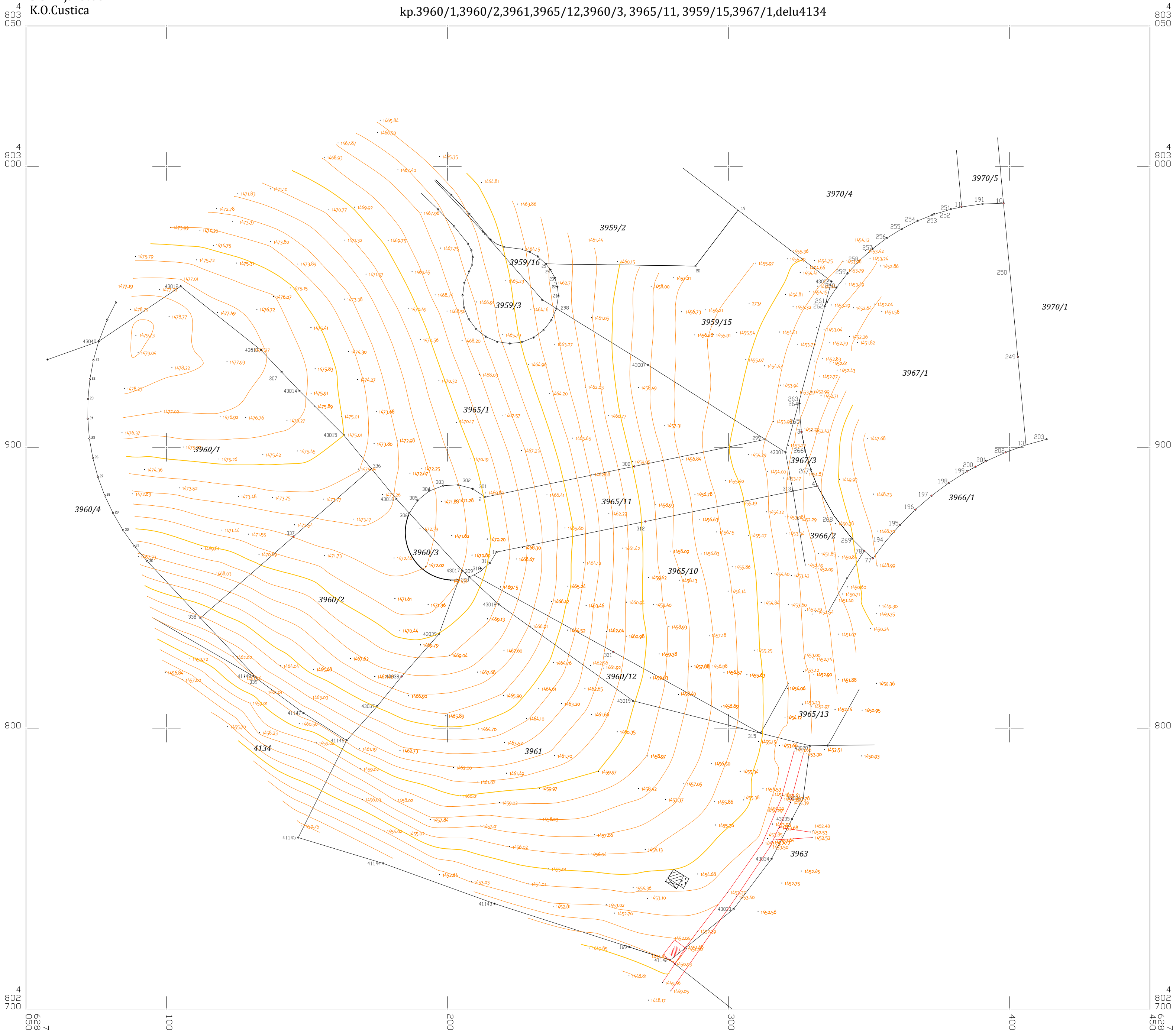
  
мр Ђорђе Милић, дипл. пр. планер

ПОМОЋНИК МИНИСТРА

  
мр Ђорђе Милић  
по овлашћењу министра број  
119-01-120/2021-02 од 12. фебруара 2021. године











КОМПЛЕКС  
АПАРТ ХОТЕЛА  
"ЈЕЛКИЦЕ"

Јабучко Равниште

**Б-III-2.2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ**  
**- сателитски снимак локације**






**Извод из Плана детаљне регулације 2. фазе  
туристичког ризорта “Јабучко равниште” на Старој планини”  
("Службени лист општине Књажевац" број 33/2016 - 30.12.2016):**

1. Извод из Плана - графички прилози:

- 1.1. План намене површина (граф. прилог бр.03)
- 1.2. План регулације и нивелације (граф. прилог бр.04)
- 1.3. Урб.решење саобраћај.површина (граф. прилог бр.05)
- 1.4. План парцелације површина (граф. прилог бр.06)
- 1.5. Синхрон план (граф. прилог бр.07)

2. Извод из Плана – текстуални део

обераба:  
Торпе Ђирковић ам.  






Имена и димензије Плана детаљне регулације  
друге фазе туристичког ризорта  
'Забучко равниште' на Старој планини  
(СР, листове: Кривопаље бр. 9/10 и 2/21)

ПАРКИНГ  
400x100 м

УП  
ЗЕЛЕНИШТЕ 2

0 50 100 200m

#### ЛЕГЕНДА

- граница плана
- граница инж.геолошких рејона
- Ⓣ функционална целина - зона

#### ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

- спортско-рекреативне површине, зона Р
- жичара - ски лифт
- ски прелаз
- комуналне површине
- саобраћајне површине
- пешачки пролаз
- уређено зеленило
- шумско и пољопривредно земљиште
- зона тресетишта
- зона регулације водотока

#### ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

- туристички (хотелско-апартмански) смештај - зона Т
- индивидуално ('викенд') становање - зона С

План детаљне регулације  
друге фазе туристичког ризорта  
'Забучко равниште' на Старој планини

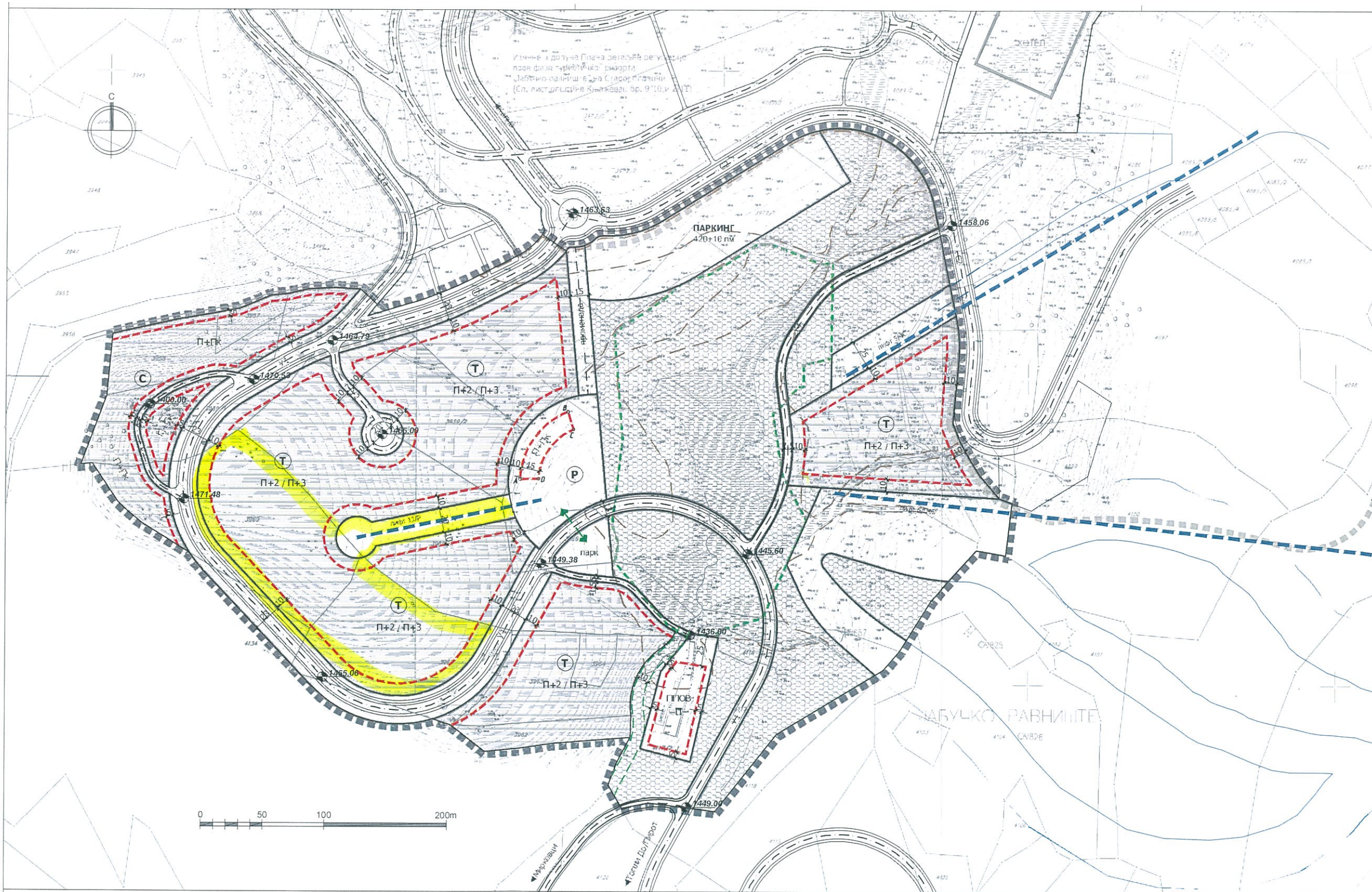
03

ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА  
1:2500

ЦЕП







#### ЛЕГЕНДА

- граница плана
- Ⓣ функционална целина - зона
- површине јавне намене
- ▨ површине остале намене
- ▤ шумско и пољопривредно земљиште
- жичара - ски лифт
- - - ски прелаз
- ↔ пешачки пролаз
- зона тресетишта
- зона регулације водотока
- зона неповољних инж. - геолошких услова за изградњу
- регулациона линија
- - - грађевинска линија
- П+2 / П+3 спратност
- Ⓢ висинске коте

Аналитичко-геодетски елементи  
грађевинске линије у зони Р

тачка	У	Х	тачка	У	Х
A	7628335.31	4802917.57	C	7628378.60	4802958.14
B	7628374.13	4802972.52	D	7628350.31	4802917.94

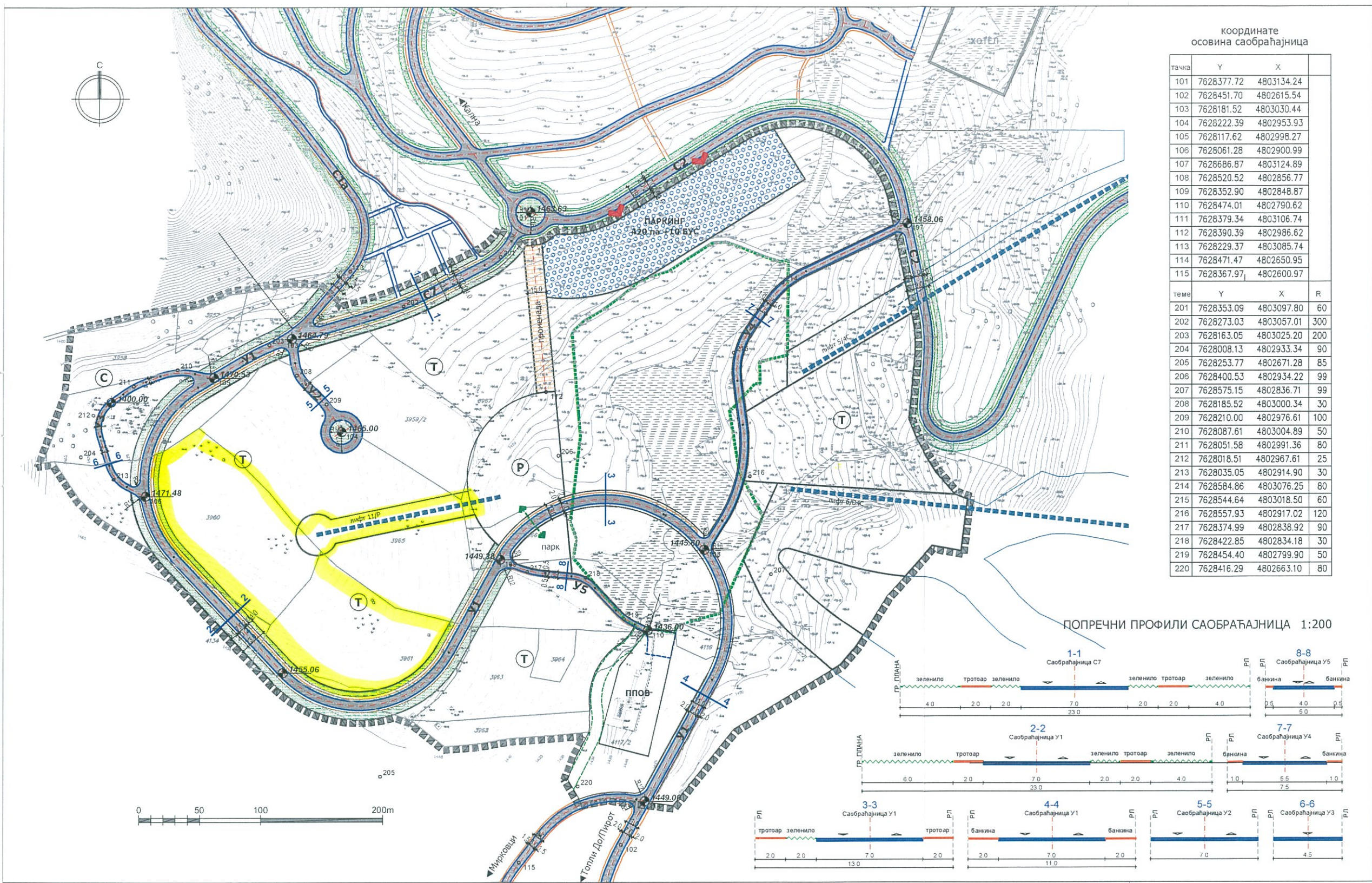
План детаљне регулације  
друге фазе туристичког ризорта  
'Јабучко равниште' на Старој планини

**04**  
**ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ**  
1:2500

ЦЕП







координате  
осовина саобраћајница

тачка	Y	X
101	7628377.72	4803134.24
102	7628451.70	4802615.54
103	7628181.52	4803030.44
104	7628222.39	4802953.93
105	7628117.62	4802998.27
106	7628061.28	4802900.99
107	7628686.87	4803124.89
108	7628520.52	4802856.77
109	7628352.90	4802848.87
110	7628474.01	4802790.62
111	7628379.34	4803106.74
112	7628390.39	4802986.62
113	7628229.37	4803085.74
114	7628471.47	4802650.95
115	7628367.97	4802600.97

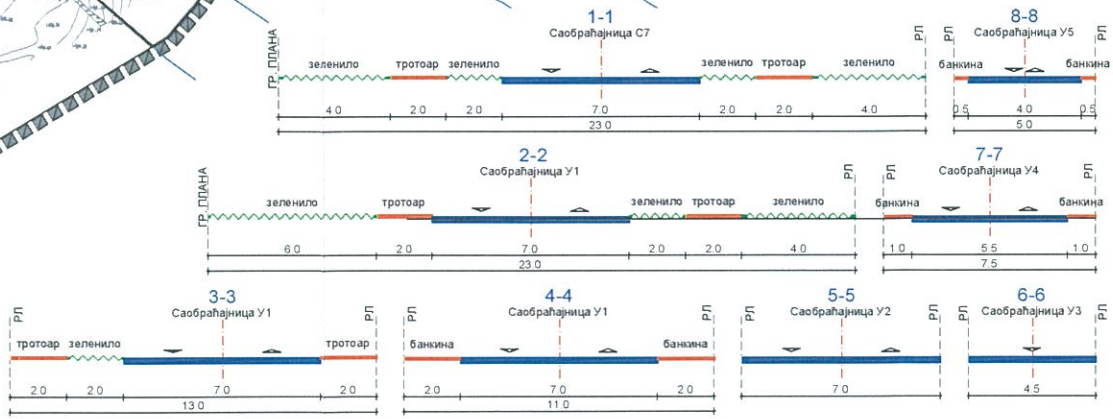
теме	Y	X	R
201	7628353.09	4803097.80	60
202	7628273.03	4803057.01	300
203	7628163.05	4803025.20	200
204	7628008.13	4802933.34	90
205	7628253.77	4802671.28	85
206	7628400.53	4802934.22	99
207	7628575.15	4802836.71	99
208	7628185.52	4803000.34	30
209	7628210.00	4802976.61	100
210	7628087.61	4803004.89	50
211	7628051.58	4802991.36	80
212	7628018.51	4802967.61	25
213	7628035.05	4802914.90	30
214	7628584.86	4803076.25	80
215	7628544.64	4803018.50	60
216	7628557.93	4802917.02	120
217	7628374.99	4802838.92	90
218	7628422.85	4802834.18	30
219	7628454.40	4802799.90	50
220	7628416.29	4802663.10	80

ЛЕГЕНДА

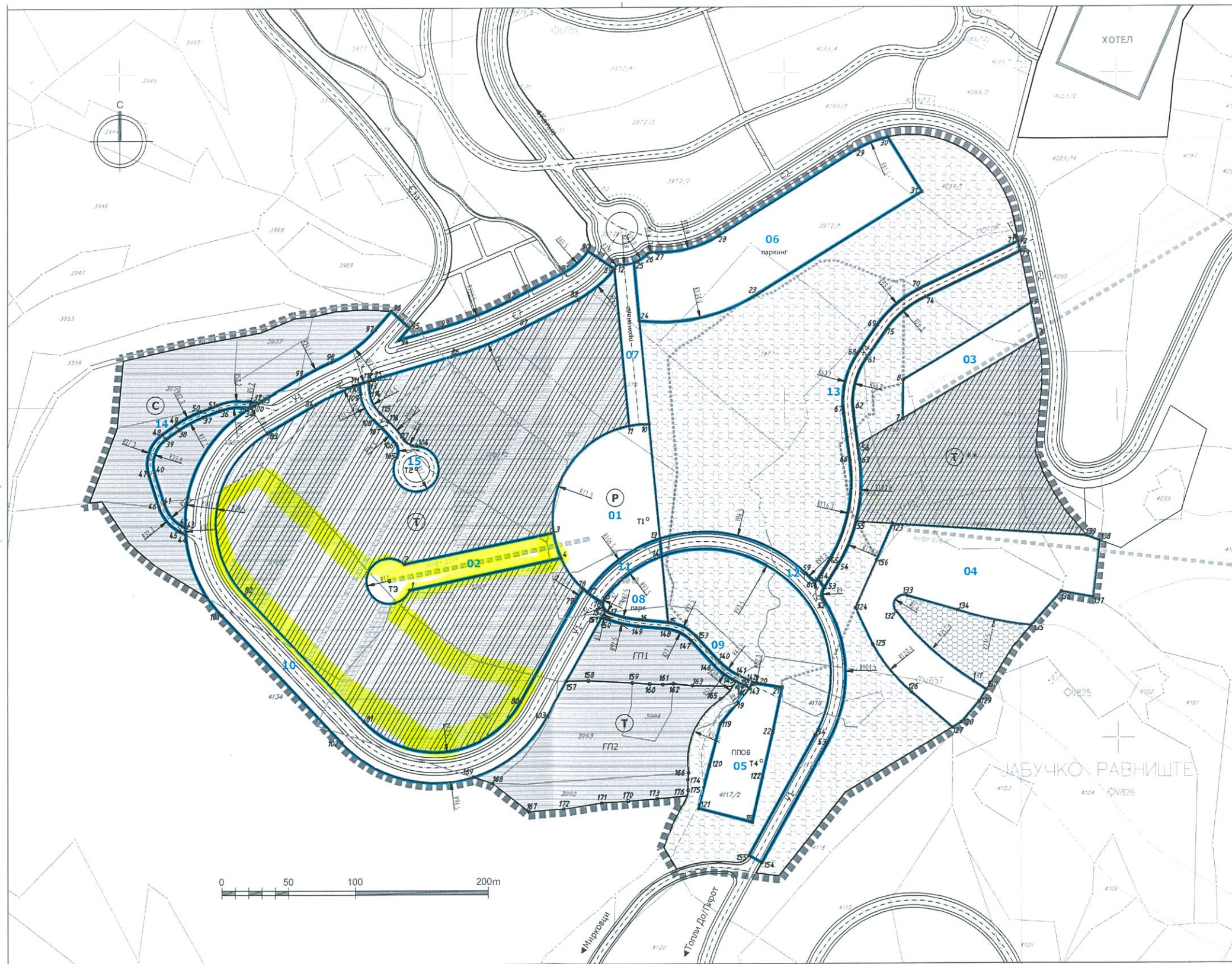
- граница плана
- функционална целина - зона
- регулациона линија
- саобраћајница
- улично зеленило
- променада
- површина резервисана за паркинг
- позиција колског приступа паркингу
- жичара - ски лифт
- ски прелаз
- пешачки пролаз
- зона тресетишта
- зона регулације водотока

План детаљне регулације  
друге фазе туристичког ризорта  
'Јабучко равниште' на Старој планини

ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛИ САОБРАЋАЈНИЦА 1:200







# Аналитичко-геодетски елементи парцела јавне и остале намене

у	х	у	х
1	480100.00	480100.00	480100.00
2	480100.00	480100.00	480100.00
3	480100.00	480100.00	480100.00
4	480100.00	480100.00	480100.00
5	480100.00	480100.00	480100.00
6	480100.00	480100.00	480100.00
7	480100.00	480100.00	480100.00
8	480100.00	480100.00	480100.00
9	480100.00	480100.00	480100.00
10	480100.00	480100.00	480100.00
11	480100.00	480100.00	480100.00
12	480100.00	480100.00	480100.00
13	480100.00	480100.00	480100.00
14	480100.00	480100.00	480100.00
15	480100.00	480100.00	480100.00
16	480100.00	480100.00	480100.00
17	480100.00	480100.00	480100.00
18	480100.00	480100.00	480100.00
19	480100.00	480100.00	480100.00
20	480100.00	480100.00	480100.00
21	480100.00	480100.00	480100.00
22	480100.00	480100.00	480100.00
23	480100.00	480100.00	480100.00
24	480100.00	480100.00	480100.00
25	480100.00	480100.00	480100.00
26	480100.00	480100.00	480100.00
27	480100.00	480100.00	480100.00
28	480100.00	480100.00	480100.00
29	480100.00	480100.00	480100.00
30	480100.00	480100.00	480100.00
31	480100.00	480100.00	480100.00
32	480100.00	480100.00	480100.00
33	480100.00	480100.00	480100.00
34	480100.00	480100.00	480100.00
35	480100.00	480100.00	480100.00
36	480100.00	480100.00	480100.00
37	480100.00	480100.00	480100.00
38	480100.00	480100.00	480100.00
39	480100.00	480100.00	480100.00
40	480100.00	480100.00	480100.00
41	480100.00	480100.00	480100.00
42	480100.00	480100.00	480100.00
43	480100.00	480100.00	480100.00
44	480100.00	480100.00	480100.00
45	480100.00	480100.00	480100.00
46	480100.00	480100.00	480100.00
47	480100.00	480100.00	480100.00
48	480100.00	480100.00	480100.00
49	480100.00	480100.00	480100.00
50	480100.00	480100.00	480100.00
51	480100.00	480100.00	480100.00
52	480100.00	480100.00	480100.00
53	480100.00	480100.00	480100.00
54	480100.00	480100.00	480100.00
55	480100.00	480100.00	480100.00
56	480100.00	480100.00	480100.00
57	480100.00	480100.00	480100.00
58	480100.00	480100.00	480100.00
59	480100.00	480100.00	480100.00
60	480100.00	480100.00	480100.00
61	480100.00	480100.00	480100.00
62	480100.00	480100.00	480100.00
63	480100.00	480100.00	480100.00
64	480100.00	480100.00	480100.00
65	480100.00	480100.00	480100.00
66	480100.00	480100.00	480100.00
67	480100.00	480100.00	480100.00
68	480100.00	480100.00	480100.00
69	480100.00	480100.00	480100.00
70	480100.00	480100.00	480100.00
71	480100.00	480100.00	480100.00
72	480100.00	480100.00	480100.00
73	480100.00	480100.00	480100.00
74	480100.00	480100.00	480100.00
75	480100.00	480100.00	480100.00
76	480100.00	480100.00	480100.00
77	480100.00	480100.00	480100.00
78	480100.00	480100.00	480100.00
79	480100.00	480100.00	480100.00
80	480100.00	480100.00	480100.00
81	480100.00	480100.00	480100.00
82	480100.00	480100.00	480100.00
83	480100.00	480100.00	480100.00
84	480100.00	480100.00	480100.00
85	480100.00	480100.00	480100.00
86	480100.00	480100.00	480100.00
87	480100.00	480100.00	480100.00
88	480100.00	480100.00	480100.00
89	480100.00	480100.00	480100.00
90	480100.00	480100.00	480100.00

## ЛЕГЕНДА

- граница плана
- Ⓣ функционална целина - зона
- површине јавне намене
- ▨ површине остале намене
- ▩ шумско и пољопривредно земљиште
- 3950 катастарске парцеле
- 01 грађевинске парцеле јавне намене
- ГП1 грађевинске парцеле остале намене
- ▨ обавезно спровођење изградом Урбанистичког пројекта
- \*\* минимална површина парцеле за зону Т1=1500m<sup>2</sup>

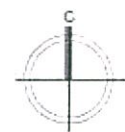
План детаљне регулације  
друге фазе туристичког ризорта  
'Јабучко равниште' на Старој планини

06  
ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ  
ПОВРШИНА ЈАВНЕ И ОСТАЛЕ НАМЕНЕ  
1:2500

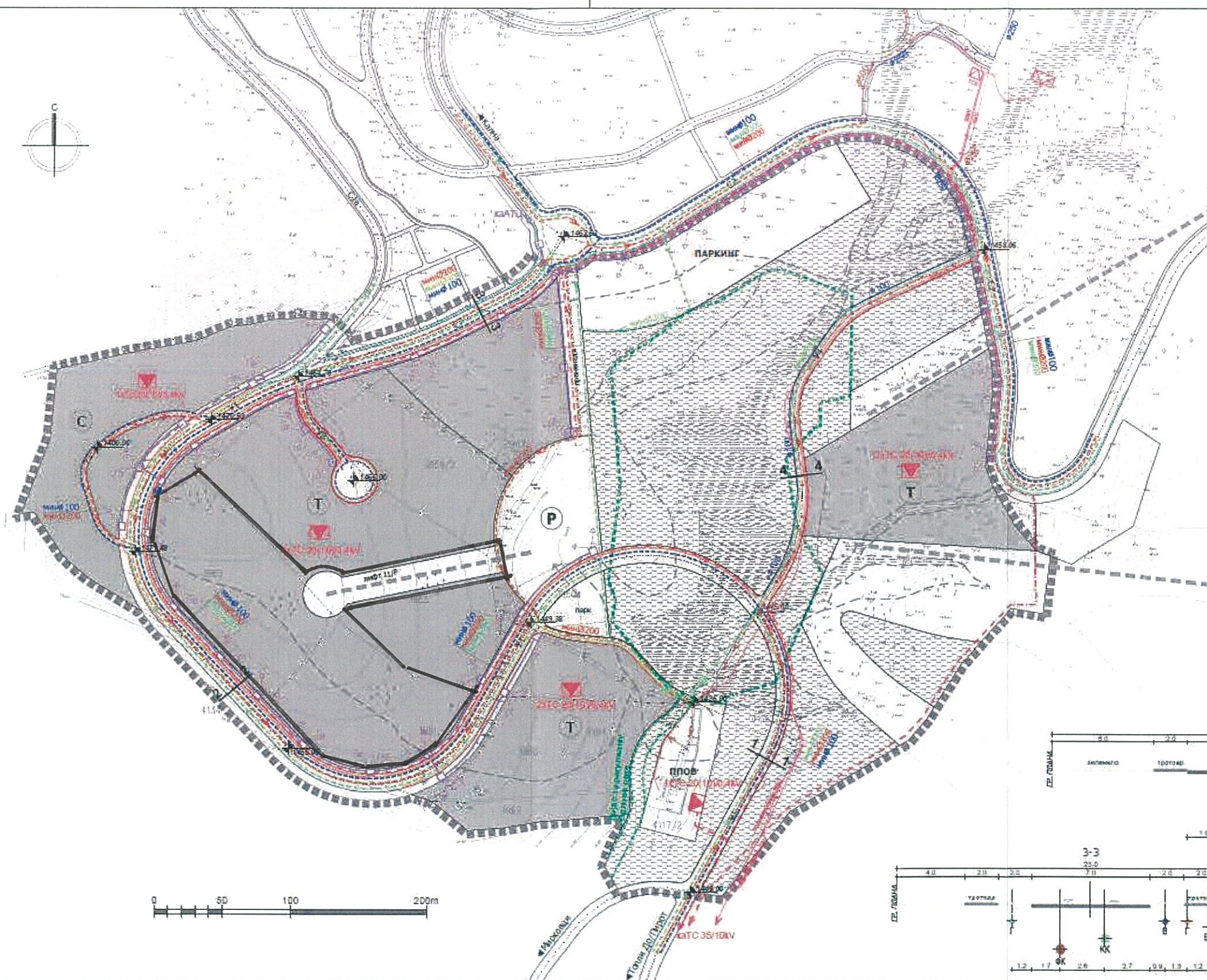
ЦЕП







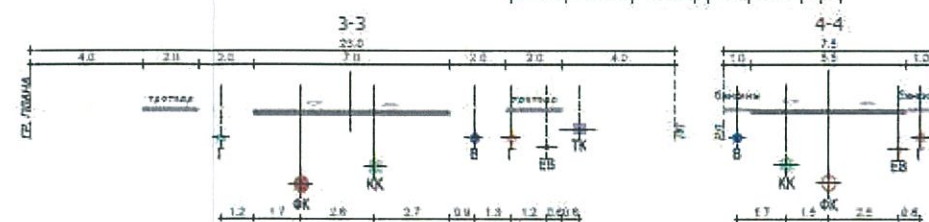
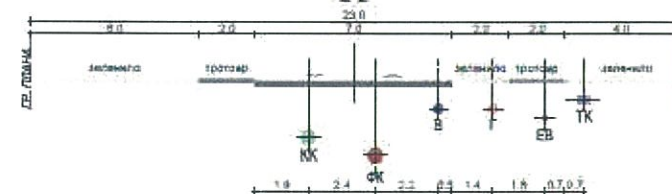
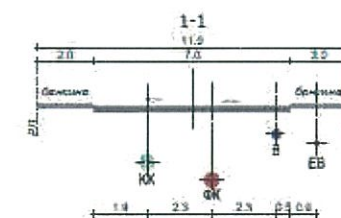
0 50 100 200m



- ВОДОВОД**
- постојећи водовод
  - планирани водовод
  - постојећи резервоар
- КАНАЛИЗАЦИЈА**
- постојећа фекална канализација
  - планирана фекална канализација
  - постојећи комплекс постројења - ППОВ
  - планирана кишна канализација
  - регулација Орлова река - отворени канал
  - сепаратор и таложник
- ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА**
- постојеће трасе каблова 10kV и 35kV
  - постојеће трасе каблова 10kV и 35kV (укида се)
  - планиране трасе каблова 20kV
  - постојећа ТС 10/0,4kV
  - планирана ТС 20(10)/0,4 kV
- ТК МРЕЖА**
- ТК канализација
- ГАСОВОДНА МРЕЖА**
- планирани секундарни (РЕ) гасовод (p=1-4 bar)
  - планирани секундарни гасовод (p=1-4 bar) према Изменама и допунама ПДР прве фазе

**ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛИ 1:200**

○ постојеће ● планирано



**ЛЕГЕНДА**

- граница плана
- граница инж.геолошких рејона
- функционална целина - зона
- површине јавне намене
- површине остале намене
- шумско и пољопривредно земљиште
- жичара - ски лифт
- зона тресетишта

План детаљне регулације  
друге фазе туристичког ризорта  
'Забучко равниште' на Старој планини

**07**  
**СИНХРОН ПЛАН**  
1:2500

ЦЕП





### 3.1 ПРАВИЛА ЗА ПОСТОЈЕЋЕ ОБЈЕКТЕ

Под постојећим објектима се подразумевају сви објекти који се налазе на ажурираној геодетској подлози, на којој је израђен предметни План.

#### Општа правила за постојеће објекте

За све објекте који прелазе новопланиране регулационе и грађевинске линије важе следећа правила:

- дозвољено је инвестиционо одржавање оваквих објеката до привођења земљишта намени, уколико не постоји други законски основ за рушење (бесправна градња).
- није дозвољена промена постојеће површине, реконструкција и адаптација објеката.

За објекте који не прелазе новопланиране грађевинске линије, важе следећа правила:

- могу се заменити новим, према условима из овог плана;
- у зони индивидуалног становања (С) дозвољена је реконструкција, доградња и адаптација у складу са условима и урбанистичким параметрима из овог плана (индекс изграђености, грађевинске линије, висина и спратност) и уколико статичка провера објекта и геомеханичка испитивања терена то омогућавају.

#### Посебна правила за постојеће објекте

##### ППОВ - постројење за пречишћавање отпадних вода

У складу са планираним достизањем капацитета развоја насеља планирано је проширење постројења за пречишћавање отпадних вода. Дозвољена је доградња, реконструкција, адаптација<sup>1</sup> и изградња нових и замена постојећих објеката у оквиру комплекса, а према потребним капацитетима и технолошким захтевима. Интервенције реализовати у оквиру дефинисаних грађевинских линија, у складу са геомеханичким својствима локације и решењем Завода за заштиту природе Србије. Максимална спратност је П, индекс изграђености до 0,1.

### 3.2 ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

Архитектуру свих објеката и микро-амбијентата реализовати функционално у складу са добрим узорима планинских туристичких центара, а обликовно у складу са мотивима етно-архитектуре Старе планине.

Поред општег става да архитектура туристичких садржаја треба да буде квалитетна у сваком погледу (визуелно, садржајно, функционално...), конкретан задатак налаже и развој специфичног односа према традиционалном градитељству, кроз транспоновања и преклапања традиционалног и модерног. Модел и принципе за архитектонско обликовање, заснивати на квалитетној вези савремене архитектуре и народног градитељства кроз креативну употребу основних принципа народног градитељства: Биоклиматски приступ; Вернакуларност<sup>1</sup>; Однос према природи (околини).

Правила грађења нових објеката дата су посебно за сваку зону: Р - спортско рекреативне површине, Т - туристички смештај и С - индивидуално становање.

<sup>1</sup> ВЕРНАКУЛАРНА АРХИТЕКТУРА (енгл. *vernacular*. домаћи, месни, домородан) - Назив за архитектура настала на основама једне традиције која је издвојена унутар географски или културно цивилизацијски издвојеног подручја. Вернакуларна архитектура је традиционална архитектура али и архитектура засебног стила, који је карактеристичан за одређено подручје. Вернакуларна архитектура је непретенциозна, једноставна, домаћа, урођена, то су традиционалне структуре начињене од локалних материјала и праћењем добро познатих форми и типова. ("Речник архитектонског пројектовања", Слободан Малдини)

### 3.2.1 СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНЕ ПОВРШИНЕ – зона Р

Зона Р обухвата скијашки плато северно од саобраћајнице У1, површине око 0,7ha.

Поред спортско-рекреативних садржаја планирана је и изградња објеката ски-сервиса (за опрему, одржавање и пружање услуга скијашима и корисницима у летњем периоду).

#### Урбанистички показатељи

зона	површина парцеле	индекс изграђености (и)*	максимална спратност	озелењене површине на парцели
Р	0.7ha	0.2	П+Пк	/

\* Индекс изграђености (и) је количник БРГП објекта и површине парцеле. БРГП је збир површина свих надземних етажа свих објеката на парцели. Површине подземних етажа улазе у обрачун БРГП у делу где се под налази на дубини до 1m испод површине терена. Све површине које су укопане више од 1m не улазе у обрачун БРГП.

#### Правила за формирање грађевинске парцеле

- За зону Р формирана је грађевинска парцела 01 (у складу са поглављем 2.4 и графичким прилогом 06 - План парцелације површина јавне намене), која се даље не може делити нити укрупњавати.

#### Правила грађења објеката

- Зона Р је намењена уређењу површина за скијашке полигоне, полазиште помоћних ски-стаза и жичара, као и изградњу пратећег објекта ски сервиса.
- Планирана изградња на парцели реализује се унутар дефинисаних грађевинских линија.
- Спратност објеката је П+Пк и представља максималну висину до које се може градити нови објекат.
- Висина назитка поткровне етаже износи највише 1.6m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.
- Кота приземља не може бити нижа, а кота улаза максимално 0.2m виша, од коте приступа.
- Објекти могу имати сутеренске и подрумске етаже, с тим да може бити само једна сутеренска етажа. У подрумским етажама није дозвољена изградња корисних површина.
- Посебну пажњу посветити партерном уређењу комплекса. Површине за скијашке активности уредити у складу са прописима и стандардима за планиране намене. Хортикултурно уређење прилагодити примарној функцији спорта и рекреације, према просторним могућностима.
- Није дозвољено оградивање парцела.
- Дозвољена је фазна изградња комплекса, с тим да свака фаза представља заокружену функционалну целину.



### 3.2.2 ТУРИСТИЧКИ СМЕШТАЈ - зона Т

Ова зона се ослања на главну саобраћајницу и простира по ободу централног ски платоа, на површини од око 9,1ха.

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

#### Урбанистички показатељи

Урбанистички параметри за зону Т се примењују у зависности од величине новоформиране парцеле: минимална површина 4000 m<sup>2</sup> - зона Т1; минимална површина 10000 m<sup>2</sup> - зона Т2

зона	мин. површина парцеле	индекс изграђености (и)*	максимална спратност	озелењене површине на парцели
<b>Т1</b>	4000 m <sup>2</sup> **	0.8	П+2	30%
<b>Т2</b>	10000 m <sup>2</sup>	1.2	П+3	

\* Индекс изграђености (и) је количник БРГП објекта и површине парцеле. БРГП је збир површина свих надземних етажа свих објеката на парцели. Површине подземних етажа улазе у обрачун БРГП у делу где се под налази на дубини до 1m испод површине терена. Све површине које су укопане више од 1m не улазе у обрачун БРГП.

\*\* Минимална површина парцеле за зону Т1 у просторној целини уз источну границу плана између ски лифтова (према графичком прилогу 06) је 1500m<sup>2</sup>.

#### Правила за формирање грађевинских парцела

- Грађевинска парцела се формира према општим правилима парцелације и препарцелације (поглавље 2.4) и минималним вредностима из табеле "Урбанистички показатељи".
- За све катастарске парцеле у зони Т је обавезна израда Урбанистичког пројекта, како би се кроз урбанистичко-архитектонску разраду локације утврдили облик, величина и распоред новоформираних грађевинских парцела и објеката.
- Урбанистички параметри се примењују у зависности од величине новоформиране грађевинске парцеле, према табели "Урбанистички показатељи".
- Планом су формиране две грађевинске парцеле у зони Т - ГП1 и ГП2 (према графичком прилогу 06). На овако формираним парцелама примењују се следећи урбанистички показатељи - на ГП1 параметри за зону Т1, а на ГП2 за зону Т2. Границе ових парцела могу се мењати израдом Урбанистичког пројекта и Пројекта препарцелације.

#### Правила грађења објеката

- Изградња се реализује у виду једног, компактног, слободностојећег објекта или као групација објеката једне функционалне целине.
- Планирана изградња на парцели реализује се унутар граница грађења дефинисаних грађевинском линијом и минималним растојањима од граница парцеле. Минимално растојање објекта од границе парцеле је 2/3h висине објекта.
- Спратност је одређена бројем надземних етажа (П+n) и представља максималну висину до које се може градити нови објекат. Мередавна је на свим планом дефинисаним грађевинским линијама, а у односу на регулациону линију јавне приступне саобраћајнице или спортско-рекреативне површине.
- Дозвољено је одступање у односу на дефинисану спратност и висинско акцентовање делова објекта на максимално 15% габарита основе. У оквиру кровног простора завршне етаже је дозвољено формирање галерије.

- На грађевинским парцелама ГП1 и ГП2 је због изразитог нагиба терена од улице наниже, у унутрашњости комплекса дозвољено увећање спратности за највише две етаже у односу на планирану спратност на дефинисаној грађевинској линији и сходно томе повећање индекса изграђености – за зону Т1,  $i=1.0$ ; за зону Т2,  $i=1.5$ ;
- Висина објекта је растојање од нулте коте до коте венца и меродавна је за одређивање удаљења од границе парцеле. Нулта (апсолутна) кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта. Кота венца је највиша тачка фасадног платна.
- Кота приземља не може бити нижа, а кота улаза максимално 1.6m виша, од коте приступа.
- Објекти могу имати подземне етаже - сутерен и подрум. Смештајне јединице, собе, не смеју се градити у сутеренском или подрумском простору.
- Објекти су ситније структуре и разуђене основе, у циљу рационалне енергетике и бољег уклапања у природни амбијент. У обликовном смислу треба да буду прилагођени карактеру, са квалитетним материјалима, савременим архитектонским решењима и др. У екстеријеру превасходно примењивати природне материјале.
- Посебну пажњу посветити партерном уређењу. Озелењавање комплекса третирати као саставни део функције и ликовности објекта. Формирати квалитетне површине 'урбаног' зеленила у просторној и визуелној вези са пејзажним и естетским карактеристикама окружења.
- Слободне површине уредити применом квалитетног поплочања, одговарајућег урбаног мобилијара и осветљења. Дозвољена је изградња отворених базена, игралишта, спортских терена и сл.
- Потребан број паркинг места обезбедити у оквиру грађевинске парцеле, на отвореном или у гаражи у склопу објекта.
- Није дозвољено оградавање парцела.
- Дозвољена је фазна изградња комплекса, с тим да свака фаза представља заокружену функционалну целину.