

**ПРОЈЕКАТ:** УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ КОМПЛЕКСА АПАРТ-ХОТЕЛА "ЈЕЛКИЦЕ" на к.п.бр.3959/2, 3959/7, 3965/1, 3965/3, 3965/4, 3965/5, 3965/10, 3965/11 КО Ћуштица, на Јабучком равништу, Стара планина, Општина Књажевац

**ИНВЕСТИТОРИ:** Група инвеститора (власници и сувласници на захваћеним катастарским парцелама) - заступник:  
Антић Горан из Звечана, ул. Краља Милутина бр. 52,  
(ЈМБГ: 2707980924886)

**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:** 156/ 2018

**ДАТУМ:** новембар 2018.године

**ИНВЕСТИТОР:**

**„Биро Цветковић“ Д.О.О. Књажевац**

-----

-----

Милан Цветковић дипл.инж.арх

**ПРЕДМЕТ:** УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ КОМПЛЕКСА АПАРТ-ХОТЕЛА "ЈЕЛКИЦЕ" на к.п.бр. 3959/2, 3959/7, 3965/1, 3965/3, 3965/4, 3965/5, 3965/10, 3965/11 на "Јабучком равништу", КО Ђуштица, Стара планина, Општина Књажевац

**ИНВЕСТИТОР:** Заступник групе инвеститора (власника и сувласника на захваћеним катастарским парцела):  
Антић Горан, из Звечана, ул. Краља Милутина бр.52  
(ЈМБГ: 2707980924886)

**ОБРАЂИВАЧ:** "БИРО ЦВЕТКОВИЋ" Д.О.О. КЊАЖЕВАЦ,  
ул."Бранка Радичевића" бр.2, 19350 КЊАЖЕВАЦ

**БРОЈ ПРОЈЕКТА:** 156/2018, новембар 2018.године

**СТРУЧНИ ТИМ:**

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

**САРАДНИЦИ ПРОЈЕКТАНТИ:**

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 АНГЕЛОВ, 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”  
на к.п.бр.3959/2, 3959/7, 3965/1, 3965/3, 3965/4, 3965/5, 3965/10, 3965/11  
у КО ЋУШТИЦА, 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:**

#### **І - ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

1. УВОД .....	1
2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ .....	2
2.1. Правни основ за израду Урбанистичког пројекта .....	3
2.2. Плански основ за израду Урбанистичког пројекта .....	3
3. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА .....	4
4. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ .....	4
4.1. Намена .....	4
4.2. Парцелација .....	8
4.3. Регулација и нивелација .....	11
4.4. Приступ локацији .....	13
4.5. Саобраћај и саобраћајне површине .....	14
4.6. Паркирање .....	14
4.7. Начин заштите суседних објеката .....	16
4.8. Посебни услови .....	17
4.9. Енергетска ефикасност и предвиђене мере за унапређење ефикасности .....	18
5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ .....	21
6. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА .....	27
7. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ .....	28
8. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ .....	42
9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ .....	45
10. УРБАН. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ ВЕЋИХ НЕОПОГОДА .....	48
11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА .....	50
12. ТЕХНИЧКИ ОПИС УЗ ИДЕЈНА РЕШЕЊА ОБЈЕКТА .....	53

13. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ .....	56
14. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА .....	56
15. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА .....	57

## II - ГРАФИЧКИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1. ПОЛОЖАЈ ЛОКАЦИЈЕ У ОДНОСУ НА ПДР 1.фазе и 2. фаза 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 ЛОКАЦИЈЕ ..... 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. фаза):**

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

- |                          |                        |         |
|--------------------------|------------------------|---------|
| 8-I -1. Објекат ЈД-3а    | (основе, изгледи)..... | R=1:200 |
| 8-I -2. Објекат ЈД-3б    | (основе, изгледи)..... | R=1:200 |
| 8-I -3. Објекат УС-3а    | (основе, изгледи)..... | R=1:200 |
| 8-I -4. Објекат УС-3б    | (основе, изгледи)..... | R=1:200 |
| 8-I -5. Објекат Ј-3      | (основе, изгледи)..... | R=1:200 |
| 8-I -6. Објекат УАС-3.2. | (основе, изгледи)..... | R=1:200 |
| 8-I -7. Објекат УАС-3.1. | (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. фаза):**

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

- |                              |                        |         |
|------------------------------|------------------------|---------|
| 8-II -1. Објекат ЈД-2        | (основе, изгледи)..... | R=1:200 |
| 8-II -2. Објекат УС-2        | (основе, изгледи)..... | R=1:200 |
| 8-II -3. Објекат Ј-1а и Ј-1б | (основе, изгледи)..... | R=1:200 |

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

- 8-III -1. Објекат J-2 (основе, изгледи)..... R=1:200  
8-III -2. Објекат УАС 2.2 а и објекат УАС 2.2 б (основе, изгледи)..... R=1:200

### **8-II -4 Планирана грађевинска парцела ГП-4**

- 8-IV -1. Објекат J-2 (основе, изгледи)..... R=1:200  
8-IV -2. Објекат УАС-2.1 а и објекат УАС-2.1 б (основе, изгледи)..... R=1:200

## **9. КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПРЕСЕЦИ КОМПЛЕКСА**

- 9-I. Пресеци 1 и 2..... R=1:200  
9-II. Пресеци 3 и 4..... R=1:200  
9-III. Пресеци 5 и 6..... R=1:200

## **10. ЗД – ПРИКАЗИ КОМПЛЕКСА**

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

### **1. СТРУЧНИ ПРИЛОЗИ:**

1. Копија плана за кп.бр.3959/2, 3959/7, 3965/1, 3965/3, 3965/4, 3965/5, 3965/11, КО Ћуштица, издата од Републичког геодетског завода, (Службе за катастар непокретности Књажевац, бр. 953 -1 / 2018-208 од 24.09.2018. год. Р = 1 : 2500
2. Препис листе непокретности (за кп.бр. 3959/2 ); број листа 676 КО Ћуштица, Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Књажевац бр.952 -1 / 2018-1419 од 24.09. 2018. год.)
3. Препис листе непокретности (за кп.бр. 3959/7); број листа 462 КО Ћуштица, Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Књажевац бр.952 -1 / 2018-1419 од 24.09. 2018. год.)
4. Препис листе непокретности (за кп.бр. 3965/1); број листа 689 КО Ћуштица, Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Књажевац бр.952 -1 / 2018-1419 од 24.09. 2018. год.)
5. Препис листе непокретности (за кп.бр. 3965/3); број листа 686 КО Ћуштица, Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Књажевац бр.952 -1 / 2018-1419 од 24.09. 2018. год.)
6. Препис листе непокретности (за кп.бр. 3965/4, 3965/10, 3965/11); број листа 467 КО Ћуштица, Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Књажевац бр.952 -1 / 2018-1419 од 24.09. 2018. год.)
7. Препис листе непокретности (за кп.бр. 3965/5); број листа 685 КО Ћуштица, Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Књажевац бр.952 -1 / 2018-1419 од 24.09. 2018. год.)
8. Претходни услови за израду УП-а од ЈКП "Стандард"Књажевац, бр.18/2018 од 08.05.2018.год.
9. Услови за израду УП-а од "Електромреже Србије" Београд бр. 130-00-УТД-003-428/2018-002 од 28.05.2018.год.
10. 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.10.08-203713/1-2018 август 2018.год.
11. Услови за израду УП-а од Телекома Србије , Ниш, број А334-186204/5-2018СЈ од 31.05.2018.год.

12. Претходни услови за израду УП-а од ЈП "Стара планина" Књажевац, број 333-4/18 од 01.06.2018.год
13. Услови за израду УП-а од ЈП "Путеви Србије", Београд, број 953-10339/18-1 од 01.06.2018.год.
14. Услови за израду УП-а од ЈП Скијалишта Србије, Београд, број 1682 од 24.05.2018.год.
15. Претходни услови за израду УП-а од ЈП "Србијашуме", Београд, број 8304 од 29.05.2018.год.
16. Услови за израду УП-а од ЈВП "Србијаводе", Београд, број 4306/1 од 07.06.2018.год.
17. Услови за израду УП-а од Републичког хидрометеоролошког завода, Београд, број 922-3-32/2018 од 08.05.2018.год.
18. Решење - Услови за израду УП-а од Завода за заштиту природе Србије, број: 03 – 019-1942/2 од 29.08.2018.год.
19. Услови за израду УП-а од Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Зајечар, број 217-1-112/2018 од 21.05.2018.год.
20. Услови за израду УП-а од Министарства здравља, Одсека за санитарни надзор, Зајечар, број 915-530-53-75/2018-10 од 29.05.2018.год.
21. Мишљење Завода за заштиту природе Србије о усаглашености Урбанистичког пројекта комплекса апарт хотела „Јелкице“ са Актом о условима заштите природе 03 – 019-1942/2 од 29.08.2018.год.

## **2. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА:**

1. Катастарско-топографски план – Оверена геодетска подлога захваћеног подручја плана, за кп.бр. 3959/2, 3959/7, 3965/1, 3965/3, 3965/4, 3965/5, 3965/10, 3965/11 КО Ћуштица, 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:

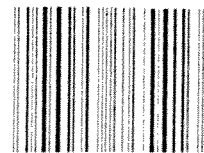
- 3.1.1. Намена простора
- 3.1.2. Саобраћај
- 3.1.3. План парцелације

#### 3.2. Извод из Плана – текстуални део

## **А - 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, 42/2013 –УС, 50/2013 –УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/2019) доносим следеће :

## **РЕШЕЊЕ:**

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

НАЗИВ ПРОЈЕКТА: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ КОМПЛЕКСА АПАРТ-ХОТЕЛА “ЈЕЛКИЦЕ” на к.п.бр. 3959/2, 3959/7, 3965/1, 3965/3, 3965/4, 3965/5, 3965/10, 3965/11 на “Јабучком равништу”, КО Ћуштица, Стара планина, Општина Књажевац

ИНВЕСТИТОР: 1) Заступник групе инвеститора: Антић Горан, из Звечана, ул. Краља Милутина бр.52 (ЈМБГ: 2707980924886)

МЕСТО: к.п.бр.13959/2, 3959/7, 3965/1, 3965/3, 3965/4, 3965/5, 3965/10, 3965/11 на “Јабучком равништу”, КО Ћуштица, Стара планина, Општина Књажевац

**1. 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, 42/2013 –УС, 50/2013 –УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/2019), других прописа донетих на основу истог и важећег планског документа.

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

Књажевац, новембар 2018. год.  
Број пројекта: 156/2018

„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 ПРОЈЕКТНЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ ЗА УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

НАЗИВ ПРОЈЕКТА: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ КОМПЛЕКСА АПАРТ- ХОТЕЛА  
„ЈЕЛКИЦЕ“ на к.п.бр. 3959/2, 3959/7, 3965/1, 3965/3, 3965/4, 3965/5, 3965/10,  
3965/11 на „Јабучком равништу“, КО Ђуштица, Стара планина, Књажевац  
ИНВЕСТИТОР: 1) Заступник групе инвеститора: Антић Горан, из Звечана,  
ул. Краља Милутина бр.52 (ЈМБГ: 2707980924886)

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, 42/2013 – УС, 50/2013 –УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/2019) 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:

.....

На основу израђене техничке документације, потписане од стране одговорног урбанисте, односно лица које је руводило њеном израдом, 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, 42/2013 –УС, 50/2013 –УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/2019) 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“ на к.п.бр. 3959/2, 3959/7, 3965/1, 3965/3, 3965/4, 3965/5, 3965/10,  
3965/11 на „Јабучком равништу“, КО Ђуштица, Стара планина, Књажевац

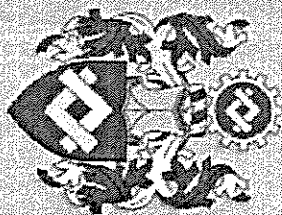
ИНВЕСТИТОР: 1) Заступник групе инвеститора: Антић Горан, из Звечана,  
ул. Краља Милутина бр.52 (ЈМБГ: 2707980924886)

Књажевац, новембар 2018. год.  
Број пројекта: 156/2018

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

.....

Милан Цветковић, дипл.инж.арх.



ИНЖЕНЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦИЈА

## ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕНЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
уторбује да је

**Васентина З. Ђорђевић**

дипломирани инженер архитектуре

JMBG 2402965759113

одговорни урбаниста

за руковођење изградњом урбанистичких планова и  
урбанистичких пројеката

Број лиценце

**200054503**



ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ  
*Милош Јагмич*  
Проф. др Милош Јагмич  
државни саветник

У Београду,  
25. децембра 2003. године



Број: 12-02/333518  
Београд, 29.01.2019. године



На основу члана 75. Статута Инжењерске коморе Србије  
("СГ РС", бр. 88/05, 16/09 и 27/16), 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**

за

**одговорног пројектанта 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 закључно са 25.12.2019.  
године, као и да му одлуком Суда части издата лиценца није одузета.



Потпредседник Управног одбора  
Инжењерске коморе Србије

*Латинка Обрадовић*  
Латинка Обрадовић, дипл. грађ. инж.



Број: 12-02/333519  
Београд, 29.01.2019. године



На основу члана 75. Статута Инжењерске коморе Србије  
("СГ РС", бр. 88/05, 16/09 и 27/16), 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**

за

**одговорног урбанисту за руковођење израдом урбанистичких  
планова и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је  
измирио обавезу плаћања чланарине Комори закључно са 25.12.2019.  
године, као и да му одлуком Суда части издата лиценца није одузета.



Потпредседник Управног одбора  
Инжењерске коморе Србије

*Латинка Обрадовић*

Латинка Обрадовић, дипл. грађ. инж.

## **Б - УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ :**

Књажевац, новембар 2018. године

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

Књажевац, новембар 2018. године

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**  
**ЗА ИЗГРАДЊУ КОМПЛЕКСА АПАРТ-ХОТЕЛА “ЈЕЛКИЦЕ”**  
**на к.п.бр. 3959/2, 3959/7, 3965/1, 3965/3, 3965/4, 3965/5, 3965/10 и 3965/11**  
**у КО Ћуштица, на Јабучком равништу, Стара планина, 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” на Јабучком равништу, на Старој планини, на к.п.бр. 3959/2, 3959/7, 3965/1, 3965/3, 3965/4, 3965/5, 3965/10 и 3965/11 КО Ћуштица, у Књажевцу. Поменућу групу инвеститора чине седморо власника или сувласника наведених катастарских парцела, захваћених Урбанистичким пројектом, а заступа их Горан Антић из Звечана, један од сувласника.

Планом вишег реда поменућа локација налази се у зони дозвољене градње, за коју је предвиђена израда Урбанистичког пројекта.

**- Циљ израде Урбанистичког пројекта:**

Захваћено подручје Урбанистичког пројекта налази се у обухвату важећег **Плана вишег реда** за ово подручје, и то:

1) - комплетно у обухвату Плана детаљне регулације 2. фазе туристичког ризорта “Јабучко равниште” на Старој планини.

Наведени план представља **плански основ за израду Урбанистичког пројекта**. Урбанистички пројекат у општем смислу представља урбанистичко-технички документ, чији је **циљ израде** спровођење тј. даља разрада постојећег плана шире просторне целине, у чијем обухвату се налази захваћено подручје. То значи да за Урбанистички пројекат важе сви прописани услови и параметри уређења и грађења, преузети из важећег плана.

Урбанистички пројекат је урбанистичко-технички документ и представља урбанистичко-архитектонску анализу и разраду локације, преиспитивање могућности и ограничења за изградњу жељених садржаја на грађевинској парцели и привођење предметног простора планираној намени, а у складу са важећим планским документима шире просторне целине, тј. ширег подручја. Тачније, Урбанистички пројекат дефинише урбанистичке параметре за изградњу објеката на предметном захвату. Овим пројектом се утврђују планиране промене на парцели и прецизно се дефинишу правила уређења и грађења.



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” на Старој планини. Израдом Урбанистичког пројекта се стварају услови да се на постојећем неизграђеном земљишту изгради комплекс објеката и садржаја првенствено са наменом туристичког смештаја, са свим пратећим садржајима, а све у функцији туризма.

Урбанистичким пројектом за формиране грађевинске парцеле, дефинисани су 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).

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

Изради Урбанистичког пројекта за градњу комплекса апарт-хотела “Јелкице” на Старој планини, на к.п.бр. 3959/2, 3959/7, 3965/1, 3965/3, 3965/4, 3965/5, 3965/10 и 3965/11 КО Ђуштица, у Књажевцу, приступа се на основу Пројектног задатка инвеститора и Извода из плана шире просторне целине, кроз које су дате неопходне информације о локацији, о 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 и 63 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 -исправка, 64/10 -УС, 24/11, 121/12, 42/2013 –УС, 50/2013 –УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/2019)
- Граница Урбанистичког пројекта налази се у оквиру Парка природе „Стара планина“ („Сл.гласник РС“ бр.23/09), у режиму III (трећег) степена заштите (Уредба о режимима заштите “Сл.гласник РС“ бр.31/12).
- 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.

1) - за целу локацију важе правила из Плана детаљне регулације 2. фазе туристичког ризорта "Јабучко равниште" на Старој планини ("Службени лист општине Књажевац" број 33/2016- 30.12.2016).

- Граф. прилог у пројекту: (Б-II-3) – ГРАНИЦЕ ЗАХВАТА УРБАН. 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" налази се на Јабучком равништу, у атару села Ђуштица (КО Ђуштица) на Старој планини, у општини Књажевац.

### **• Обухват:**

Урбанистичким пројектом је обухваћено укупно осам катастарских парцела и то: к.п.бр. 3959/2, 3959/7, 3965/1, 3965/3, 3965/4, 3965/5, 3965/10 и 3965/11 КО Ђуштица, у Књажевцу.

- Захваћено подручје пројекта спада у категорију земљишта ван граница грађевинског подручја насеља Ђуштица, у листи непокретности уписано као грађевинске парцеле. ПДР-ом 2. фазе ово подручје третира се као грађевинско земљиште.

### **• Границе:**

Границе захвата Урбанистичког пројекта су углавном ободне границе захваћених катастарских парцела и планиране границе зона по ПДР-у:

- на северо-истоку - североисточна међна граница захваћене к.п.бр.3959/2;

- на северо-западу – северо-западна граница захваћене парцеле к.п.бр.3965/5 са суседном к.п.бр.3959/7 по ПДР-у;

- на југу - граница иде ка к.п.бр.3965/10;

- на западу - западна међна граница захваћених парцела је к.п.бр. 3965/1 и 3965/5.

• **Статус земљишта:**

Наведене захваћене катастарске парцеле по врсти земљишта (уписано у катастру непокретности) су грађевинске парцеле у приватној својини.

• **Анализа постојећег стања:**

- Наведена локација, постојеће стање, 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

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

- Укупна површина постојећих кат. парцела захваћених Урб. пројектом је ..... 3.24.17ha

- 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 детаљне регулације се налази грађевинско подручје у оквиру ког су дефинисане 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 дефинисане су у оквиру различитих начина коришћења земљишта као:

**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.

Компатибилни су сви садржаји у функцији комплетирања туристичке понуде: трговина и угоститељство, култура и забава, посебне службе, сервиси, здравство, администрација, смештај запослених ... и др.

**- ЗОНА "Т" :**

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

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

- ЗОНА „Т1“: минимална површина грађевинске парцеле 4 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-2“ - (део к.п.бр.3959/2 и 3959/7)

- Површина парцеле..... 53,07а

2) „ГП-3“ - (део к.п.бр.3959/2):

- Површина парцеле..... 42,28а

3) „ГП-4“ - (к.п.бр.3965/10) :

- Површина парцеле..... 57,25а

**Укупно ЗОНА "Т1" ..... 1,52.60ha**

- Планирана намена у ЗОНИ „Т1“ по ПДР-у 2.фазе – Туристички смештај;
- 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 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):

1) **“ГП-1”** - (захвата к.п.бр.3965/1, 3965/4 и 3965/5);

- Површина парцеле ..... 1,29,71ha

**Укупно ЗОНА “Т2” ..... 1,29.71ha**

- 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 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 ИЗ ПДР-а: Могућа су и делимична одступања од параметара датих Планом, ако за то постоји оправдање у смислу конфигурације терена, уклапања у амбијент или већ изграђено ткиво, у циљу побољшања функције и та одступања треба да буду у оквиру  $\pm 20\%$ . 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. Компактибилне намене су различити видови туристичко-угоститељских садржаја и нивоа услуга, спа центри као и спортско-рекреативни садржаји (затворени спортски терени).

**- Грађевинске парцеле у оквиру површина јавне намене планиране ПДР-ом:**

Као што је већ речено, важећим ПДР-ом дефинисана је намена будућих грађевинских парцела. Поједине катастарске парцеле, захваћене Урбанистичким пројектом, осим што учествују у формирању грађевинских парцела комплекса за изградњу апарт хотела „Јелкице“, делом својих површина учествују у формирању грађевинских парцела јавне намене, а то су (по ПДР-у 2.фазе):

01 - Скијашки плато – ЗОНА „Р“ (спортско-рекреативне површине, ЗОНА „Р“)

02 – Ски – пут (дечји ски лифт „11/Р“) - (спортско-рекреативне површине, ЗОНА „Р“)

15 – Кружна саобраћајница „У2“ - (саобраћајне површине)

**- Планиране грађевинске парцеле Урб.пројектом у оквиру површина јавне намене :**

1) **“ГП-5”**- захвата целу к.п.бр.3965/3 и остатак 3( део 3959/2);

- **Планирана намена по ПДР-у 2.фазе – Приступна кружна саобраћајница ;**

- **Ознака по ПДР-у 2.фазе: (15) – Кружна саобраћајница „У2“;**

- Површина парцеле "ГП-5" ..... 13,45а

**Укупно саобраћајница“У2“ ..... 13.45а**

2) **“ГП-6”**- захвата к.п.бр.3965/11 и остатак 2 (3959/2);

- **Планирана намена по ПДР-у 2.фазе – Спортско рекреативне површине;**

- Ова парцела формирана Урбанистичким пројектом (у границама пројектом захваћених катастарских парцела) представља део површине, који учествује у формирању коначне грађевинске парцеле 02 – Ски-пут (дечји ски лифт „11/Р“), планиране ПДР-ом, а за градњу дечјег ски-лифта (полазиште мини-жичаре).

- **Ознака по ПДР-у 2.фазе: (02) - Дечји ски лифт „11/Р“**

- Површина парцеле "ГП6" ..... 27,92а

**Укупна површина дела „11/Р“ ..... 27.92а**

**НАПОМЕНА :** У издатим условима ЈП Скијалишта Србије за израду Урбанистичког пројекта стоји да је за изградњу планираног ски лифта- вучнице ( ГП-6: Мини дечји ски - лифт „11/Р“) потребно обезбедити коридор ширине 8-12м, као и простор за ски стазу-полигон, ширине минимално 30м, оптимално 50м. Уколико није могуће обезбедити потребне техничке карактеристике, а у циљу безбедности корисника, предвиђни простор се може уредити и користити као полигон за нескијаше (санкалиште исл.) и летње спортско -рекреативне и забавне активности.

3) **“Остатак 1”**- захвата део к.п.бр.3959/2, који учествује у формирању скијашког платоа

- **Планирана намена по ПДР-у 2.фазе – Спортско рекреативне површине – ЗОНА „Р“ ;**

- Овај "Остатак 1" (део кп 3959/2) формиран Урбанистичким пројектом (у границама пројектом захваћених катастарских парцела) представља део површине, који учествује у формирању коначне грађевинске парцеле 01 - Скијашки плато – ЗОНА „Р“, планиране ПДР-ом.

- Ознака зоне по ПДР-у 2.фазе: **(01) –Скијашки плато - ЗОНА „Р“;**

- Површина парцеле ..... 00,49а

**Укупна површина дела „11Р“ ..... 00,49а**

-----  
**Укупно - површине јавне намене..... 41,86а**

-Графички прилог у пројекту Б-П-5 ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА ..... R=1:250

#### НАПОМЕНА :

- Правилима парцелације, датим кроз ПДР-2.фазе ТР Јабучко равниште, дефинисане су парцеле површина јавне намене, и исте се не могу делити ни укрупњавати.
- Будући да су Урбанистичким пројектом формиране парцеле уз поштовање граница пројектом захваћених постојећих катастарских парцела, јављају се остаци катастарских парцела, остатак-1; остатак-2 и остатак-3), који учествују у даљој разради ширег подручја, тј. препарцелацији и формирању грађевинских парцела, јавне намене, дефинисаних ПДР-ом.

#### 4.2. Парцелација

Урбанистички пројекат комплекса апарт-хотела обухвата и Предлог 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. Изузетак су две грађевинске парцеле у зони Т - ГП1 и ГП2 које су дефинисане овим планом, а даље се могу мењати издром Урбанистичког пројекта и Пројекта препарцелације.

#### **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” поред формирања 4 грађевинске парцеле за градњу објеката туристичког смештаја у **категорији површина остале намене**, планиране су и парцеле у **категорији површина јавне намене**, и то:

- 1 грађевинска парцела за градњу саобраћајнице “У2”;
- 1 парцела за формирање грађевинске парцеле за градњу мини ски лифта, (ЗОНА „Р“) и
- „Остатак 1“ за формирање скијашког платоа, (ЗОНА „Р“) .

У том контексту пројектом су планиране следеће парцеле:

#### **1) - “ГП-1” (к.п.бр.3965/1, 3965/4 и 3965/5):**

- **Површина парцеле укупно: 1,29,71ha**

(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) Милан Баша
- 3) Драган Ристић
- 4) Тошић Виден
- 5) Тошић Вићентије



**2) - "ТП-2" (део к.п.бр.3959/2 и 3959/7):**

**- П парцеле укупно: 53,07а**

(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- 5:

- 1) Антић Горан
- 2) Баша Милан
- 3) Бабић Јасен
- 4) Ставрић Дане
- 5) Ристић Драган

**3) - "ТП-3" (део к.п.бр.3959/2):**

**- П парцеле укупно: 42,28а**

(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- 4:

- 1) Антић Горан
- 2) Баша Милан
- 3) Бабић Јасен
- 4) Ставрић Дане

**4) - "ТП-4" (к.п.бр.3965/10) :**

**- П парцеле укупно: 57,25а**

(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- 2:

- 1) Тошић Виден
- 2) Тошић Вићентије

**5) - "ТП-5" (део к.п.бр.3959/2 и 3965/3):**

**- П парцеле укупно: 13,45а**

- (ПДР-ом 2. фазе ова грађевинска парцела представља интерну саобраћајницу "У2" тј. кружни ток за прилаз грађевинским парцелама унутар комплекса.

- Број сувласника на парцели -5:

- 1) Антић Горан
- 2) Милан Баша
- 3) Ставрић Дане
- 4) Тошић Виден
- 5) Тошић Вићентије

**6) - "ТП-6" (к.п.бр.3965/11):**

- П парцеле укупно: 27,92а

- (ПДР-ом 2. фазе ова површина, пројектом дефинисана, намењена је за формирање грађевинске парцеле за градњу мини ски лифта, (ЗОНА „Р“) .

- Број власника на парцели- 2:

1) Тошић Виден

2) Тошић Вићентије

**7) "Остатак 1" (део к.п.бр.3959/2):**

- П парцеле укупно: 00,49а

- (ПДР-ом 2. фазе ова површина, пројектом дефинисана, намењена је за формирање будуће грађевинске парцеле за градњу скијашког платоа (ЗОНА „Р“) .

- Број сувласника на парцели- 4:

1) Антић Горан

2) Баша Милан

3) Бабић Јасен

4) Ставрић Дане

- 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: 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.

**- 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+n) и представља максималну висину до које се може градити нови објекат. Мередавна је на свим планом дефинисаним грађевинским линијама, и утврђена у односу на регулациону линију јавне приступне саобраћајнице или спортско-рекреативне површине.
- Објекти могу имати подземне етаже - сутерен и подрум.
- Подрум - ниво у згради чији се под налази испод површине терена и то на дубини већој од 1m.
- Сутерен - ниво у згради чији се под налази испод површине терена, али на дубини до 1m и мање.
- Приземље - прва етажа у згради изнад подрума и сутерена, или изнад нивоа терена (ако зграда нема подрум или сутерен) на висини до 1,6 m од највише коте приступне саобраћајнице.
- Спрат - ниво у згради који се налази изнад приземља а испод кровне конструкције или поткровља.
- Поткровље - ниво у згради који је у целини или делимично изграђен унутар кровне конструкције зграде, са надзиком висине до 1,6 m од коте пода последње етаже.
- Галерија – додатни ниво унутар светле висине етаже, који заузима максимално 70% површине пода основне етаже.
- Висина објекта је растојање од нулте коте до коте венца и 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 - Граф.прилогу у пројекту - Б-II-5 РЕГУЛАЦИЈА,НИВЕЛАЦИЈА И САОБРАЋАЈ ..... R=1:250

- Вертикална регулација објеката одређена је спратношћу. Планирана спратност објеката 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 објекта и коте терена дати су на графичком прилогу бр.: Б-II-5. РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА И САОБРАЋАЈ ..... R=1:500

#### 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 L = 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).

#### 4.5. Саобраћај и саобраћајне површине

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

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

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

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

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

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

#### 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). 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 паркирање решава фазно, зависно од потреба.
- Број паркинг места је планиран у складу са прописаним параметрима из ПДР-а, а зависно од садржаја, по нормативу за дате намене из ПДР-а, (норматив за хотеле и апартмане: 1ПМ на 4 собе). Укупан минимални број потребних паркинг места у крајњој фази реализације комплекса износи **216 паркинга**.
- Минимални број паркинг места који је потребно обезбедити по "Правилнику о техничким стандардима приступачности" (Сл.гласник РС" број 46/2013) је 5% о укупног броја обавезних паркинг места.

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

**- ГП-1:**

- Укупан број апартмана: 222
- Минимални број паркинг места: **114 пм**  
(од тога за инвалиде: 6 пм)
- Остварен број паркинг места: 121 подземно + 28 надземно = **149 пм**

**- ГП-2:**

- Укупан број апартмана: 66
- Минимални број паркинг места: **37 пм**  
(од тога за инвалиде: 2 пм)
- Остварен број паркинг места: 22 подземно + 21 надземно = **43 пм**

**- ГП-3:**

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

**- ГП-4:**

- Укупан број апартмана: 68
- Минимални број паркинг места: **37**  
(од тога за инвалиде: 2 пм)
- Остварен број паркинг места: 33 подземно + 6 надземно = **39 пм**
- паркинг места за аутобусе: **2**

**Биланс паркирања на нивоу комплекса:**

- Укупан број апартмана на комплексу: 410
- Минимални број паркинг места на комплексу: 216  
(од тога 5% за инвалиде: 11 пм)
- Остварен број паркинг места на комплексу за путничка возила: 271
- Остварен број паркинг места на комплексу за аутобусе: 2
- Остварен број резервних паркинг места на комплексу: 55

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

- Графички прилог у пројекту: (Б-II-5) – РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА И САОБРАЋАЈ ..... R=1:250

**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 угрозити објекте и њихову функцију на суседним парцелама, како у погледу минималних удаљења објеката, тако и у погледу планиране намене.
- Код грађења нових објеката или доградње на граници грађевинских парцела према суседима водити рачуна да се објектом или неким његовим елементом (испадом, стрехом или сл.) не угрози ваздушни, односно подземни простор суседне парцеле.
- Важећим ПДР-ом 2.фазе су дефинисана правила грађења која важе за изградњу нових објеката. Изградњу објеката треба ускладити са Законом о планирању и изградњи уз поштовање правила парцелације, параметара и правила изградње из наведених планова, правила о грађењу и техничких прописа.
- Грађевинске линије планиране ПДР-ом 2.фазе морају се испоштовати даљом разрадом овог подручја.
- Није дозвољена изградња или било каква промена у простору, која би могла да наруши или угрози објекат или функцију на суседној парцели.
- Нису дозвољене намене које производе ниво буке, аерозагађења и отпадне материје које могу да угрозе друге намене у непосредном окружењу.

- Положај објекта на грађевинској парцели:
  - Важећим ПДР-ом 2.фазе за ово подручје планирана је изградња објекта у виду једног, компактног, слободностојећег објекта или као групација објекта 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 објекта, обавеза обрађивача пројекта била је да се локација (положај) сваког од планираних објекта у низу заштити тј. дефинише грађевинским линијама.
  - Урбанистичким пројектом је сваки од објекта 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 објекта, који се граде је таква да не угрожава околину буком и загађењима.
- Ограђивање грађевинске парцеле:
  - ПДР-ом 2.фазе није дозвољено ограђивање парцела.
- Приликом формирања градилишта за планирану изградњу, потребно је обезбедити све објекте на парцели, као и суседне објекте у погледу статичке стабилности.

#### **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), 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 енергет.ефикасности обј. ("Сл. гласник РС" бр.61/11).

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

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

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

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

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

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

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

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

1) оријентација и функционални концепт зграде:

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

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

3) топлотно зонирање зграде пројектовати топлотно 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 објеката потребно је предвидети могућност коришћења обновљивих извора енергије и производњу осталих еколошки прихватљивих облика енергије из обновљивих извора, и то:

**1) сунчеве енергије** применом различитих врста пасивних соларних система (у којима објекат представља пријемник који захвата и чува највећи део енергије) и активних соларних система (који захватају енергију инсталисањем посебне опреме) за конверзију у топлотну енергију; према оквирним истраживањима Књажевац спада у зону нешто већег интензитета сунчевог зрачења од просечног за Србију, са бруто око 1400 kWh/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;

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

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

## 5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

- "Зона Т2" - обухват ПДР-а 2.фазе:

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

Садржај у склопу парцеле ГП-1:		П.приз. (m <sup>2</sup> )		БРГП (m <sup>2</sup> )	П о в р ш и н а  п а р ц е л е	к.п.бр.3965/1, 3965/4, 3965/5	12971m <sup>2</sup>
1) објекат „ЈД-3“ а		622		2146			
2) објекат „ЈД-3“ б		619		2143			
3) објекат „УС-3“ а		568		1581			
4) објекат „УС-3“ б		555		1596			
5) објекат „Ј-3“		620		2035			
6) објекат „УАС-3.1“		393		1253			
7) објекат “УАС-3.2“		414		1249			
Укупно под објектима:		3791		11.976m <sup>2</sup>			
Колско пешачке саобраћајнице		1992					
Пешачке површине		1683					
Уређене зелене површине	Самосталне зелене површине	4365	5119				
	Зелене терасе	754					
Зелени паркинзи		383					
Укупна неизграђена површина		9180					
Укупна површина гр.парц. ГП-1		1ha29a71m <sup>2</sup>			Укупно ГП-1	1h29a71m <sup>2</sup>	

*Урбанистички пројекат за изградњу Комплекса апарт-хотела "Јелкице"  
на к.п.бр.3959/2, 3959/7, 3965/1, 3965/3, 3965/4, 3965/5, 3965/10 и 3965/11 КО Ђуштица,  
на "Јабучком равништу", Сџара џланина, општина Књажевац*

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	0,9		
Макс.степен заузетости (%)	/	/		
Макс.спратност/висина обј.	Максимум П+3	П+3		
Зелене површине (%)	Min. 30%	-уређене зелене површ. 39,5% -зелени паркинзи 3% укупно ..... 42,5%		
Намена	Туристички смештај	Апарт хотели		
Паркирање	Минимум 114	Подземно паркирање	121	укупно149
		Надземно паркирање	28	

**- "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. (m <sup>2</sup> )	БРГП (m <sup>2</sup> )	П о в р ш и н а  п а	део кр.бр.3959/2 и 3959/7	5307m <sup>2</sup>
1) објекат "ЈД-2"	472	1280			
2) објекат „УС-2“	343	928			
3) објекат „Ј-1 “ а	330	651			
4) објекат „Ј-1 “ б	330	651			
<b>Укупно под објектима:</b>	<b>1475</b>	<b>3510</b>			

*Урбанистички пројекат за изградњу Комплекса апарт-хотела "Јелкице"  
на к.п.бр.3959/2, 3959/7, 3965/1, 3965/3, 3965/4, 3965/5, 3965/10 и 3965/11 КО Ђуштица,  
на "Јабучком равништу", Сџара њланина, општина Књажевац*

Колско пешачке саобраћајнице		821			р ц е л е		
Пешачке површине		522					
Уређене зелене површине	Самосталне зелене површине	2110	2219				
	Зелене терасе	109					
Зелени паркинзи		270					
Укупна неизграђена површина		3832					
Укупна површина гр.парц. ГП-2		53а 07m²				Укупно ГП-2	53а 07m²
Параметри		Задати параметри			Остварени параметри		
Удаљеност грађевинске од регулационе линије		10m			10m		
Удаљеност објекта од граница суседних парцела		min. 5m			10m (5m)		
Макс.индекс изграђености		0,8			0.7		
Макс.степен заузетости (%)		/			/		
Макс.спратност/висина обј.		Максимум П+2			П+1 и П+2		
Зелене површине (%)		Min. 30%			-уређене зелене површине 42% -зелени паркинзи 5% укупно .....47%		
Намена		Туристички смештај			Апарт хотели		
Паркирање		Мин 37	Подземно паркирање		22	Укупно 43	
			Надземно паркирање		21		

**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	део кр.br.3959/2	4228m²
1) објекат “Ј-2“			468		1248			
2) објекат „УАС-2.2“ а			351		876			
2) објекат „УАС-2.2“ б			351		876			
Укупно под објектима:			1170		3000			
Колско пешачке саобраћајнице			1031					
Пешачке површине			328					
Уређене зелене површине	Самосталне зелене површине	1547	1617					
	Зелене терасе	70						
Зелени паркинзи			81					
Укупна неизграђена површина			3057					
Укупна површина гр.парц. ГП-3			42а 28m²					
Параметри			Задати параметри			Остварени параметри		
Удаљеност грађевинске од регулационе линије			10m			10m		
Удаљеност објекта од граница суседних парцела			min. 5m			10m (5m)		
Макс.индекс изграђености			0,8			0.7		
Макс.степен заузетости (%)			/			/		
Макс.спратност/висина обј.			Максимум П+2			П+2		
Зелене површине (%)			Min. 30%			-уређене зелене површине 38% -зелени паркинзи 2% укупно .....40%		
Намена			Туристички смештај			Апарт хотели		
Паркирање			28			Подземно паркирање	35	укупно 40
						Надземно паркирање	5	

**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	кр.br.3965/10	5725m <sup>2</sup>
1) објекат „Ј-2“		468		1247			
2) објекат “УАС-2.1“ а		440		1190			
3) објекат “УАС-2.1“ б		440		1190			
Укупно под објектима:		1348		3627			
Колско пешачке саобраћајнице		1387					
Пешачке површине		592					
Уређене зелене површине	Самосталне зелене површине	2120	2234				
	Зелене терасе	114					
Зелени паркинзи		163					
Укупна неизграђена површина		4376					
Укупна површина гр.парц. ГП-4		57а 25m <sup>2</sup>					

Параметри	Задати параметри	Остварени параметри		
Удаљеност грађевинске од регулационе линије	10m	10m		
Удаљеност објекта од граница суседних парцела	min.5m	10m (5m)		
Макс.индекс изграђености	0,8	0.6		
Макс.степен заузетости (%)	/	/		
Макс.спратност/висина обј.	Максимум П+2	П+2		
Зелене површине (%)	Min. 30%	-уређене зелене површине 39% -зелени паркинзи 3% укупно .....42%		
Намена	Туристички смештај	Апарт хотели		
Паркирање	Минимално 37	Подземно паркирање	33	укупно 39
		Надземно паркирање	6	



**Табеларни приказ остварених површина у склопу грађевинске парцеле ГП-5:**

Садржај у склопу парцеле ГП-5:	Пприз. (m <sup>2</sup> )	БРГП (m <sup>2</sup> )	П о в р ш п а р ц е л е		
/	/	/			
<b>Укупно под објектима:</b>	/	/		део кр.бр.3959/2 и 3965/3	1345m <sup>2</sup>
Колско пешачке саобраћајнице	1031				
Пешачке површине	/				
Уређене зелене површине	314				
Зелени паркинзи	/				
<b>Укупна неизграђена површина</b>					
<b>Укупна површина гр.парц. ГП-5</b>	<b>13а 45m<sup>2</sup></b>			<b>Укупно ГП-5</b>	<b>13а 45m<sup>2</sup></b>

**Табеларни приказ остварених површина у склопу грађевинске парцеле ГП-6:**

Садржај у склопу парцеле ГП-6:	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		
/	/	/			
<b>Укупно под објектима:</b>	/				
Мини ски лифт	27а92m <sup>2</sup>			кр.бр.3965/11	2792m <sup>2</sup>
<b>Укупна површина гр.парц. ГП-6</b>	<b>27а 92m<sup>2</sup></b>			<b>Укупно ГП-6</b>	<b>27а 92m<sup>2</sup></b>

- Урбанистичко архитектонска разрада локације дата је на графичком прилогу  
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 објеката. Формирати квалитетне површине 'урбаног' зеленила у просторној и визуелној вези са пејзажним и естетским карактеристикама окружења.
- Слободне површине уредити применом квалитетног поплочања, одговарајућег урбаног мобилијара и осветљења. Дозвољена је изградња отворених базена, игралишта, спортских терена и сл.
- Потребан број паркинг места обезбедити у оквиру грађевинске парцеле, на отвореном.

Уређење неизграђених и зелених површина обухвата:

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

#### **а) Начин обраде застртих површина**

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

#### **б) Озелењавање**

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

## **7. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА СПОЉНУ МРЕЖУ ИНФРАСТРУКТУРЕ**

### **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 објекта 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 објекта 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 прстенастиог 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. 31/14 од 24.04.2014. године.

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 0100mm. 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 условима ЈП Стара планина Књажевац бр.333-у/18 од 01.06.2018 и ЈКП "Стандард" Књажевац бр.18/2018 од 08.05.2018 године.

### **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 ГП 1 - 4 у оквиру граница УП планирана је изградња комплекса "АПАРТ - ХОТЕЛА" са укупним бројем од 410 апартмана и укупним капацитетом од 1010 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 (ресторана, кафића, сала и.т.д.) са пратећим садржајима.

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

Намена	потрошач и	норма потрошње	потрошња [м <sup>3</sup> /дан]
Укупан број лежаја	1010 [особа]	400 [л/ос.дан]	404,0
Укупно			404,0
Све са губицима 20%			<b>484,8</b>

Лакле максимална дневна потреба за водом целе разматране локације биће 484,8 м<sup>3</sup> на дан.

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

- средња дневна потрошња  
 $Q_{ср} = 484,8 / 86,4 = 5,61 \text{ л/с}$
- мах. дневна потрошња  
 $Q_{махд} = Q_{ср} \times 1,3 = 5,61 \times 1,3 = 7,29 \text{ л/с}$
- мах. часовна потрошња  
 $Q_{махх} = Q_{махд} \times 1,6 = 7,29 \times 1,6 = 11,66 \text{ л/с}$
- 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  $Q_{махх} = 11,66 \text{ л/с}$**

**Напомена:** ПДР-ом 2 фазе ТР Јабичко 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 планирана водоводна мрежа са предлогом за прикључење појединих објеката. Димензије водова 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 (Н<sub>о</sub>), 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 Н<sub>о</sub>=20 мм или за два корисника цевима Н<sub>о</sub>=25 мм.
- Водомерне шахте димензија 1,0х1,0х ...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 "Јарослав 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 Ђуштица, општина Књажевац. Планира се дименизионисање 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 која 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 мм. Положаји цевовода фекалне канализације се налазе у коловозу око осовине саобраћајнице односно у јавним површинама. Минимална димензија цевовода фекалне канализације је Ø200 мм. Мин. Дубина укопавања цевовода за надморску висину подручја је 1,4 м 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 процеђије на око 20 % па је:

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

- **Укупна количина фекалних отпадних вода у зони захвата плана је  $Q_{\max}$  дан= 11,85 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 повољног уређења 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. И=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 реципијената се трајно одржавају у захтеваним класама I и I/II.
- Падавине које се сливају са површина паркинга и других саобраћајних површина третирају 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 КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ ПРОСТОРА

#### Електроенергетска и ПТТ мрежа:

На простору у границама Плана 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“). У оквиру граница Плана постоји не постоји изведена телекомуникациона мрежа.

#### Регулација мреже јавне комуналне инфраструктуре

#### Општи услови изградње инфраструктуре

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.

#### Електроенергетска мрежа

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

Изградити четири ТС 20(10)/0,4 kV:

На ГП-1 биће изграђене две ТС 20(10)/0,4kV, на ГП-2 биће изграђена једна ТС 20(10)/0,4kV, а за потребе објеката на ГП-3 и ГП-4 биће изграђена једна ТС 20(10)/0,4kV.

ТС 20(10)/0,4 kV треба градити као слободностојеће, предфабриковане монтажно - 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 живине светиљке, високог притиска или натријумове, ниског притиска, 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 КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ**

### **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.

### **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.10.08-203713 /-2018 од 24.08.2018. 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-1 биће изграђене две ТС 20(10)/0,4kV, на ГП-2 биће изграђена једна ТС 20(10)/0,4kV, а за потребе објеката на ГП-3 и ГП-4 биће изграђена једна ТС 20(10)/0,4kV.

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.

До стварања услова за коначно решење начина прикључења кабловске петље, постоји могућност привременог прикључења три планиране ТС 20(10)/0,4 kV у оквиру овог Урбанистичког пројекта на постојећу ТС 20(10)/0,4 kV „ТС-6“, при чему је неопходно у њој доградити још једну изводну ћелију 20(10) kV.

**Изградити подземне нисконапонске водове:**

Из сваке од планираних ТС 20(10)/0,4 kV треба изградити нисконапонску кабловску мрежу кабловима типа РР00-А 4х150 мм<sup>2</sup> 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 РР00-У 1х50mm<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 А334-186204/5-2018 СЈ од 31.05.2018 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 ПКК (приступне кабловске канализације) која се изводи са две ПВЦ цеви фи 110 мм.

- каблове полагати у појасу рерулације улица, у уличним зеленим оповршинама, удаљености од високог растинја 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 ПКК до места прикључења на објекат. За прелазак са ПКК пре уласка у објекат предвиђена је изградња кабловског окна КО димензија 100х120х100 (ширина х дужина х дубина).

- У овиру комплекса 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  $Q=2 \text{ MW}$ , 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 користити путем индивидуалних комби котлова или путем гасних пећи. Где то услови дозвољавају препоручује се инсталација централне припреме санитарне потрошне 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 "Услова 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.

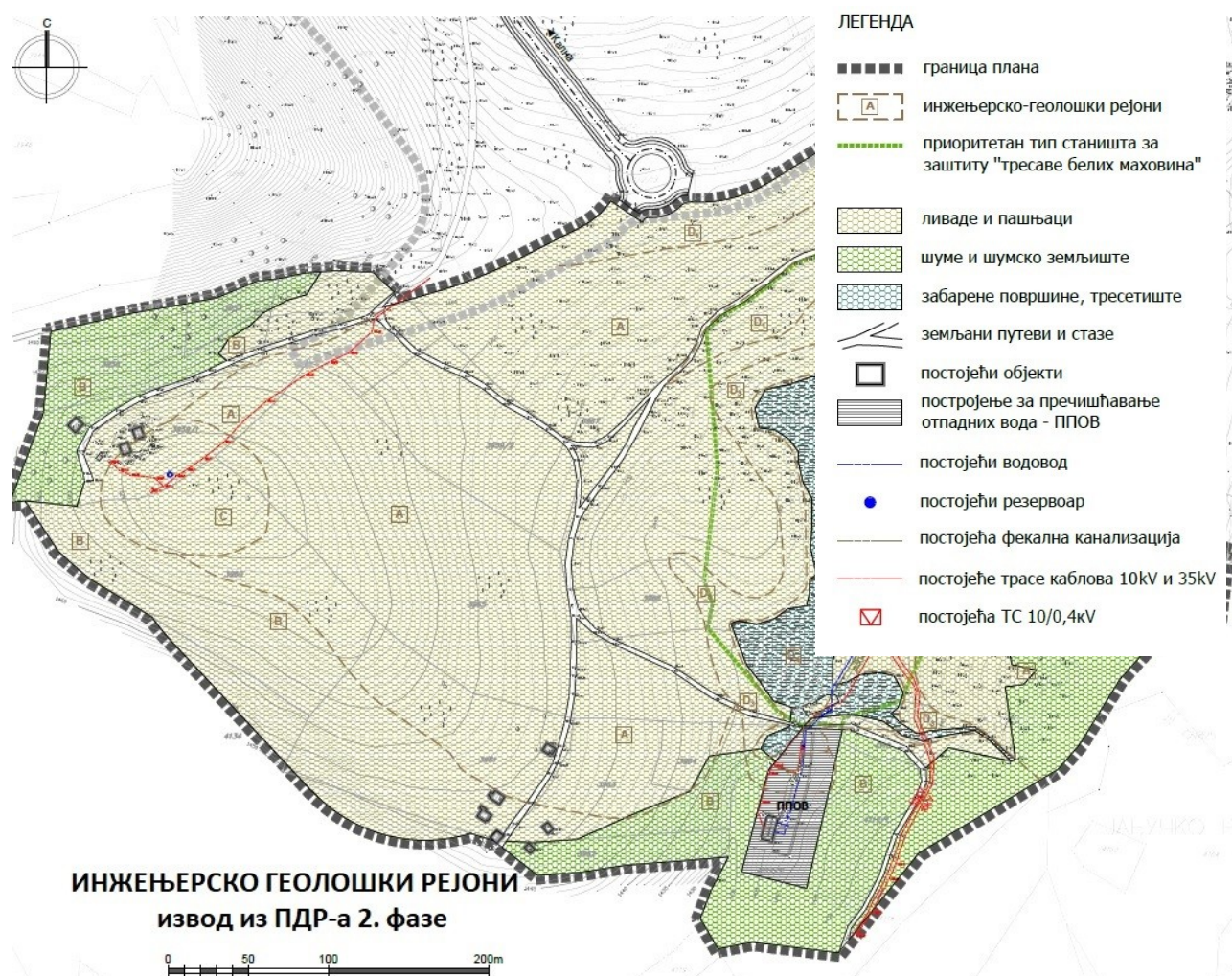
Поред соларне енергије (са могућношћу сезонске акумулације и њеног коришћења током зимских месеци), као ОИЕ се може користити енергија настала прерадом био-отпада (из сеоских средина у непосредној близини ризорта) - био гас, који може служити као допунски енергент.



## 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.



Слика 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 континенталног 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. Пражњење се одвија посредством "пиштина" и ретких извора. Већина ових извора током лета потпуно пресуше. Због повећаног присуства воде део терена са апсолутним котама 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 процедурних вода на овом делу терена. Осим тресетишта и мањег броја околних извора активних у периоду 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 услојена, 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  $k_s=0,020-0,025$ . За повратни период од 100-200 година  $I=7_0$  MCS,  $k_s=0,030-0,035$ . За повратни период од 500 година  $I=8_0$  MCS,  $k_s=0,050$ .

## Инжењерскогеолошки услови коришћења терена:

На основу морфологије, геолошко-геотехничког склопа, геотехничких и хидрогеолошких одлика литолошких средина издвојених у локалном профилу терена, издвојена су четири основна инжењерскогеолошка 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 талог 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 шкарпе  $\alpha \leq 60^\circ$ . 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

фундирања усвоје конструктивни системи који показују минималну осетљивост на диференцијална слегања.

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

## 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 Условима Завода за заштиту природе Србије (03 бр. 019-1942/2 од 29.08.2018. год.)

### Извод из ПДР-а 2.фазе:

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

1. Све објекте и садржаје на простору обухваћеном Планом, посебно објекте хотелско апартманског смештаја и индивидуалне објекте пројектовати и градити тако да се не мења орографија терена и не угрозе визуелне карактеристике простора.

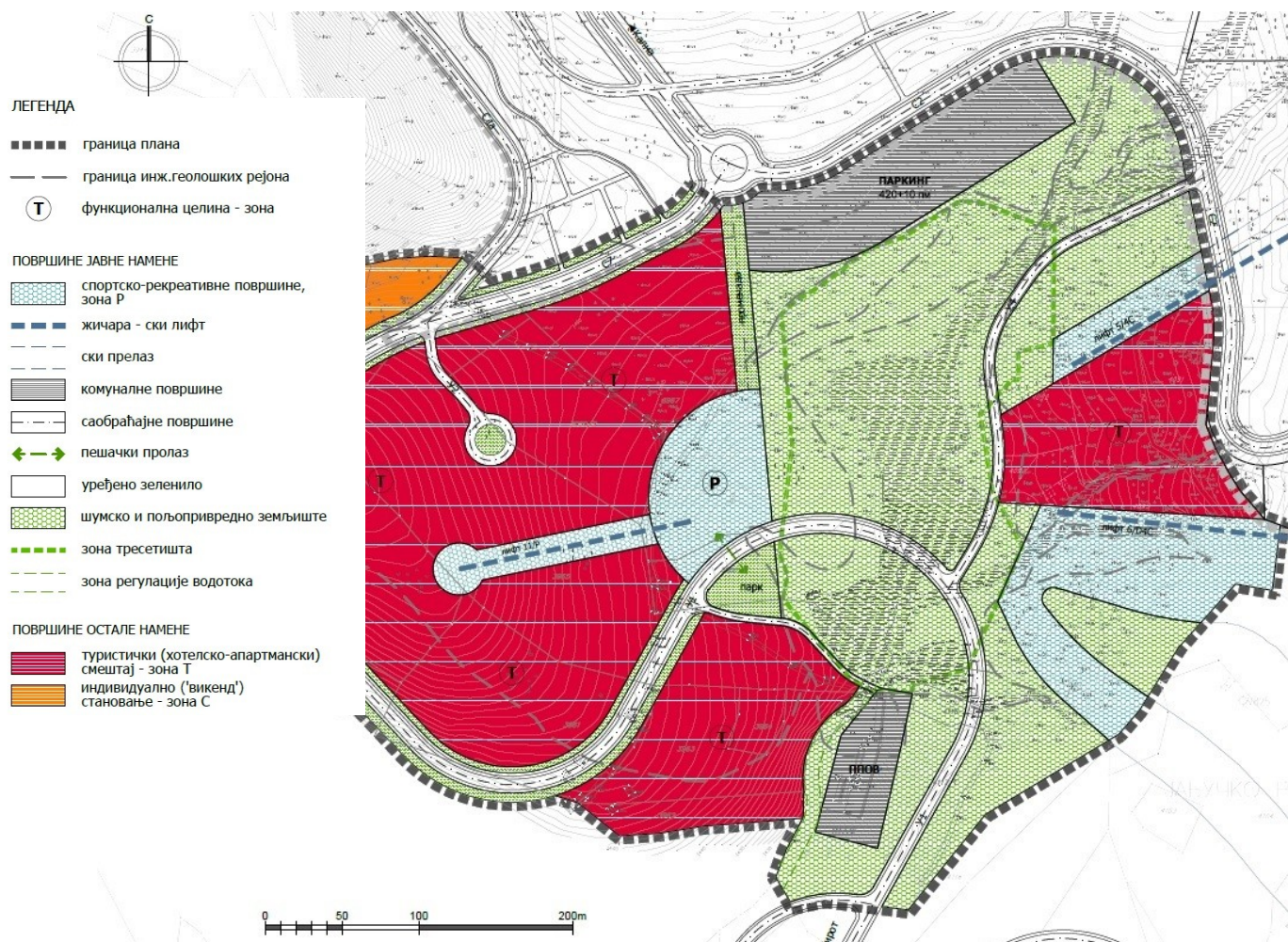
2. Грађевинске радове, укључујући припремне радове, треба ограничити у циљу минимизације промена у природном окружењу.

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"**  
**на к.п.бр.3959/2, 3959/7, 3965/1, 3965/3, 3965/4, 3965/5, 3965/10 и 3965/11 КО Ђуштица,**  
**на "Јабучком равништу", Сџара џланина, општина Књажевац**



*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 (Q1% и Q2%). 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/сек отпадних вода. Фекална канализација II фазе треба да чини целину са постојећим и планираним системима I фазе туристичког ризорта. Због тога, поред одговарајућег каналског система, за потребе друге фазе треба проширити капацитете постојећег постројења за пречишћавање отпадних вода, с тим да се то може радити у складу са планираним достизањем капацитета развоја туристичког ризорта. Усвојена технологија ППОВ-а омогућава фазно проширење капацитета. Проширење капацитета фекалне канализације мора да испоштује следеће услове: цевовод фекалне канализације положити дуж саобраћајница, односно у јавним површинама, каналски систем мора да буде затворен и изолован од околине и квалитет ефлуента мора да одговара класи реципијента (Орловој реци); - кишна (атмосферска) канализација треба да гравитацијом сакупи атмосфериле и одведе их до Орловог потока. Потенцијално контаминирани кишне воде (са главних саобраћајница, паркинга и манипулативних површина), пре упуштања у реципијент морају бити третиране на таложницима – сепараторима, како би квалитет ефлуента одговарао класи реципијента. За упуштање воде у реципијент изградити одговарајућу изливну грађевину. 12. За све потребе (вода за пиће, санитарне потребе и противпожарну заштиту) је потребно обезбедити хигијенски исправну воду за пиће у количини која у завршној фази износи  $Q_{uk}=22,5$  l/сек. 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 минералошко-петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, сходно Закону о заштити природе извођач је дужан да обавести

министарство надлежно за послове заштите природе, односно предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

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

- Урбанистичким пројектом се поставља плански захтев да је у подземне и текуће воде забрањено испуштање отпадних вода. Планским решењем водовода, канализационих система, пречишћавањем отпадних вода пре него што се испусте у водене токове, изградњом објеката по прописима и њиховим редовним одржавањем треба постићи мере заштите воде, као део мера заштите животне средине.
- Заштита земљишта - земљиште се такође мора заштитити од загађених вода, као и од непрописног одлагања чврстих отпадних материјала. У том циљу се Планским пројектима уређења терена мора предвидети и довољан број контејнера и корпи за отпад.
- Заштита ваздуха - Планирани садржаји и објекти немају штетног утицаја на загађење ваздуха, изузев издувних гасова моторних возила корисника комплекса.
  - Заштита биљног и животињског света - Планирани садржаји и објекти немају штетног биљни и животињски свет.
  - Заштита од прекограничних загађења - уколико до њих дође (аерозагађење, радијација и др.) предузимају се мере заштите адекватно проблему.
  - Заштита од буке - Урбанистичким пројектом се на захваћеном подручју не предвиђају садржаји који би изазвали прекомерну буку.
- 

• **Систем прикупљања и евакуације отпада:**

- Са циљем заштите земљишта и подземних вода од загађења потребно је решити систем прикупљања и евакуације отпада са грађевинске парцеле.(Закон о управљању отпадом (01.12.2010.) - "С.л. Гласник РС" број: 36/09 I 88/10;
- За скупљање отпадака поставити адекватне судове – канте за смеће.
- Неопходно је обезбедити на локацији несметано пражњење судова за смеће тј. потребно је обезбедити директан и неометан прилаз за комунална возила и раднике чистоће, при чему ручно гурање судова не сме бити дуже од 15м, по равној подлози без иједног степеника (тротоар се обавезно гради са закошењем).
- Евакуација отпада решава се сагласно условима надлежног јавног комуналног предузећа, планирањем потребне запремине и врсте судова, као и времена њиховог пражњења.

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

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

Заштита од акцидената и елементарних непогода и обезбеђење услова и мера за заштиту подручја остварују се:

- дефинисањем мера заштите од зимских непогода (завејавање, лед, лавине, снегоизвале, ветроизвале и др.) и од летњих непогода (олуја, бујице праћене одронима и сл.) које ће бити остварене: изградњом и уређењем планираних садржаја супра и инфраструктуре;

пошумљавањем; водорегулацијама; заштитом од завејавања и леда преко зиме; анти-ерозивним уређењем; планским уређењем насеља, саобраћајница, водотокова и других просторних елемената;

- дефинисањем мера заштите од шумских пожара, као најопасније елементарне непогоде која може захватити шире подручје 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.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 користе постојеће подземне гараже, подруме објеката и шуму.

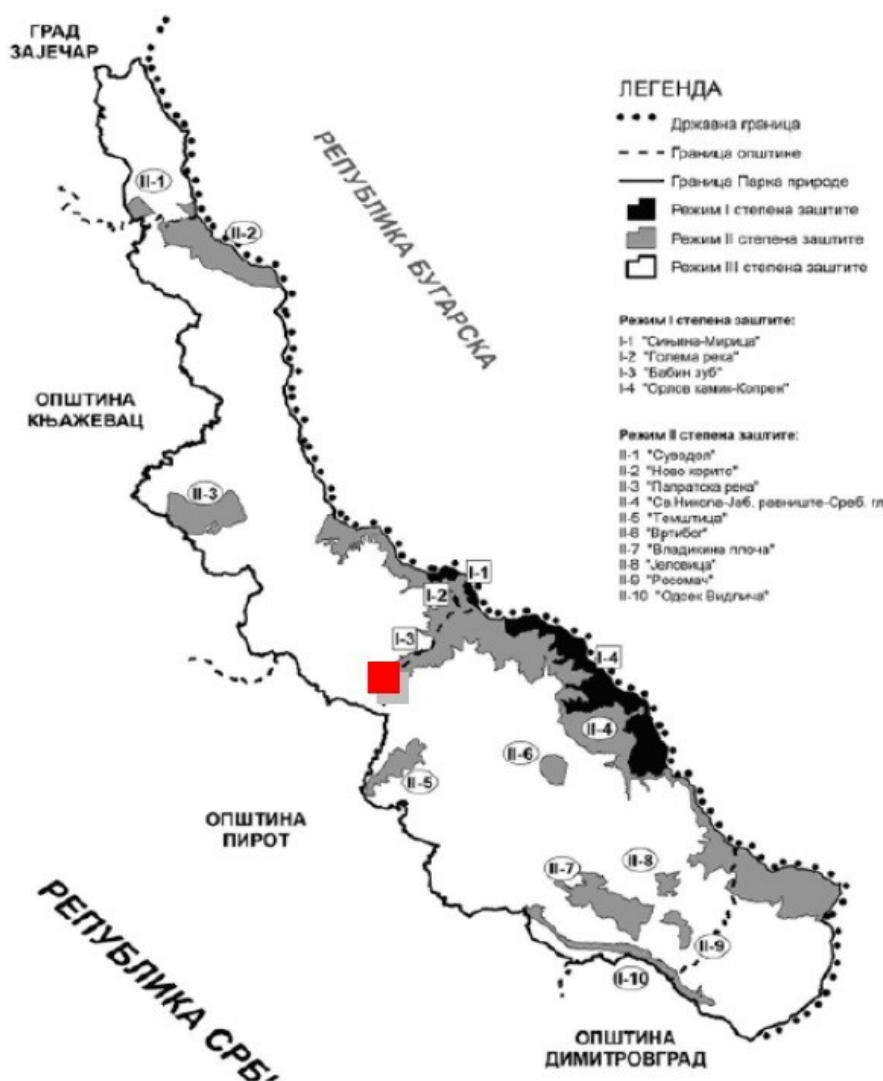


## 11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

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

■ Јабучко равниште

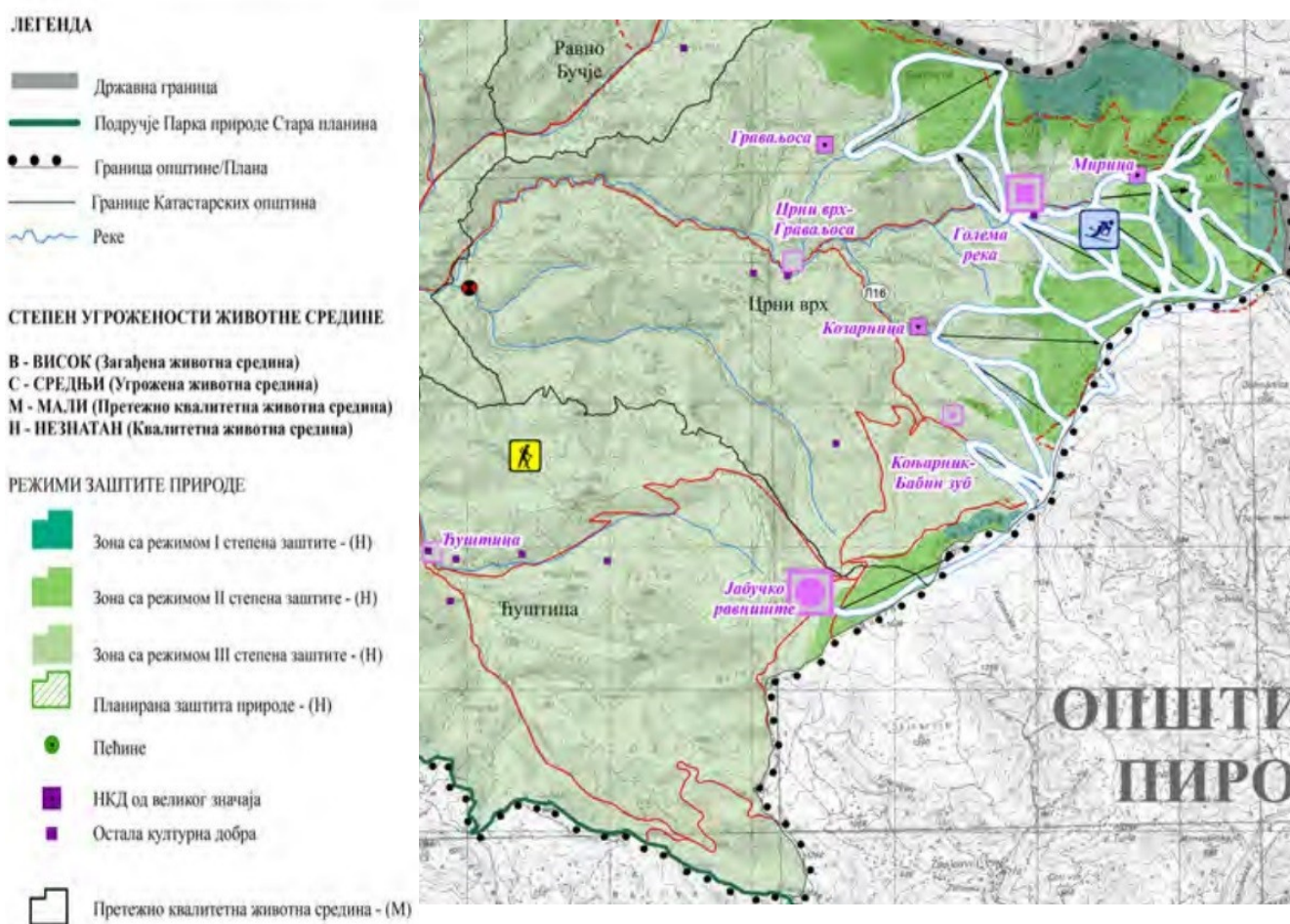
Слика бр.3 – Режији заштите природе Србије

### 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:

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

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



Слика бр.4: Режими заштите Сјара њланина

- 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. Условe 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 апарт-хотела „Јелкице“ на Старој планини
Локација:	К.П. 3959/2, 3959/7, 3965/1, 3965/3, 3965/4, 3965/5, 3965/10 и 3965/11 К.О. Ђуштица, 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 истоку:

Комплекс представља јединствену функционалну и архитектонску целину. Чине га 6 грађевинских парцела, 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 **4 наменске зоне**.

#### **НАМЕНА:**

##### **- "ЗОНА Т2" (к.п.бр.3965/1, 3965/4 и 3965/5):**

##### **Грађевинска парцела – туристички смештај:**

- Укупан број грађевинских парцела: **1 (ГП-1)**
- Укупна П парцела: **1ha 29a 71m<sup>2</sup>**
- Укупна планирана макс. БРГП свих објеката: **11.976 m<sup>2</sup>**
- Укупна Пприземља свих објеката: **3791 m<sup>2</sup>**
- Укупан бр.објеката: **7**
- Укупан бр. планираних апартмана: **222**
- Укупан бр. планираних лежајева: **530**

##### **- "ЗОНА Т1" (део к.п.бр.3959/2, 3959/7 и 3965/10):**

##### **Грађевинска парцела – туристички смештај:**

- Укупан број грађевинских парцела: **3 (ГП-2; ГП-3; ГП-4)**
- Укупна П свих парцела: **1ha 52a 58 m<sup>2</sup>**
- Укупна планирана макс. БРГП свих објеката: **10.137 m<sup>2</sup>**
- Укупна Пприземља свих објеката: **3993 m<sup>2</sup>**
- Укупан бр.објеката: **10**
- Укупан бр. планираних апартмана: **188**
- Укупан бр. планираних лежајева: **480**



**- Саобраћајница "У2":**

**2) Грађевинска парцела – површина јавне намене (саобраћајнице):**

Укупан број грађевинских парцела: **1 (ГП-5)**

– Укупна П парцела: **13а 45 m<sup>2</sup>**

**-ЗОНА "Р"**

**3.) Спортско-рекреативне површине – дечји ски-лифт:**

- Укупан број грађевинских парцела: **1 (ГП-6)**

- Укупна П парцела: **27а 92 m<sup>2</sup>**

**- УКУПНО:**

- Укупан број грађевинских парцела : **6**

- Укупна П грађевинских парцела: **3а 24а 17m<sup>2</sup>**

- Укупна планирана макс. БРГП свих објеката: **22.113 m<sup>2</sup>**

- Укупна Пприземља свих објеката: **7784 m<sup>2</sup>**

- **Укупан бр.објеката: 17**

- **Укупан бр. планираних апартмана: 410**

- **Укупан бр. планираних лежајева: 1.010**

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.

Приступ комплексу је са пута **У2** 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 275 паркинг места. Предвиђена је употреба "зелених" паркинг места. За сваку грађевинску парцелу предвиђена је локација за постављање контејнера за смеће запремине 1.1 m<sup>3</sup>.



деталј "зеленог" паркинга

### Функција:

Типски објекти туристичког смештаја: апарт-хотела, намењени су породичном одмору. Део са апартманима је у приземљу и на спратовима. Могућа је градња 2 подрумске етаже које ће се користити као гаража, СПА центар, ресторан... Подрумске етаже су већим делом укопане због конфигурације терена.

### Конструкција:

Конструкција објеката је у зиданом систему са хоризонталним и вертикалним АБ противпотресним елементима. Темељење објеката је на тракастим темељима. Спољни зидови су са свим потребним термо изолационим слојевима, укупне  $d=40$  цм. 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 1010. 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 планирани нивои објеката апарт-хотела.

### **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 („Сл. Гласник РС“ број 72/09, 81/09-исправка, 64/10 -УС, 24/11, 121/12, 42/2013 –УС, 50/2013 –УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/2019).
- 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

.....

## 15. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

- Овај Урбанистички пројекат је урбанистичко-технички документ, који представља правни и урбанистички основ за изградњу апарт-хотела „Јелкице“ на к.п.бр. 3959/2, 3959/7, 3965/1, 3965/3, 3965/4, 3965/5, 3965/10 и 3965/11 КО Ђуштица, општина Књажевац, сагласно одредбама Закона о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС“ број 72/09, 81/09-исправка, 64/10 -УС, 24/11, 121/12, 42/2013 –УС, 50/2013 –УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/2019).
- Граница Урбанистичког пројекта налази се у оквиру Парка природе „Стара планина“ („Сл.гласник РС“ бр.23/09), у режиму III (трећег) степена заштите (Уредба о режимима заштите “Сл.гласник РС“ бр.31/12).
- 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.
- Урбанистички пројекат је оверен потписом Министра грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре. Пројекат је урађен у четири примерка, од којих се један примерак налази у Општини Књажевац, два код власника парцеле и један, код обрађивача пројекта, а то је “БИРО ЦВЕТКОВИЋ” Д.О.О. из Књажевца.
- Право на непосредни увид у донети Урбанистички пројекат имају правна и физичка лица на начин и под условима које ближе прописује министар надлежан за послове урбанизма.
- Пројекат ступа на снагу после усвајања и потписивања од стране Министра грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре.

Број .....  
у Београду.....

ПОМОЋНИК МИНИСТАРКЕ

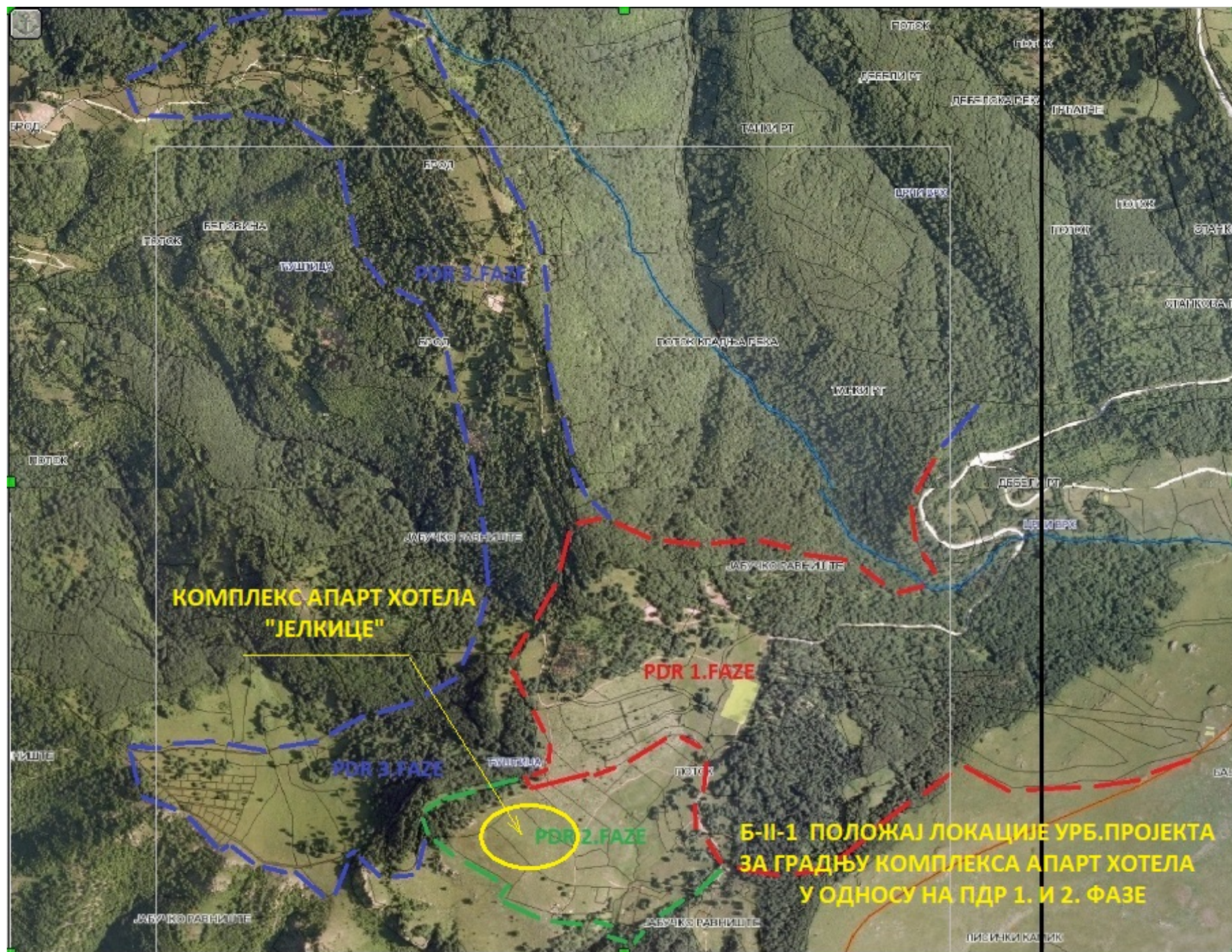
.....  
мр. Ђорђе Милић,  
по овлашћењу министарке



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

Књажевац, новембар 2018. године







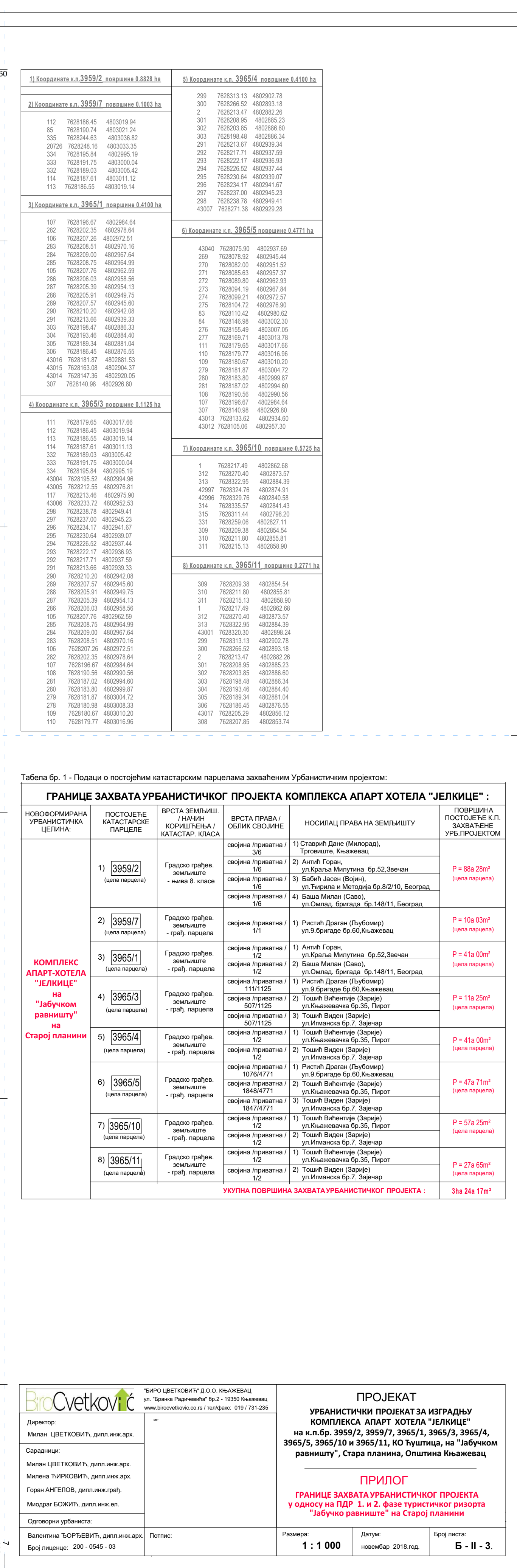


Б-II-2 ОРТО ФОТО ШИРИ ЗАХВАТ





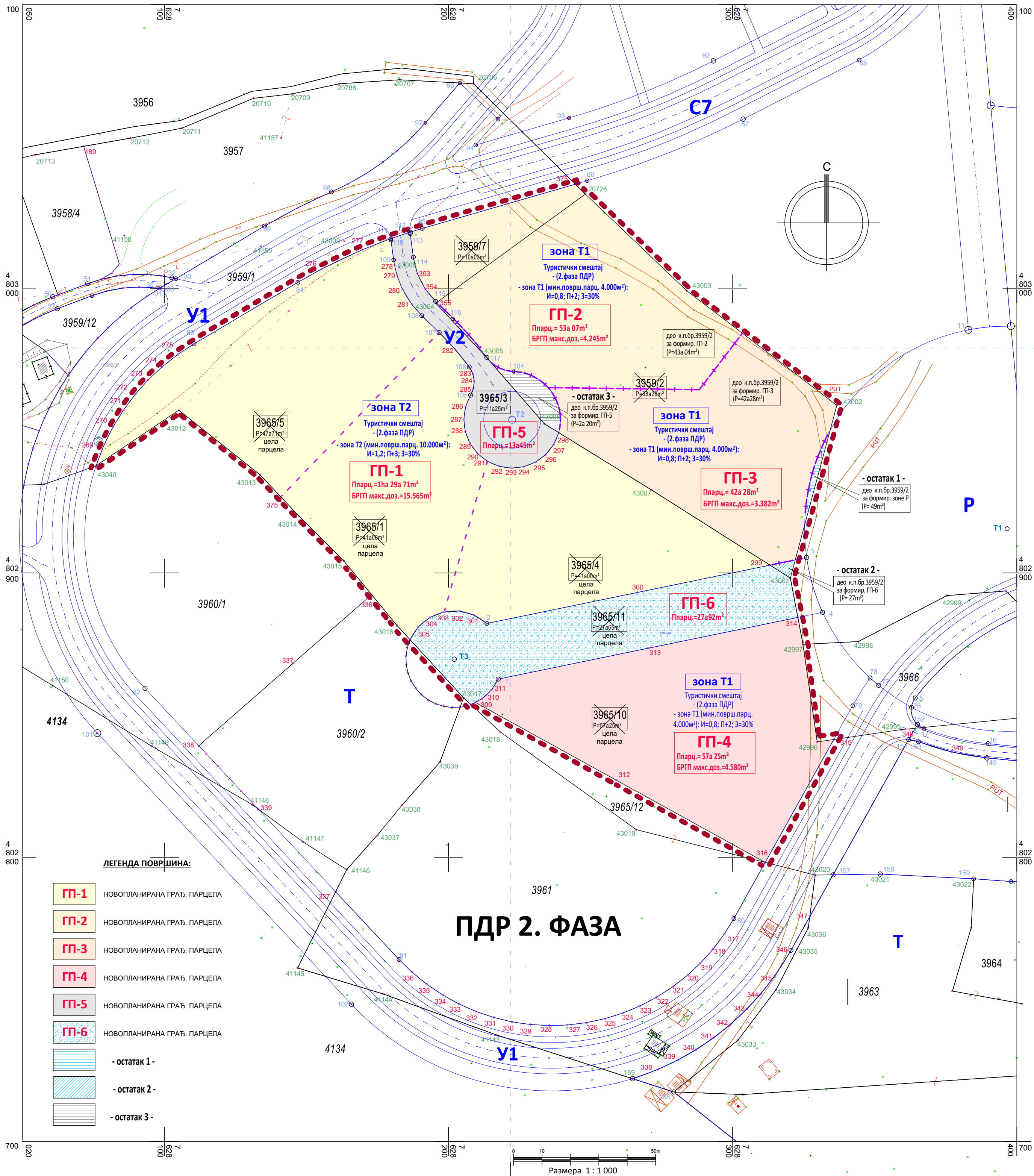






## КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
ОПШТИНА КЊАЖЕВАЦ  
КО ЂУШТИЦА

Табела бр. 2 - Подаци о планираним новоформираним грађевинским парцелама:

ред. број	број нове грађ.парц.	бр.постојеће к.п. која учествује у формирању нове грађ.парц.	површина постој. к.п. која учествује у формирању нове грађ.парц.	власник нове парцеле / носица права на земљишту	површина нове грађевинске парцеле	намена нове грађевинске парцеле
①	ГП-1	к.п.бр.3965/1 цела парцела	P = 41a 00m <sup>2</sup>	1) Антић Горан, ул.Краља Милутина бр.52,Звечан		- зона Т2 - Туристички смештај - (2.фаза ПДР) - зона Т2 (мин.површ.парц. 10.000m <sup>2</sup> ; И=1,2; П+3; З=30%)
		к.п.бр.3965/4 цела парцела	P = 41a 00m <sup>2</sup>	2) Башић Милан (Саво), ул.Омлад. бригада бр.148/11, Београд		
		к.п.бр.3965/5 цела парцела	P = 47a 71m <sup>2</sup>	3) Тошић Вићентије (Зарије) ул.Књажевачка бр.35, Пирот		
				4) Тошић Виден (Зарије) ул.Игманска бр.7, Зајечар		
				5) Ристић Драган (Љубомир) ул.9.бригаде бр.60,Књажевац	P = 1ha 29a 71m <sup>2</sup>	
②	ГП-2	к.п.бр.3959/2 део парцеле	P = 43a 04m <sup>2</sup>	1) Ставрић Дане (Милорад), Трговиште, Књажевац		- зона Т1 - Туристички смештај - (2.фаза ПДР) - зона Т1 (мин.површ.парц. 15.000m <sup>2</sup> ; И=0,8; П+2; З=30%)
		к.п.бр.3959/7 цела парцела	P = 10a 03m <sup>2</sup>	2) Антић Горан, ул.Краља Милутина бр.52,Звечан		
				3) Бабић Јасен (Војин), ул.Тирпила и Методија бр.8/2/10, Београд		
				4) Башић Милан (Саво), ул.Омлад. бригада бр.148/11, Београд	P = 53a 07m <sup>2</sup>	
③	ГП-3	к.п.бр.3959/2 део парцеле	P = 42a 28m <sup>2</sup>	1) Ставрић Дане (Милорад), Трговиште, Књажевац		
				2) Антић Горан, ул.Краља Милутина бр.52,Звечан		
				3) Бабић Јасен (Војин), ул.Тирпила и Методија бр.8/2/10, Београд	P = 42a 28m <sup>2</sup>	
				4) Башић Милан (Саво), ул.Омлад. бригада бр.148/11, Београд		
④	ГП-4	к.п.бр.3965/10 цела парцела	P = 57a 25m <sup>2</sup>	1) Тошић Вићентије (Зарије) ул.Књажевачка бр.35, Пирот		
				2) Тошић Виден (Зарије) ул.Игманска бр.7, Зајечар	P = 57a 25m <sup>2</sup>	
⑤	ГП-5	к.п.бр.3965/3 цела парцела	P = 11a 25m <sup>2</sup>	1) Ристић Драган (Љубомир) ул.9.бригаде бр.60,Књажевац		планирана нова саобраћајница "у2" (по ПДР-у 2.фазе)
		-остатак 3 - к.п.бр.3959/2 део парцеле	P = 2a 20m <sup>2</sup>	2) Тошић Вићентије (Зарије) ул.Књажевачка бр.35, Пирот		
				3) Тошић Виден (Зарије) ул.Игманска бр.7, Зајечар	P = 13a 45m <sup>2</sup>	
				4) Ставрић Дане (Милорад), Трговиште, Књажевац		
				5) Антић Горан, ул.Краља Милутина бр.52,Звечан		
				6) Бабић Јасен (Војин), ул.Тирпила и Методија бр.8/2/10, Београд		
				7) Башић Милан (Саво), ул.Омлад. бригада бр.148/11, Београд		
⑥	ГП-6	к.п.бр.3965/11 цела парцела	P = 27a 65m <sup>2</sup>	1) Тошић Вићентије (Зарије) ул.Књажевачка бр.35, Пирот		планирани ски-лифт "11Р" (по ПДР-у 2.фазе)
		-остатак 2 - к.п.бр.3959/2 део парцеле	P = 27m <sup>2</sup>	2) Тошић Виден (Зарије) ул.Игманска бр.7, Зајечар	P = 27a 92m <sup>2</sup>	
				3) Ставрић Дане (Милорад), Трговиште, Књажевац		
⑦	-остатак 1 -	-остатак 1 - к.п.бр.3959/2 део парцеле	P = 49m <sup>2</sup>	1) Ставрић Дане (Милорад), Трговиште, Књажевац	P = 49m <sup>2</sup>	формирање спорт.рекреат. зоне "Р"
УКУПНА ПОВРШИНА - ПОСТОЈЕЋА:			3ha 24a 17m <sup>2</sup>	УКУПНА ПОВРШИНА - ПЛАНИРАНА:	3ha 24a 17m <sup>2</sup>	

## Легенда граница

- Граница захвата Урбанистичког пројекта
- Граница кат.парцеле (катастарска међа)
- Фактичко стање
- Граница новоформиране грађ.парцеле
- Граница кат.парцеле која се укида

BroCvetkovic

"БИРО ЦВЕТКОВИЋ" Д.О.О. КЊАЖЕВАЦ  
ул. "Бранка Радичевић" бр.2 - 19350 Књажевац  
www.brocvetkovic.co.rs / тел:факс: 019 / 731-235

Директор:  
Милан ЦВЕТКОВИЋ, дипл.инж.арх.

Сарадници:  
Милан ЦВЕТКОВИЋ, дипл.инж.арх.  
Милена ЂИРКОВИЋ, дипл.инж.арх.  
Горан АНГЕЛОВ, дипл.инж.грађ.  
Миходраг БОЖИЋ, дипл.инж.ел.

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

Потпис:  
Број лиценце: 200 - 0545 - 03

ПРОЈЕКАТ  
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ  
КОМПЛЕКСА АПАРТ ХОТЕЛА "ЈЕЛКИЦЕ"  
на к.п.бр. 3959/2, 3959/7, 3965/1, 3965/3, 3965/4,  
3965/5, 3965/10 и 3965/11, КО Ђуштица, на "Јабучком  
равништу", Стара планина, Општина Књажевац

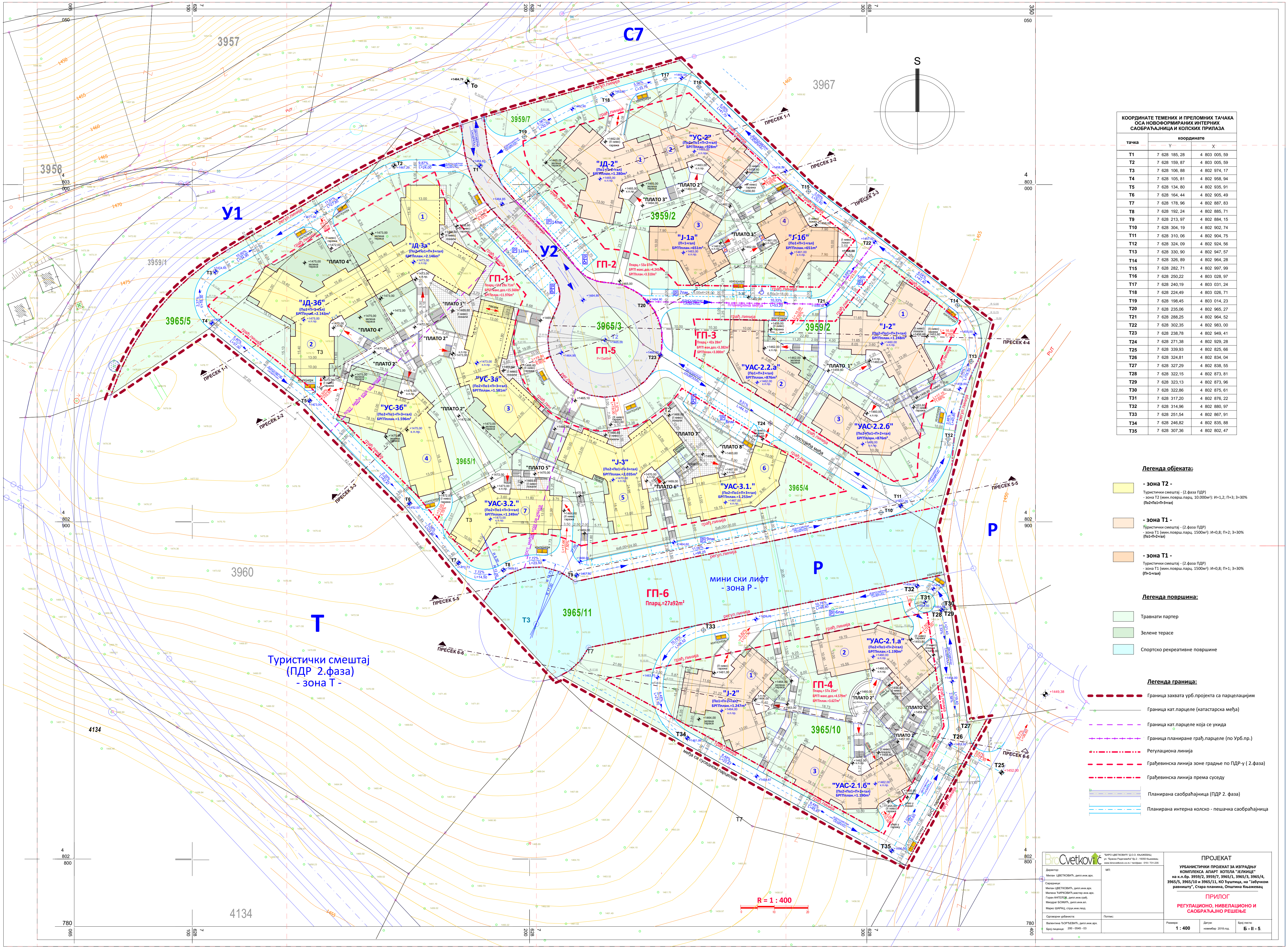
ПРИЛОГ  
ПРЕДЛОГ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ  
И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Размера:  
1 : 1 000

Датум:  
новембар 2018.год.

Број листа:  
Б - II - 4.





КООРДИНАТЕ ТЕМЕННИХ И ПРЕЛОМНИХ ТАЧАКА  
ОСА НОВОФОРМИРАНИХ ИНТЕРНИХ  
САОБРАЋАЈНИЦА И КОЛСКИХ ПРИЛАЗА

тачка	координате	
	Y	X
T1	7 628 185,28	4 803 005,59
T2	7 628 159,87	4 803 005,59
T3	7 628 106,88	4 802 974,17
T4	7 628 105,81	4 802 956,94
T5	7 628 134,80	4 802 935,91
T6	7 628 164,44	4 802 905,49
T7	7 628 178,96	4 802 887,83
T8	7 628 192,24	4 802 885,71
T9	7 628 213,97	4 802 884,15
T10	7 628 304,19	4 802 902,74
T11	7 628 310,06	4 802 904,75
T12	7 628 324,09	4 802 924,56
T13	7 628 330,90	4 802 947,57
T14	7 628 326,89	4 802 964,28
T15	7 628 282,71	4 802 997,99
T16	7 628 250,22	4 803 028,97
T17	7 628 240,19	4 803 031,24
T18	7 628 224,49	4 803 026,71
T19	7 628 198,45	4 803 014,23
T20	7 628 235,06	4 802 965,27
T21	7 628 288,25	4 802 964,52
T22	7 628 302,35	4 802 983,00
T23	7 628 238,78	4 802 949,41
T24	7 628 271,38	4 802 929,28
T25	7 628 339,93	4 802 825,66
T26	7 628 324,81	4 802 834,04
T27	7 628 327,29	4 802 838,55
T28	7 628 322,15	4 802 873,81
T29	7 628 323,13	4 802 873,96
T30	7 628 322,86	4 802 875,61
T31	7 628 317,20	4 802 876,22
T32	7 628 314,96	4 802 880,97
T33	7 628 251,54	4 802 867,91
T34	7 628 246,82	4 802 835,88
T35	7 628 307,36	4 802 802,47

Легенда објеката:

- зона Т2 -  
Туристички смештај - (2. фаза ПДР)  
- зона Т2 (мин. површ. парц. 10.000m<sup>2</sup>): И=1,2; П=3; 3=30%  
(По2+По1+П+З+Г+Л)
- зона Т1 -  
Туристички смештај - (2. фаза ПДР)  
- зона Т1 (мин. површ. парц. 1500m<sup>2</sup>): И=0,8; П=1; 3=30%  
(По1+П+З+Г+Л)
- зона Т1 -  
Туристички смештај - (2. фаза ПДР)  
- зона Т1 (мин. површ. парц. 1500m<sup>2</sup>): И=0,8; П=1; 3=30%  
(П+З+Г+Л)

Легенда површина:

- Травнати партер
- Зелене терасе
- Спортско рекреативне површине

Легенда граница:

- Граница захвата урб.проекта са парцелацијом
- Граница кат.парцеле (катастарска меѓа)
- Граница кат.парцеле која се укида
- Граница планиране граѓ.парцеле (по Урб.пр.)
- Регулациона линија
- Граѓевинска линија зоне градење по ПДР-у (2.фаза)
- Граѓевинска линија према соседу
- Планирана саобраќајница (ПДР 2. фаза)
- Планирана интерна колско - пешачка саобраќајница

Број Цветковић

ПРОЈЕКАТ  
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ  
КОМПЛЕКСА АПАРТ ХОТЕЛА "ЈЕЛИЦЕ"  
на и.л.бр. 3959/2, 3959/7, 3965/1, 3965/3, 3965/4,  
3965/5, 3965/10 и 3965/11, КО Јушкица, на "Јабучком  
равништу", Стара планина, Општина Књажевац

ПРИЛОГ  
РЕГУЛАЦИОНО, НИВЕЛАЦИОНО И  
САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ

Рампорт  
1 : 400  
Датум  
ноявембар 2018 год.  
Број листа  
Б - II - 5





БИЛАНС ПОВРШИНА И СМЕШТАЈНИХ КАПАЦИТЕТА НА "ГП-1":						
Р.Б.	НАЗИВ ОБЈЕКТА:	СТРАТНОСТ:	БРП ЗА ОБЈЕКТ	ПОВРШИНА	БРОЈ	БРОЈ
				СЛОБ. ОБЈЕКТА	АПАРТМАНА	ЛЕЖАЛКА
1.	"ЈД-3а"	(П02+П01+П1+П3+П4)	2,146м²	4,108м²	42	100
2.	"ЈД-3б"	(П02+П01+П3+П4)	2,143м²	3,399м²	42	100
3.	"УС-3а"	(П02+П01+П3+П4)	1,581м²	2,974м²	28	68
4.	"УС-3б"	(П02+П01+П3+П4)	1,596м²	2,731м²	28	68
5.	"Ј-3"	(П02+П01+П3+П4)	2,039м²	3,627м²	39	96
6.	"УАС-3.1."	(П02+П01+П3+П4)	1,253м²	2,161м²	21	48
7.	"УАС-3.2."	(П02+П01+П3+П4)	1,249м²	2,068м²	22	50
УКУПНО:				11,976м²	21,076м²	530

БИЛАНС ПОВРШИНА И СМЕШТАЈНИХ КАПАЦИТЕТА НА "ГП-2":						
Р.Б.	НАЗИВ ОБЈЕКТА:	СТРАТНОСТ:	БРП ЗА ОБЈЕКТ	ПОВРШИНА	БРОЈ	БРОЈ
				СЛОБ. ОБЈЕКТА	АПАРТМАНА	ЛЕЖАЛКА
1.	"ЈД-2"	(П02+П01+П2+П4)	1,280м²	2,029м²	25	62
2.	"УС-2"	(П02+П01+П2+П4)	928м²	1,763м²	17	42
3.	"Ј-1а"	(П01+П4)	651м²	840м²	12	36
4.	"Ј-1б"	(П02+П01+П4)	651м²	1,139м²	12	36
УКУПНО:				5,510м²	9,773м²	176

БИЛАНС ПОВРШИНА И СМЕШТАЈНИХ КАПАЦИТЕТА НА "ГП-3":						
Р.Б.	НАЗИВ ОБЈЕКТА:	СТРАТНОСТ:	БРП ЗА ОБЈЕКТ	ПОВРШИНА	БРОЈ	БРОЈ
				СЛОБ. ОБЈЕКТА	АПАРТМАНА	ЛЕЖАЛКА
1.	"Ј-2"	(П02+П01+П2+П4)	1,247м²	1,996м²	24	60
2.	"УАС-2.2.а"	(П02+П01+П2+П4)	876м²	1,369м²	15	36
3.	"УАС-2.2.б"	(П02+П01+П2+П4)	876м²	1,679м²	15	36
УКУПНО:				3,000м²	5,458м²	132

БИЛАНС ПОВРШИНА И СМЕШТАЈНИХ КАПАЦИТЕТА НА "ГП-4":						
Р.Б.	НАЗИВ ОБЈЕКТА:	СТРАТНОСТ:	БРП ЗА ОБЈЕКТ	ПОВРШИНА	БРОЈ	БРОЈ
				СЛОБ. ОБЈЕКТА	АПАРТМАНА	ЛЕЖАЛКА
1.	"Ј-2"	(П02+П01+П2+П4)	1,247м²	1,996м²	24	60
2.	"УАС-2.1.а"	(П02+П01+П2+П4)	1,390м²	2,239м²	22	56
3.	"УАС-2.1.б"	(П02+П01+П2+П4)	1,390м²	2,239м²	22	56
УКУПНО:				3,627м²	6,468м²	172

УКУПАН БИЛАНС ПОВРШИНА И СМЕШТАЈНИХ КАПАЦИТЕТА НА КОМПЛЕКС "АПАРТ ХОТЕЛ" "ЈЕЛИЧЕ":						
Р.Б.	ПОВРШИНА	БРП	ПОВРШИНА	БРОЈ	БРОЈ	
ПАРЦЕЛА	ГЛАВНА ПАРЦЕЛА	МАКСИМАЛНА	СЛОБ. ОБЈЕКТА	АПАРТМАНА	ЛЕЖАЛКА	
1.	31а 29а 73а 74а	15,565м²	11,976м²	21,076м²	222	530
2.	53а 57а 71а	4,245м²	3,510м²	5,773м²	66	176
3.	43а 28а	3,382м²	3,000м²	5,458м²	54	132
4.	57а 25а	4,580м²	3,627м²	6,468м²	68	172
УКУПНО:		28а 82а 31а 71а	27,772м²	22,113м²	38,773м²	410 1.010

Легенда граница:

Граница захвата урб.проекта са парцелацијом

Граница кат.парцеле (стара катастарска међа)

Граница кат.парцеле (нова катастарска међа)

Граница кат.парцеле (нова катастарска међа)

Легенда објекта:

Планирани објект (П02+П01+П1+П4+П5)

Планирани објект (П02+П01+П1+П2+П4)

Планирани објект (П02+П01+П1+П3+П4)

Легенда материјала:

Планирана саобраћајница по ПДР-у 2. фазе, - асфалт

Колско-пешачна комуникација - камен

Пешачна комуникација - камен

Уређене зелене површине

"Зелене терасе"

"Зелени паркинг"

Водена површина

Локација за контејнере

Број ЦВЕТКОВИЧ

Датум: 200 - 06-01 - 09

Масштаб: 1 : 400

Датум: 200 - 06-01 - 09

Масштаб: 1 : 400

Датум: 200 - 06-01 - 09

Масштаб: 1 : 400

Датум: 200 - 06-01 - 09

Масштаб: 1 : 400

Датум: 200 - 06-01 - 09

Масштаб: 1 : 400

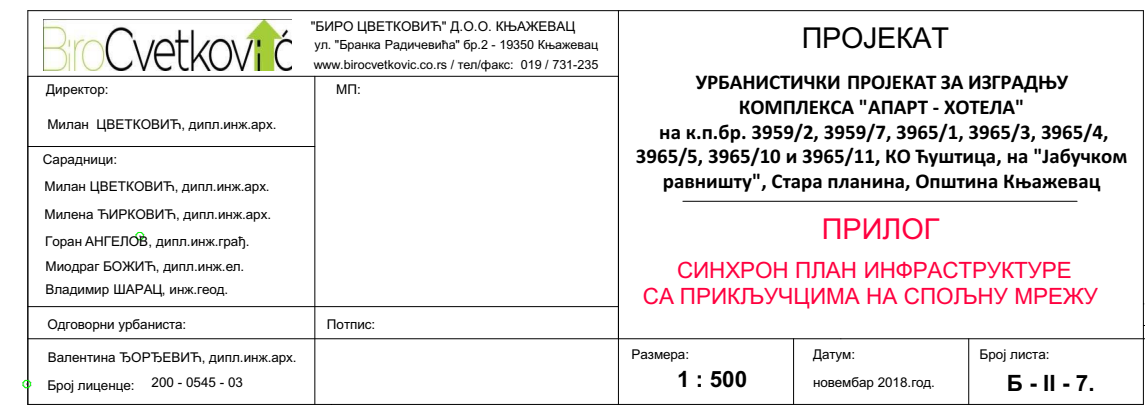
Датум: 200 - 06-01 - 09

ПРОЈЕКАТ  
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ  
КОМПЛЕКСА АПАРТ ХОТЕЛА "ЈЕЛИЧЕ"  
на к.п.бр. 3959/2, 3959/7, 3965/1, 3965/3, 3965/4,  
3965/5, 3965/10 и 3965/11, КО Булевар, на "Јабучном  
равништу", Стара планина, Општина Книжевац

ПРИЛОГ  
ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА  
СА ПАРТЕРНИМ УРЕЂЕЊЕМ

Рисунка: 1 : 400 Датум: 200 - 06-01 - 09 Бр. листа: Б - II - 6







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

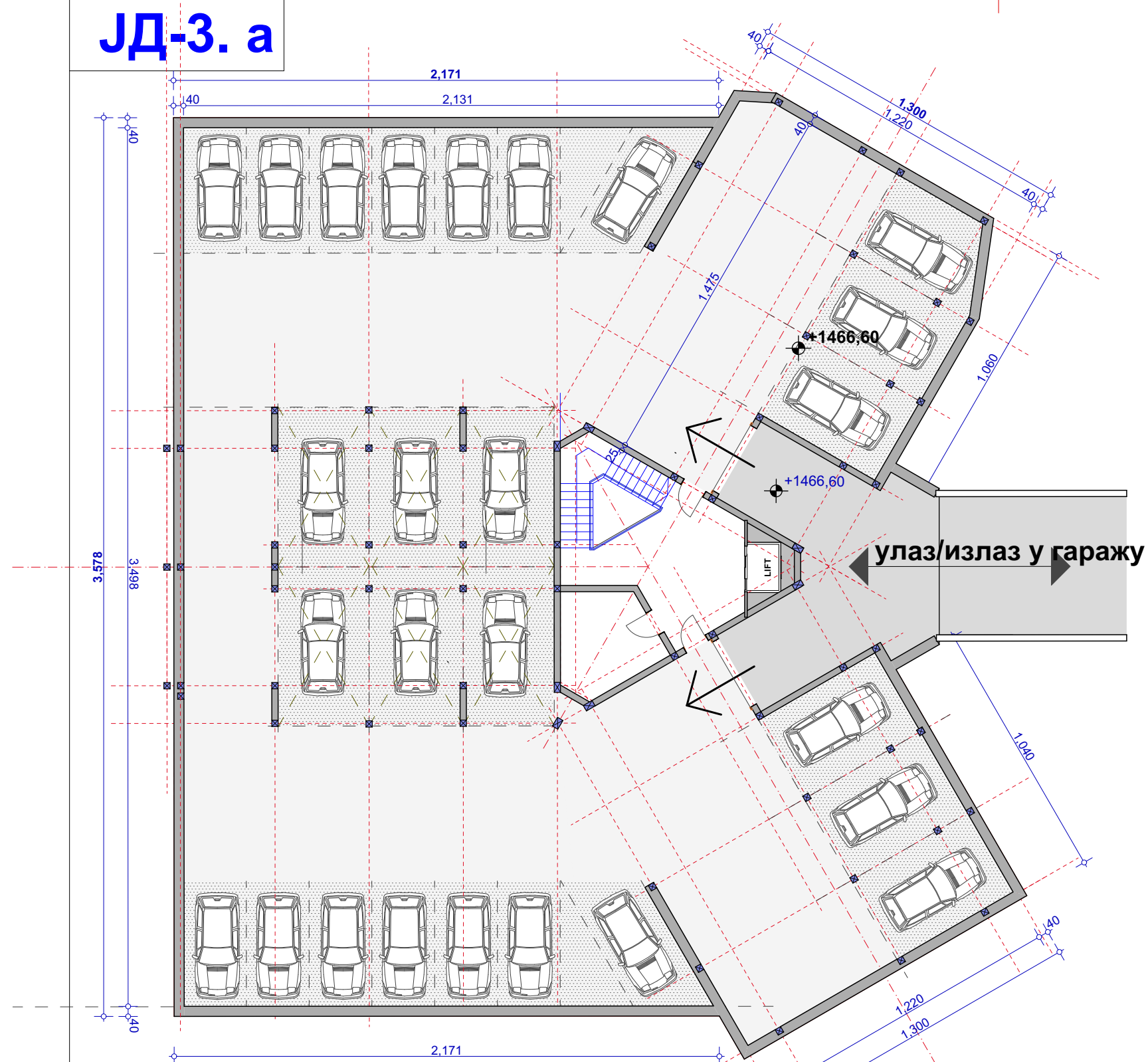
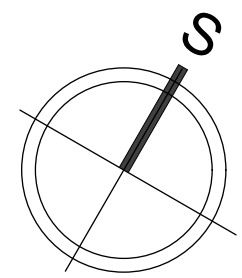
Књажевац, новембар 2018. године

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

8-I -1.	Објекат	ЈД-3а	(основе, изгледи).....	R=1:200
8-I -2.	Објекат	ЈД-3б	(основе, изгледи).....	R=1:200
8-I -3.	Објекат	УС-3а	(основе, изгледи).....	R=1:200
8-I -4.	Објекат	УС-3б	(основе, изгледи).....	R=1:200
8-I -5.	Објекат	Ј-3	(основе, изгледи).....	R=1:200
8-I -6.	Објекат	УАС-3.2.	(основе, изгледи).....	R=1:200
8-I -7.	Објекат	УАС-3.1.	(основе, изгледи).....	R=1:200



ЖД-3. а



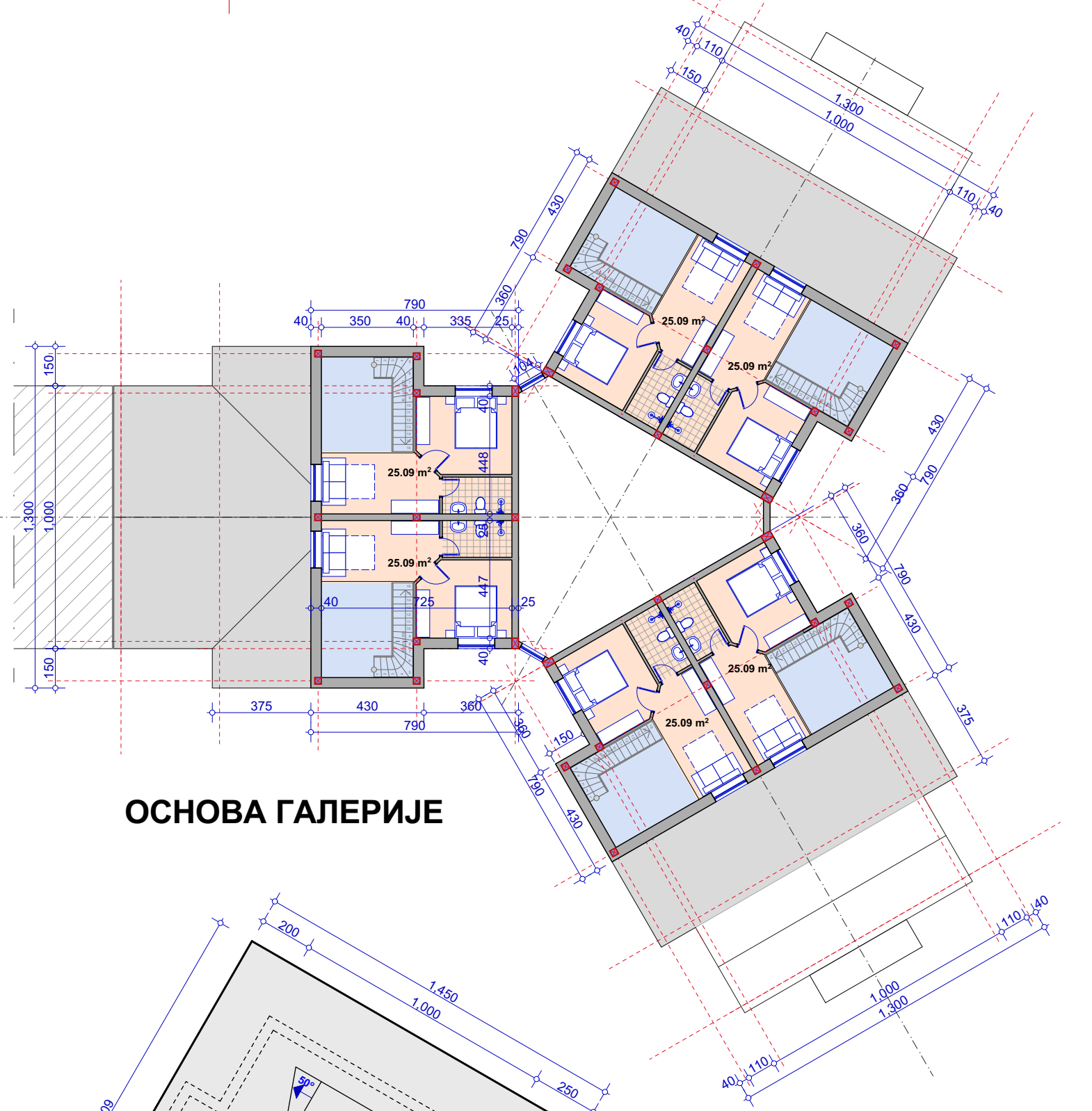
ОСНОВА ПРИЗЕМЉА



ОСНОВА I СПРАТА

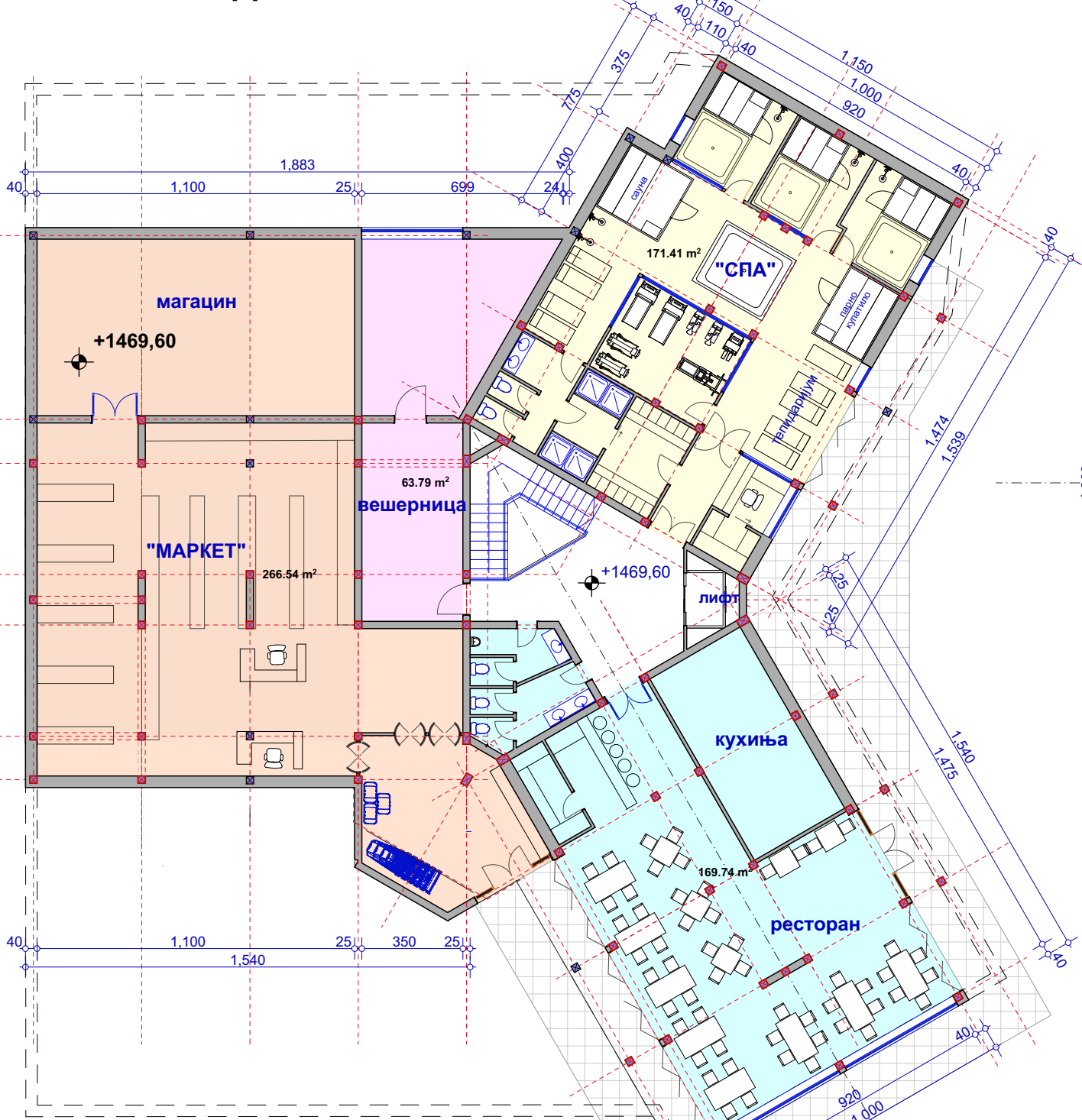


ОСНОВА II СПРАТА

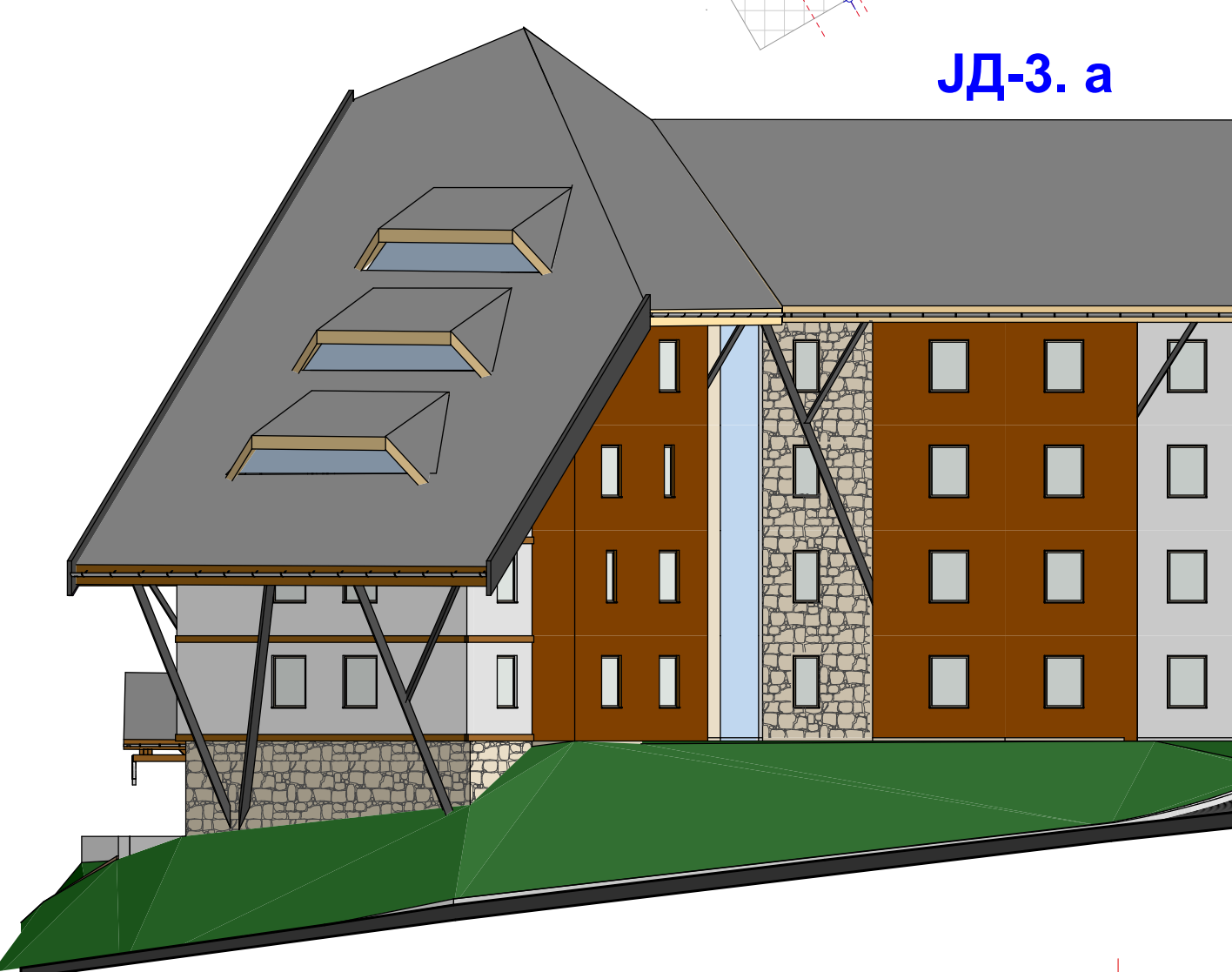


ОСНОВА III СПРАТА

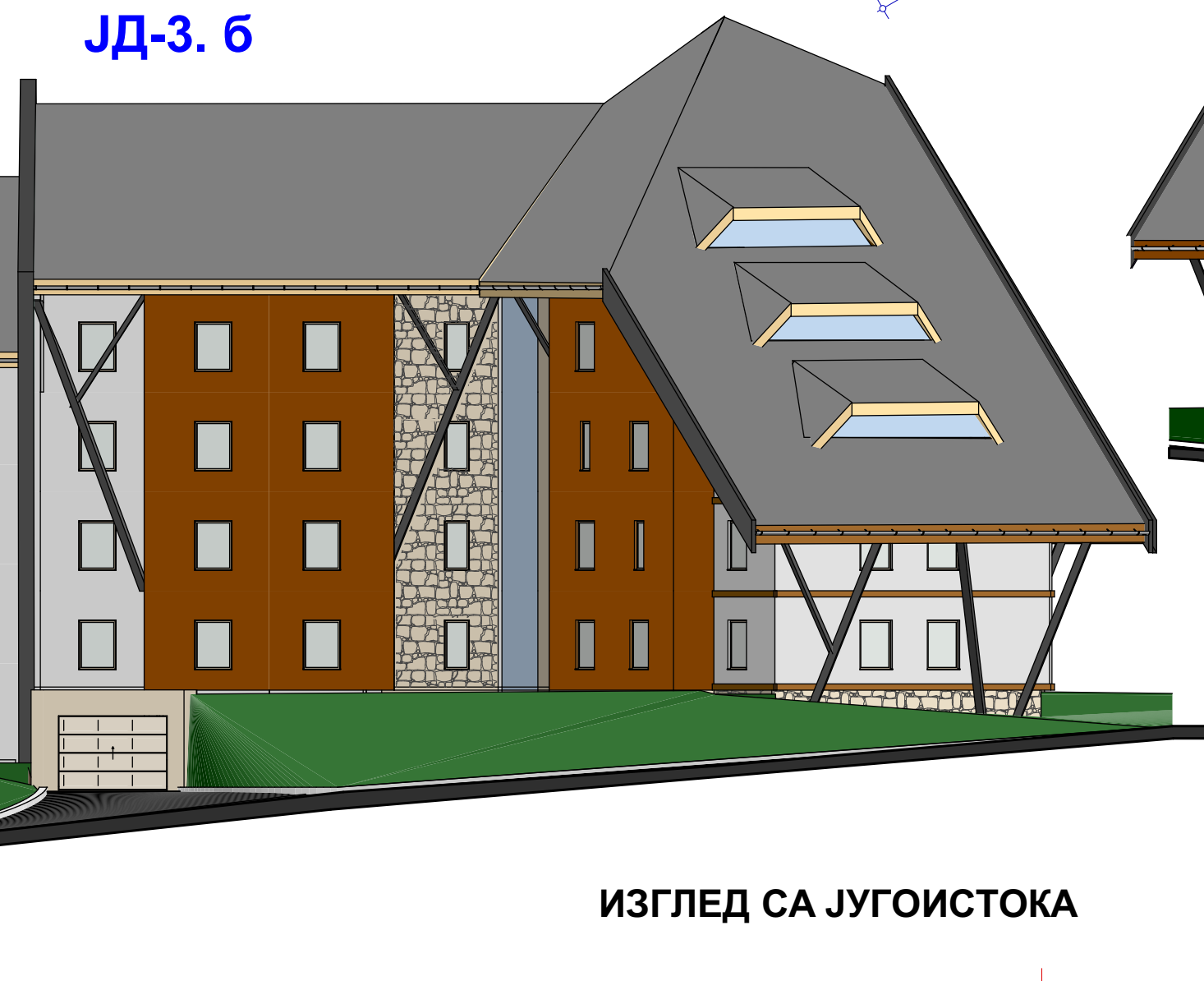
ОСНОВА ПОДРУМА II НИВО



ОСНОВА ПОДРУМА I НИВО

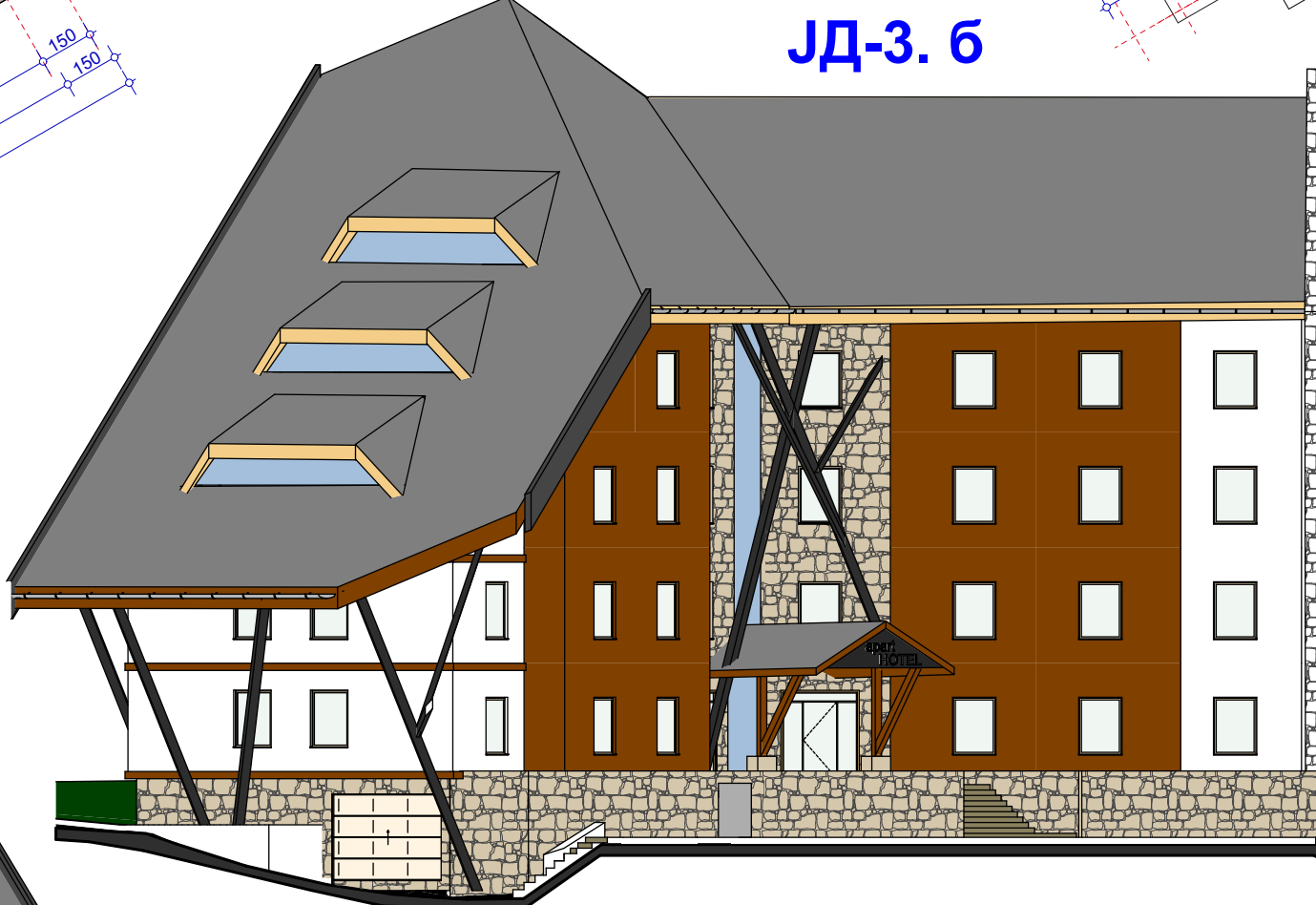


ЖД-3. б



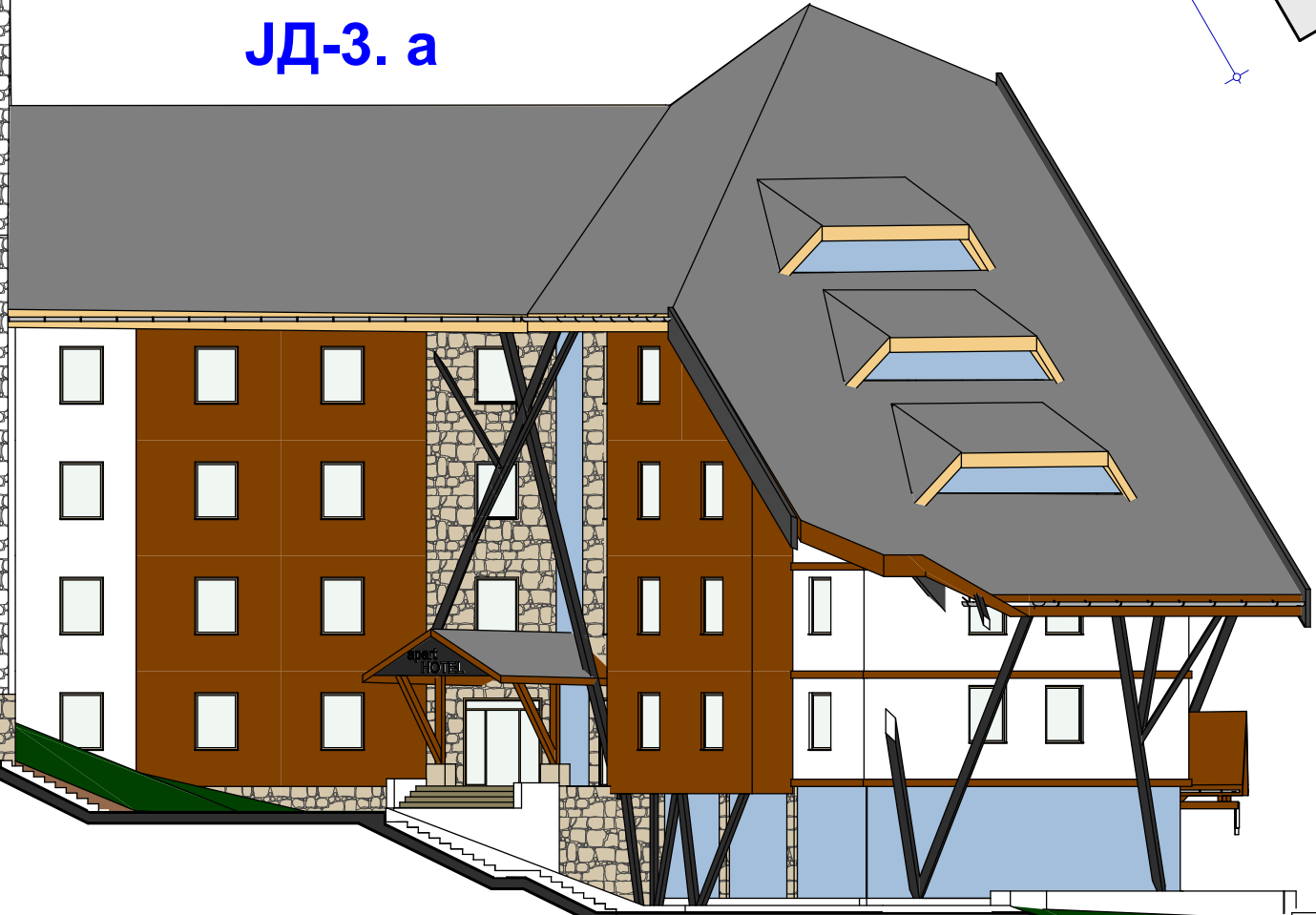
ИЗГЛЕД СА ЈУГОИСТОКА

ЖД-3. б

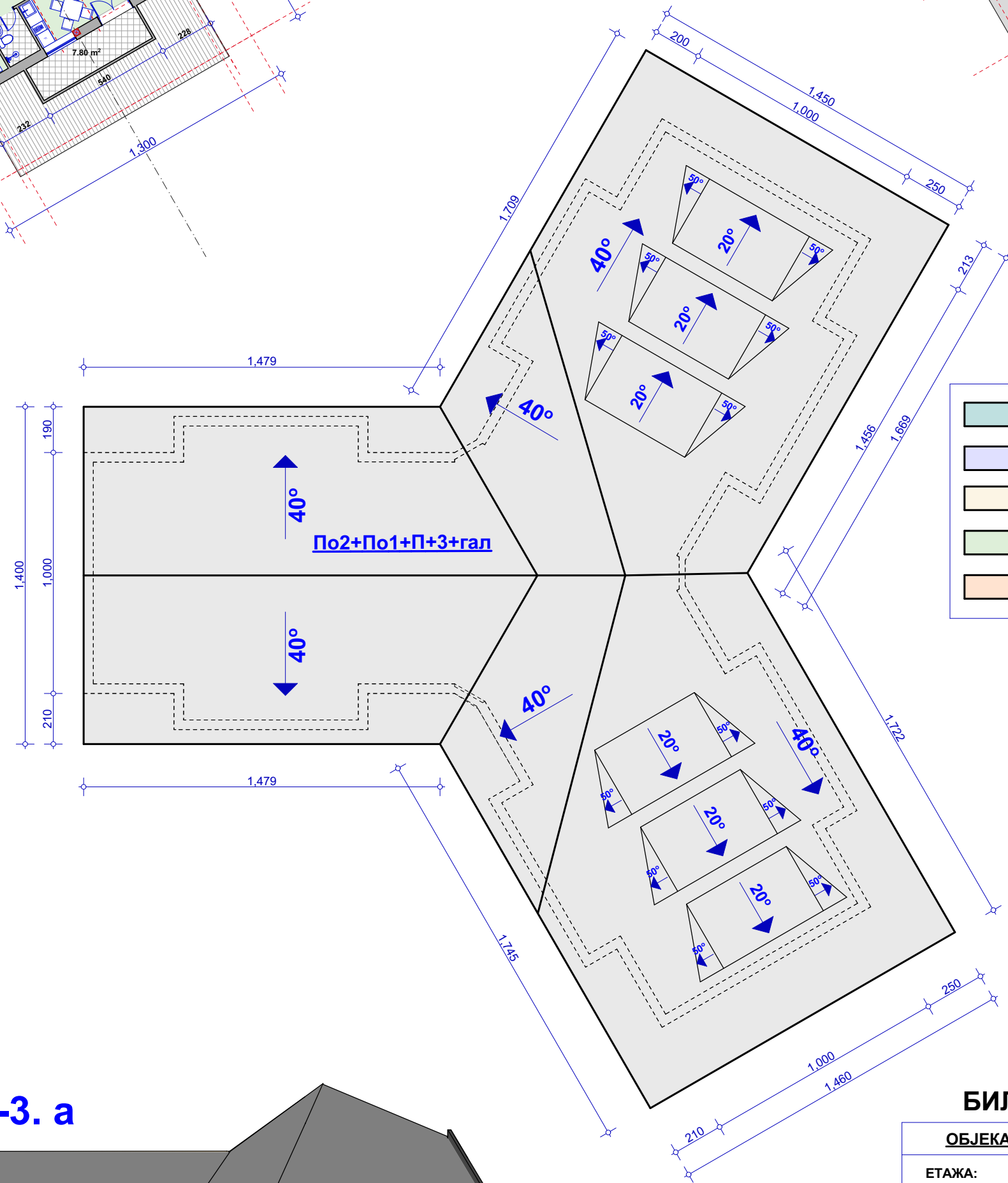


ИЗГЛЕД СА СЕВЕРОЗАПАДА

ЖД-3. а



ОСНОВА ГАЛЕРИЈЕ



ОСНОВА КРОВНИХ РАВНИ

бруто површина апартмана од 20м² до 30м²
бруто површина апартмана од 30м² до 35м²
бруто површина апартмана од 35м² до 40м²
бруто површина апартмана од 40м² до 50м²
бруто површина апартмана (дуپлекс) од 55 до 70м²

БИЛАНС ПОВРШИНА:

ЕТАЖА:	ПОВРШИНА:	БР. АПАРТМАНА:	БР. ЛЕЖАЈЕВА:
1) подрум (2. ниво)	Површина = 1040м²		
паркирање	20пм + 6 гаража		
2) подрум (1. ниво)	Површина = 721 м²		
2.1.) СПА	Површина = 171 м²		
2.2.) ресторан	Површина = 170 м²		
2.3.) март	Површина = 266 м²		
2.4.) вешерница	Површина = 64 м²		
3) приземље	Површина = 622 м²	12 апартмана	24 лежаја
4) I спрат	Површина = 579 м²	12 апартмана	24 лежаја
5) II спрат	Површина = 521 м²	10 апартмана	24 лежаја
6) III спрат	Површина = 424 м²	2 апартмана	4 лежаја
7) галерија	Површина = 201 м²	6 дуплекс апарт.	24 лежаја
УКУПНО: БРГП (без подрума и галерија)	≈ 2146 м²	42 апартмана	100 лежајева

ОБЈЕКАТ ЖД-3. а

ПРОЈЕКАТ

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ КОМПЛЕКСА АПАРТ ХОТЕЛА "ЈЕЛКИЦЕ" на к.п.бр. 3959/2, 3959/7, 3965/1, 3965/3, 3965/4, 3965/5, 3965/10 и 3965/11 КО Фуштица на "Јабучном равништу", Стара планина, Општина Књажевцац

ПРИЛОГ  
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКАТА  
групирања објектата на ГП - 1  
-објекат ЖД-3 а на к.п.бр.3965/1, 3965/4 и 3965/5 КО Фуштица



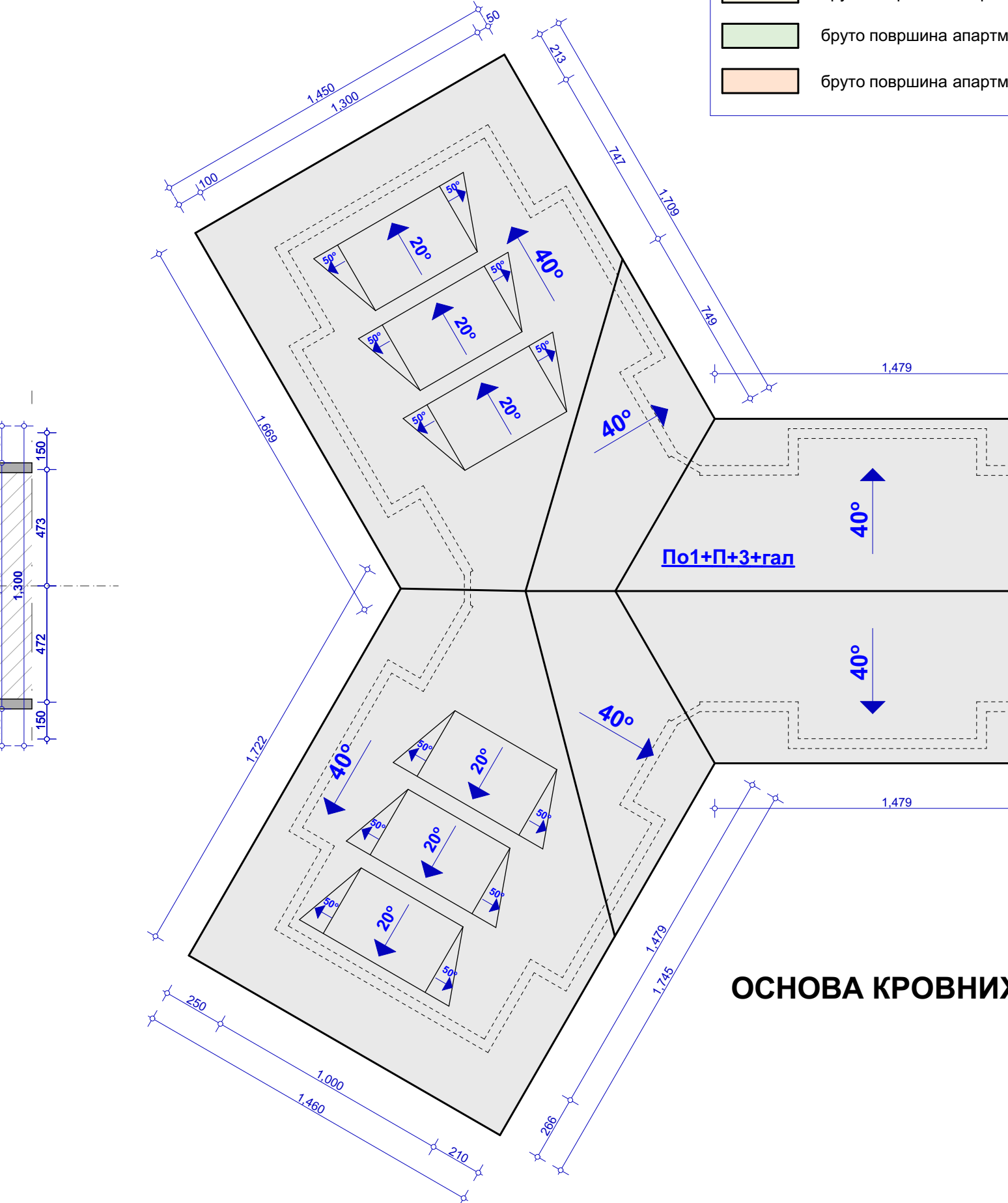
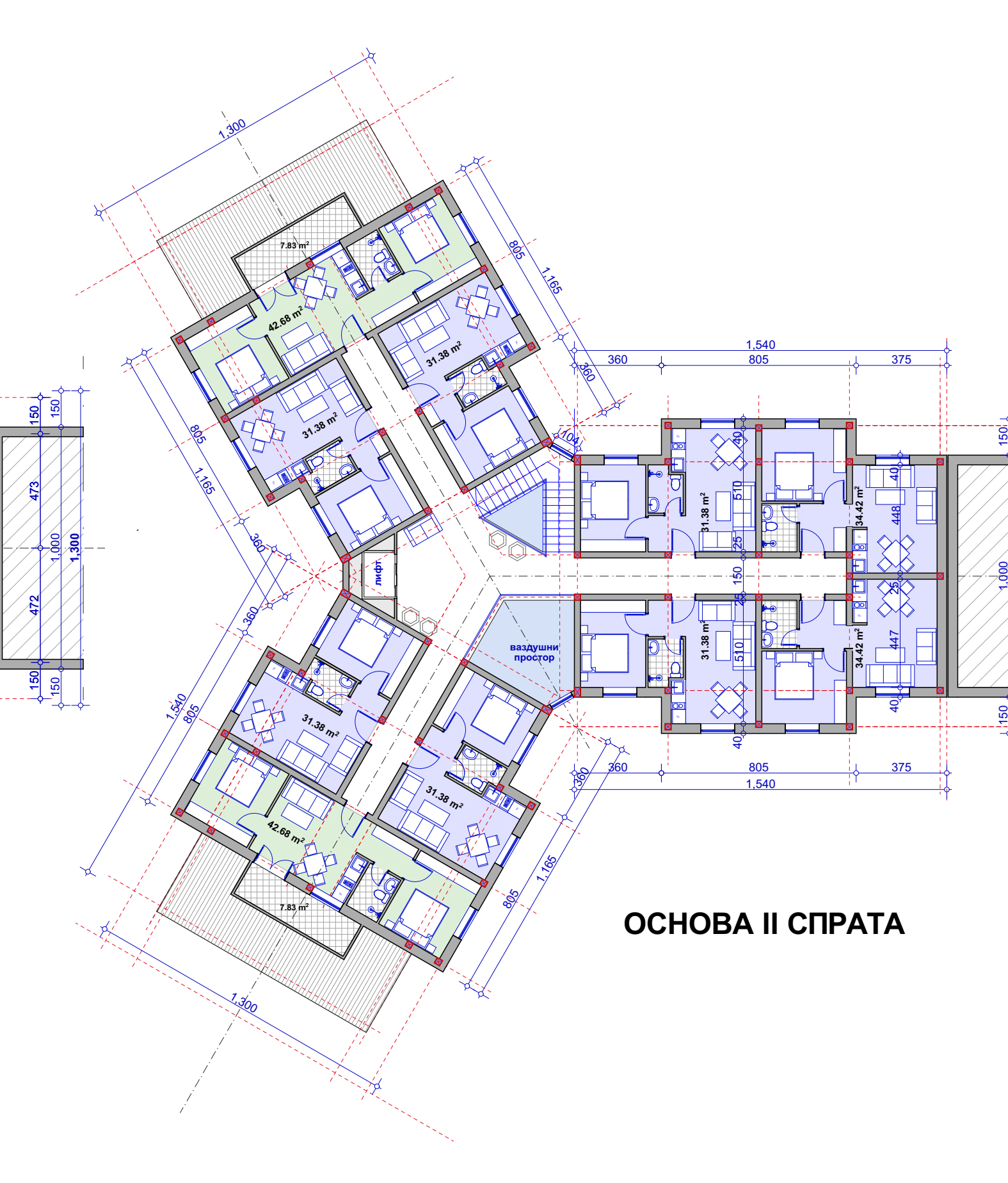
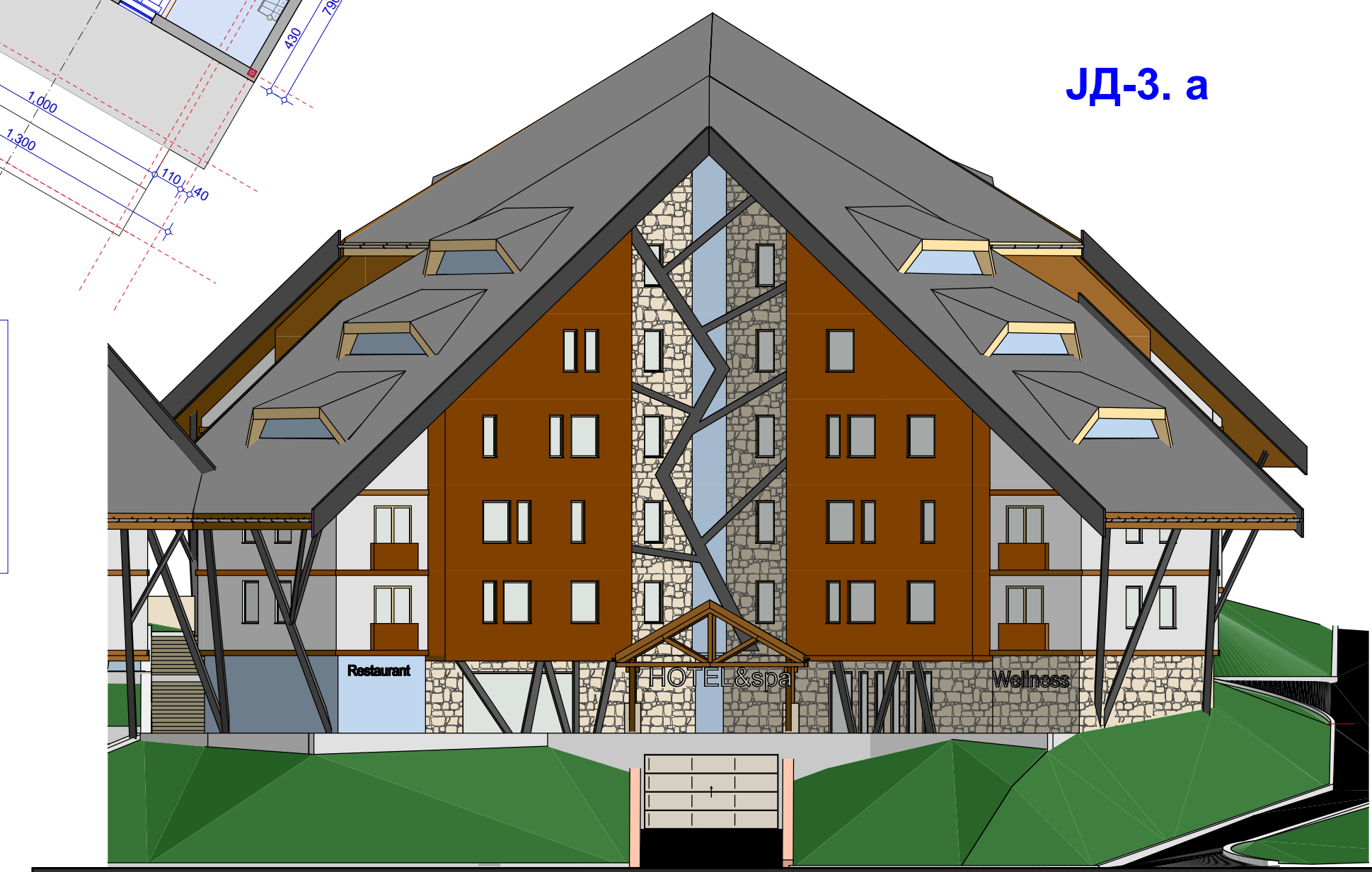
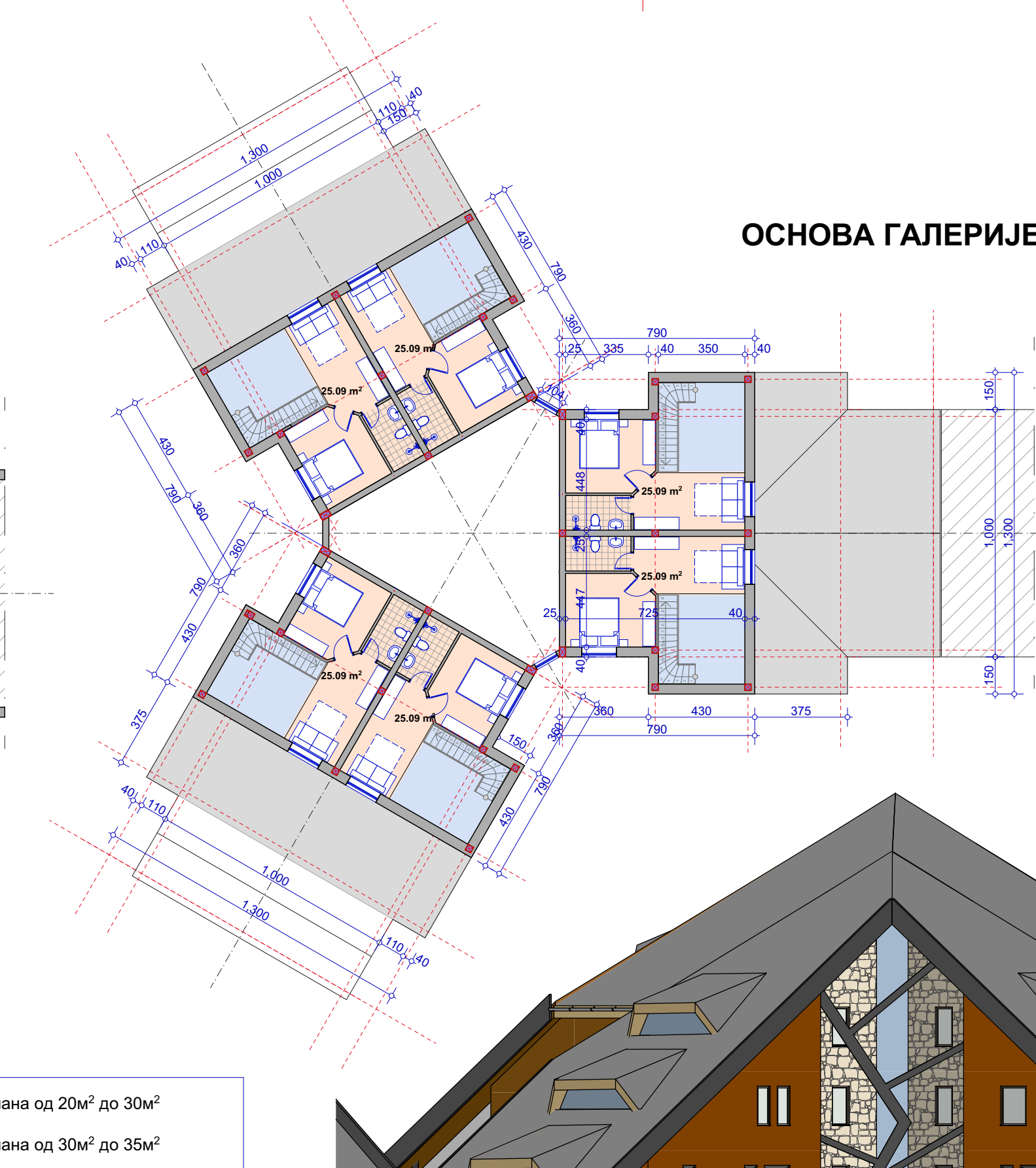
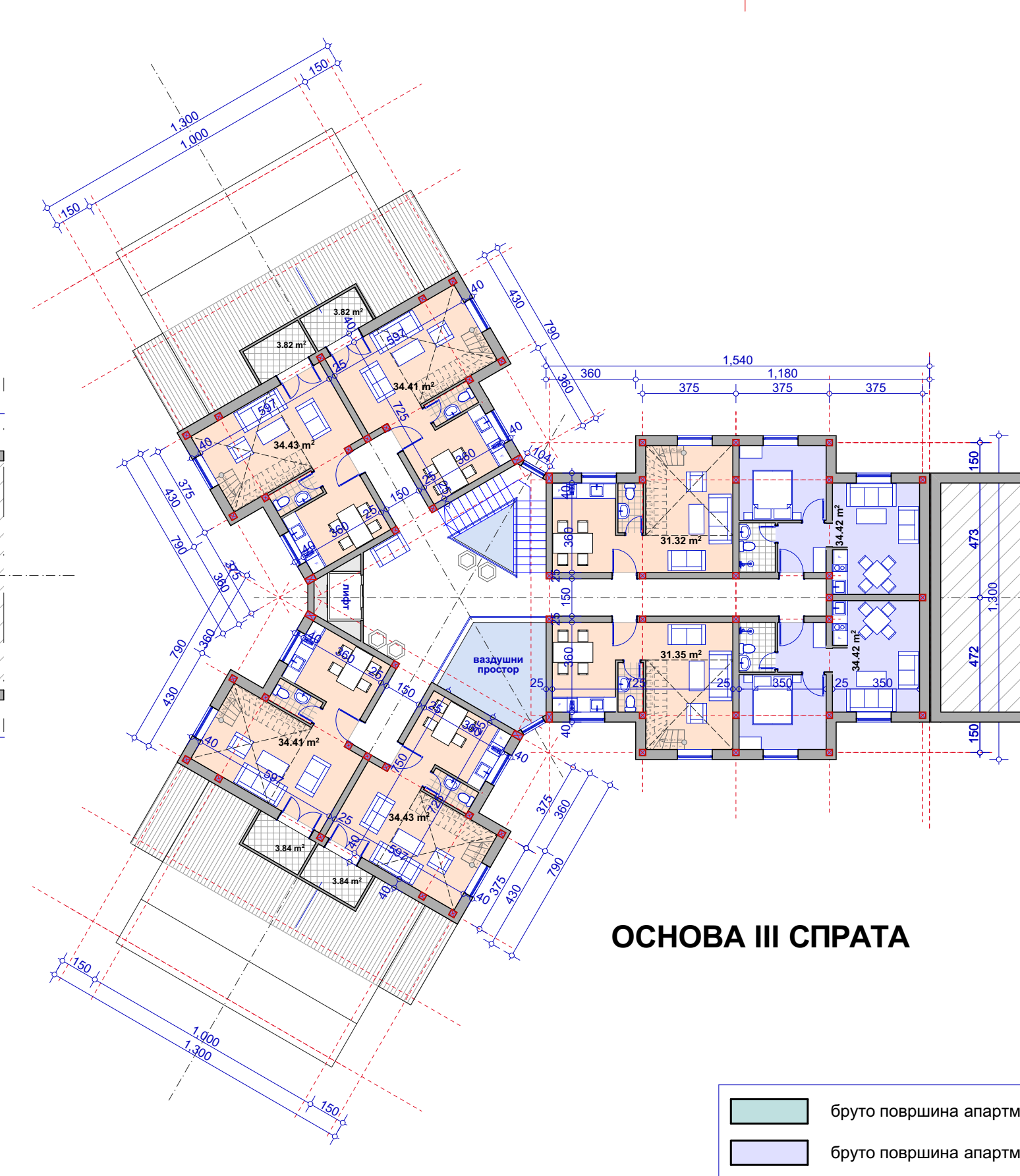
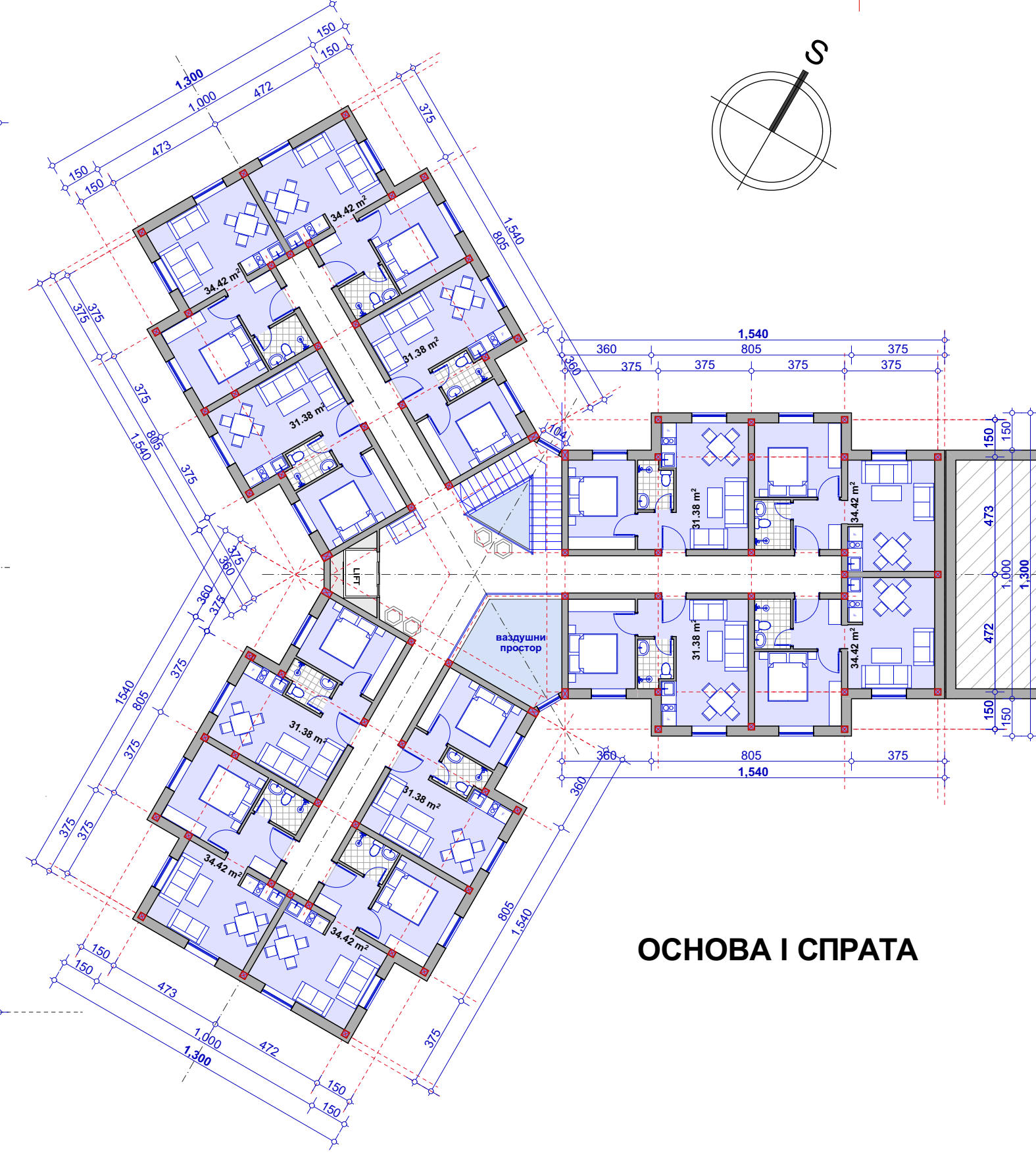
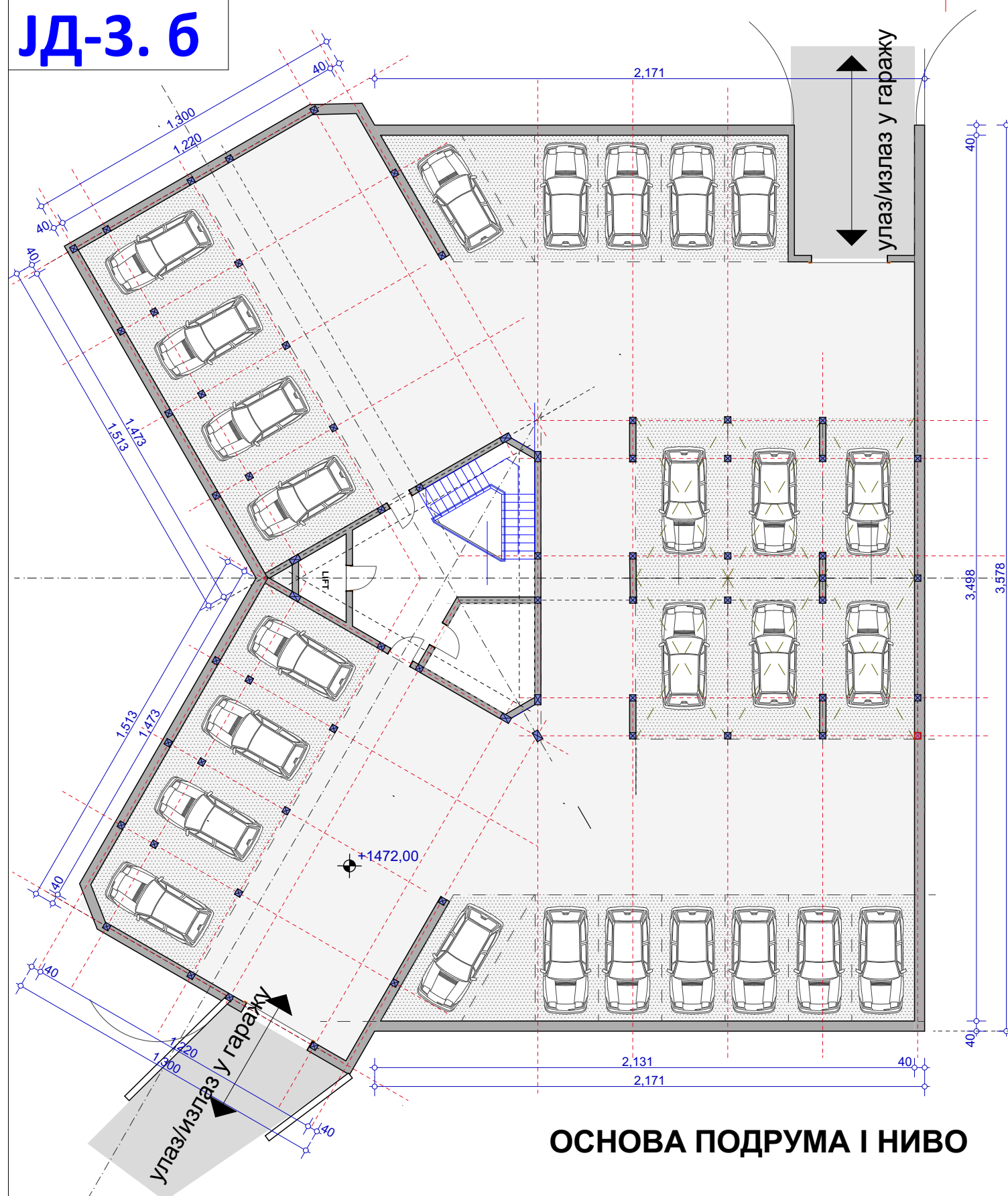
Директор:  
Милан ЦВЕТКОВИЋ, дипл.инж.арх.  
Сарадници:  
Милан ЦВЕТКОВИЋ, дипл.инж.арх.  
Милена ЂИРКОВИЋ, мастр.инж.арх.  
Горан АНГЕЛОВ, дипл.инж.грађ.  
Михаил БОЖИЋ, дипл.инж.ел.  
Одговорни урбаниста:  
Валентина ЂОРЂЕВИЋ, дипл.инж.арх.  
Број лиценце: 200 - 0545 - 03






МП:

Потпис:

Размера: 1 : 200 Датум: септембар 2018.год. Број листа: 8 - 1 - 1






	бруто површина апартмана од 20м <sup>2</sup> до 30м <sup>2</sup>
	бруто површина апартмана од 30м <sup>2</sup> до 35м <sup>2</sup>
	бруто површина апартмана од 35м <sup>2</sup> до 40м <sup>2</sup>
	бруто површина апартмана од 40м <sup>2</sup> до 50м <sup>2</sup>
	бруто површина апартмана (дуплекс) од 55 до 75м <sup>2</sup>

### ИЗГЛЕД СА СЕВЕРОИСТОКА

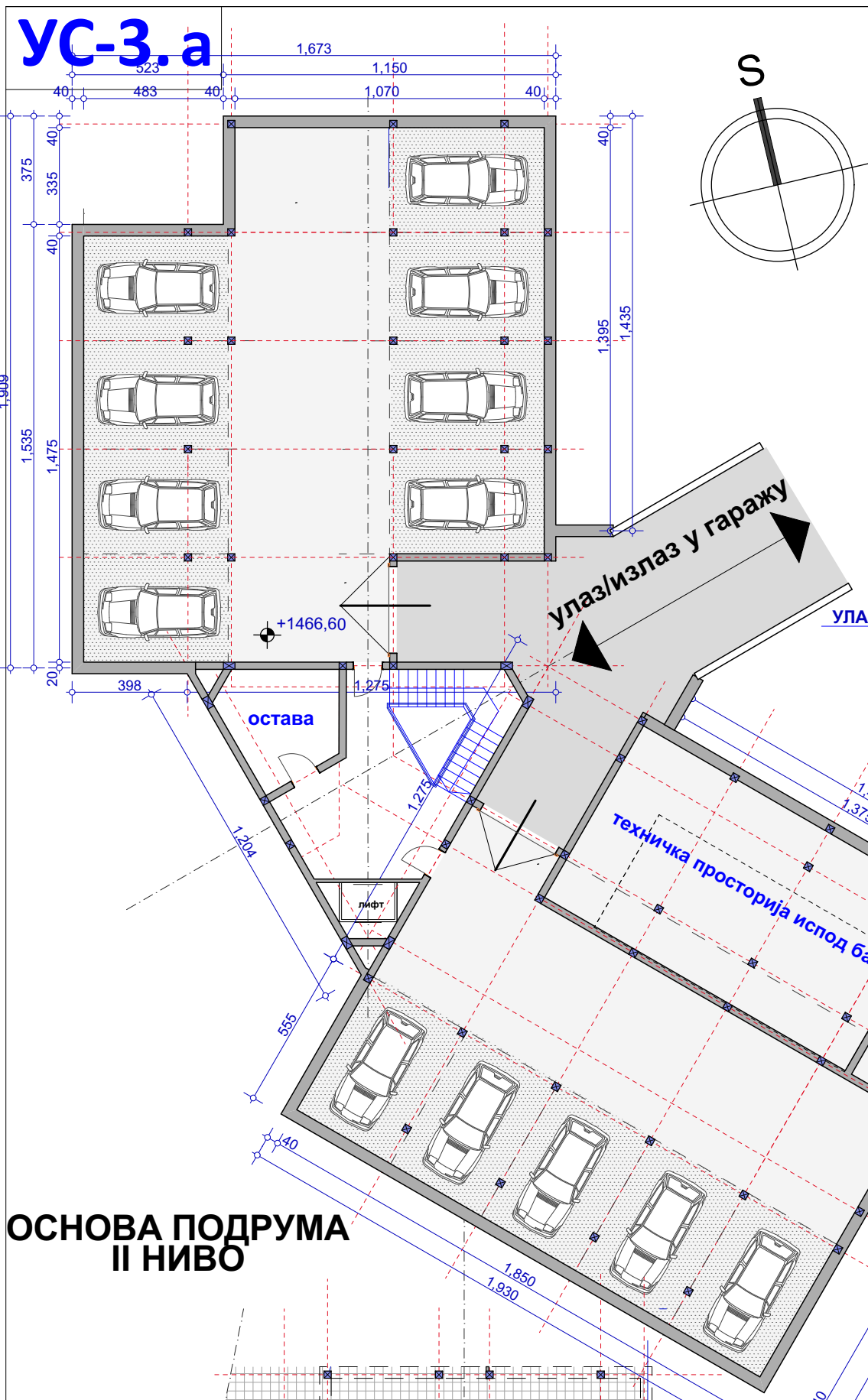
<b>ОБЈЕКАТ "ЈД-3" 6 - ЈЕЛЦИНА (По1+П+3+ггг)</b>			
<b>ЕТАЖА:</b>	<b>ПОВРШИНА:</b>	<b>БР. АПАРТМАНА:</b>	<b>БР.ЛЕЖАЈЕВА:</b>
1) подрум (1. ниво)	П <sub>БРУТО</sub> =1055m <sup>2</sup>	—	—
паркирање	20пм + 6 гаража		
2) приземље	П <sub>БРУТО</sub> =619 m <sup>2</sup>	12 апартмана	24 лежаја
3) I спрат	П <sub>БРУТО</sub> =579 m <sup>2</sup>	12 апартмана	24 лежаја
4) II спрат	П <sub>БРУТО</sub> =521 m <sup>2</sup>	10 апартмана	24 лежаја
5) III спрат	П <sub>БРУТО</sub> =424 m <sup>2</sup>	2 апартмана	4 лежаја
6) галерија	П <sub>БРУТО</sub> =220 m <sup>2</sup>	6 дуплекса апарт.	24 лежаја
<b>УКУПНО:</b>	<b>БРПГ (без подрума и галерије) =2143 m<sup>2</sup></b>	<b>42 апартмана</b>	<b>100 лежајева</b>

	"БИРО ЦВЕТКОВИЋ" Д.О.О. (КМЛКНЕВАЛ) ул. "Братина Радичевић" бр.2 - 19300 Кљашево
	МП:
Директор: Милан ЦВЕТКОВИЋ, дипл.инж.арх.	
Сарадници: Милена ЦВЕТКОВИЋ, дипл.инж.арх. Милена ЦВЕТКОВИЋ, маст.инж.арх. Горан АНЂЕЛОВ, дипл.инж.грађ. Мисодра БОЖИЋ, дипл.инж.ел.	
Одговорни урбаниста:	
Валентина ЂОРЂЕВИЋ, дипл.инж.арх. Број лиценце 200 - 0545 - 03	Потпис:

<h1 style="margin: 0;">објекат ЈД-3. б</h1>		
<h2 style="margin: 0;">ПРОЈЕКАТ</h2>		
<p style="margin: 0;">УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ КОМПЛЕКСА АПАРТ ХОТЕЛА "ЈЕЛЕНИЦА" на к.п.бр. 395/92, 395/97, 396/51, 396/53, 396/54, 396/55, 396/57/10 и 396/57/11 КО Туштица на "Јабучком равништу", Стара планина, Општина Крањевац</p>		
<h2 style="margin: 0;">ПРИЛОГ</h2>		
<p style="margin: 0;"><b>ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТАТ</b> - груписаја објеката на ГП - -објекат ЈД-3 б на к.п.бр.396/51, 396/54/ и 396/55 КО Туштица</p>		
<p>Размера:</p> <p style="font-size: 1.5em; font-weight: bold;">1 : 200</p>	<p>Датум:</p> <p>септембар 2018.год.</p>	<p>Број листа:</p> <p style="font-size: 1.5em; font-weight: bold;">8 - 1 - 2</p>



Architectural floor plan of the ground floor (II level) of a building. The plan shows a large rectangular area with a central staircase labeled "OSTAVA" and a smaller area labeled "TEHNIČKA PROSTORIJA ISPOD B. 1. NIVOA". There are several parking spaces marked with car icons. Dimensions are provided in meters (m) and centimeters (cm). A north arrow is located in the top right corner. The plan is titled "OSNOVA PODRUMA II NIVO".



Architectural floor plan of the ground floor (II level) of a building. The plan shows a large rectangular area with a central staircase labeled "OSTAVA" and a smaller area labeled "TEHNIČKA PROSTORIJA ISPOD B. 1. NIVOA". There are several parking spaces marked with car icons. Dimensions are provided in meters (m) and centimeters (cm). A north arrow is located in the top right corner. The plan is titled "OSNOVA PODRUMA II NIVO".

[illegible][illegible]

**OSNOVA GALERIJE**

**ОСНОВА I СПРАТА**






ИЗГЛЕД СА ЗАПАДА

The floor plan shows a symmetrical apartment unit with the following dimensions and room areas:

- Overall Dimensions:**
  - Top width: 470 (270 + 1,000 + 200)
  - Left height: 2,425 (280 + 2,145)
  - Right height: 2,081
  - Bottom width: 2,420 (2,220 + 200)
  - Right side width: 2,089 (1,889 + 200)
  - Bottom right width: 1,889
  - Bottom right height: 1,889
  - Bottom left width: 861
- Rooms and Areas:**
  - 1) подрум (2. ниво)  $P_{\text{БРУТО}} = 679 \text{ m}^2$
  - 2) подрум (1. ниво)  $P_{\text{БРУТО}} = 578 \text{ m}^2$
  - 2.1.) СПА  $P_{\text{БРУТО}} = 292 \text{ m}^2$
  - 2.2.) кафи  $P_{\text{БРУТО}} = 171 \text{ m}^2$
  - 2.3.) веверица  $P_{\text{БРУТО}} = 50 \text{ m}^2$
  - 3) приземље  $P_{\text{БРУТО}} = 568 \text{ m}^2$
  - 4) I спрат  $P_{\text{БРУТО}} = 435 \text{ m}^2$
  - 5) II спрат  $P_{\text{БРУТО}} = 338 \text{ m}^2$
  - 6) III спрат  $P_{\text{БРУТО}} = 240 \text{ m}^2$
  - 7) галерија  $P_{\text{БРУТО}} = 136 \text{ m}^2$
- Angles:**
  - Top left: 40°
  - Top right: 20°
  - Middle left: 40°
  - Middle right: 20°
  - Bottom left: 25°
  - Bottom right: 25°
  - Bottom center: 25°
  - Bottom right: 40°
  - Bottom center: 20°
  - Bottom left: 20°
- Text:**
  - По2+По1+П+3+гал
  - БИЛАНС ПОВРШИНА:
  - ОБЈЕКАТ "УС-3"а - угони симетричан
  - УКУПНО: БРГП (без подрума и галерије) = 1581 m<sup>2</sup>

The floor plan shows a symmetrical apartment unit with the following dimensions and room areas:

- Overall Dimensions:**
  - Top width: 470 (270 + 1,000 + 200)
  - Left height: 2,425 (280 + 2,145)
  - Right height: 2,081
  - Bottom width: 2,420 (2,220 + 200)
  - Right side width: 2,089 (1,889 + 200)
  - Bottom right width: 1,889
  - Bottom right height: 1,889
  - Bottom left width: 861
- Rooms and Areas:**
  - 1) подрум (2. ниво)  $P_{\text{БРУТО}} = 679 \text{ m}^2$
  - 2) подрум (1. ниво)  $P_{\text{БРУТО}} = 578 \text{ m}^2$
  - 2.1.) СПА  $P_{\text{БРУТО}} = 292 \text{ m}^2$
  - 2.2.) кафи  $P_{\text{БРУТО}} = 171 \text{ m}^2$
  - 2.3.) веверица  $P_{\text{БРУТО}} = 50 \text{ m}^2$
  - 3) приземље  $P_{\text{БРУТО}} = 568 \text{ m}^2$
  - 4) I спрат  $P_{\text{БРУТО}} = 435 \text{ m}^2$
  - 5) II спрат  $P_{\text{БРУТО}} = 338 \text{ m}^2$
  - 6) III спрат  $P_{\text{БРУТО}} = 240 \text{ m}^2$
  - 7) галерија  $P_{\text{БРУТО}} = 136 \text{ m}^2$
- Angles:**
  - Top left: 40°
  - Top right: 20°
  - Middle left: 40°
  - Middle right: 20°
  - Bottom left: 25°
  - Bottom right: 25°
  - Bottom center: 25°
  - Bottom right: 40°
  - Bottom center: 20°
  - Bottom left: 20°
- Text:**
  - По2+По1+П+3+гал
  - БИЛАНС ПОВРШИНА:
  - ОБЈЕКАТ "УС-3"а - угони симетричан
  - УКУПНО: БРГП (без подрума и галерије) = 1581 m<sup>2</sup>

	бруто површина апартмана од 20м <sup>2</sup> до 30м <sup>2</sup>
	бруто површина апартмана од 30м <sup>2</sup> до 35м <sup>2</sup>
	бруто површина апартмана од 35м <sup>2</sup> до 40м <sup>2</sup>
	бруто површина апартмана од 40м <sup>2</sup> до 50м <sup>2</sup>
	бруто површина апартмана (дуплекс) од 55 до 75м <sup>2</sup>

Biro Cvetković

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

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

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

---

МП:

any

apx.


к.арх. Потпис:

\_\_\_\_\_

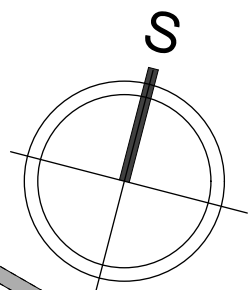
објект UC-3 а

**ПРОЕКАТ**  
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ  
КОМПЛЕКСА АПАРТ ХОТЕЛА "ЈЕЛЦИЦЕ"  
на к.п.г. 3959/2, 3959/7, 3965/1, 3965/3, 3965/4,  
3965/5, 3965/10 и 3965/11 КО Рушница на "Јабучком  
равништу", Стара планина, Општина Књажевац

ПРИЛОГ  
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА  
- групација објеката на ГП - 1  
-објект УС-3 а на к.п.бр.3965/1, 3965/4  
и 3965/5 КО Ћуштица

Масштаб: <b>1 : 200</b>	Датум: септембар 2018.год.	Број листа: <b>8 - I - 3</b>
----------------------------	-------------------------------	---------------------------------





НАСУТО

ОСНОВА ПОДРУМА  
II НИВО

ОСНОВА ПОДРУМА  
I НИВО

ИЗГЛЕД СА ЈУГОЗАПАДА

ОСНОВА ПРИЗЕМЉА

ОСНОВА II СПРАТА

ОСНОВА ГАЛЕРИЈЕ

ОСНОВА КРОВНИХ  
РАВНИ

ИЗГЛЕД СА ЈУГОИСТОКА

ОСНОВА I СПРАТА

ОСНОВА III СПРАТА

ИЗГЛЕД СА СЕВЕРОИСТОКА

- бруто површина апартмана од 20м² до 30м²
- бруто површина апартмана од 30м² до 35м²
- бруто површина апартмана од 35м² до 40м²
- бруто површина апартмана од 40м² до 50м²
- бруто површина апартмана (дуплекс) од 55 до 75м²

БИЛАНС ПОВРШИНА:

ОБЈЕКАТ "УС-3"Б - угаони симетричан (По2+По1+П+3+гал)			
ЕТАЖА:	ПОВРШИНА:	БР. АПАРТАМАНА:	БР. ЛЕЖАЈЕВА:
1) подрум (2. ниво)	П <sub>бруто</sub> = 389 м²	—	—
1.1.) теретана	П <sub>бруто</sub> = 85 м²	—	—
1.2.) стрелана	П <sub>бруто</sub> = 154 м²	—	—
1.3.) вешерница	П <sub>бруто</sub> = 60 м²	—	—
2) подрум (1. ниво)	П <sub>бруто</sub> = 624 м²	—	—
паркирање	13 п.м.	—	—
3) приземље	П <sub>бруто</sub> = 555 м²	10 апартмана	20 лежачеја
4) I спрат	П <sub>бруто</sub> = 435 м²	8 апартмана	16 лежачеја
5) II спрат	П <sub>бруто</sub> = 338 м²	6 апартмана	16 лежачеја
6) III спрат	П <sub>бруто</sub> = 241 м²	—	—
7) галерија	П <sub>бруто</sub> = 136 м²	4 дуплекс апарт.	16 лежачеја
УКУПНО: БРГП (без подрума и галерије) = 1569 м²		28 апартмана	68 лежачеја



Директор:  
Милан ЦВЕТКОВИЋ, дипл.инж.арх.

Сарадници:  
Милан ЦВЕТКОВИЋ, дипл.инж.арх.  
Милена ЂИРКОВИЋ, дипл.инж.арх.  
Горан АНГЕЛОВ, дипл.инж.граф.  
Михаил БОЖИЋ, дипл.инж.ел.

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

Број лиценце: 200 - 0545 - 03

МП:

Потпис:

објекат УС-3 6

ПРОЈЕКАТ  
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ  
КОМПЛЕКСА АПАРТ ХОТЕЛА "ЈЕЛИЦЕ"  
на к.п.бр. 3959/2, 3959/7, 3965/1, 3965/3, 3965/4,  
3965/5, 3965/10 и 3965/11 КО Туштица на "Јабучком  
равништу", Стара планина, Општина Књажевац

ПРИЛОГ  
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКАТА  
- групација објеката на ГП - 1  
- објекат УС-3 6 на к.п.бр. 3965/4, 3965/4  
и 3965/5 КО Туштица

Размера:

1 : 200

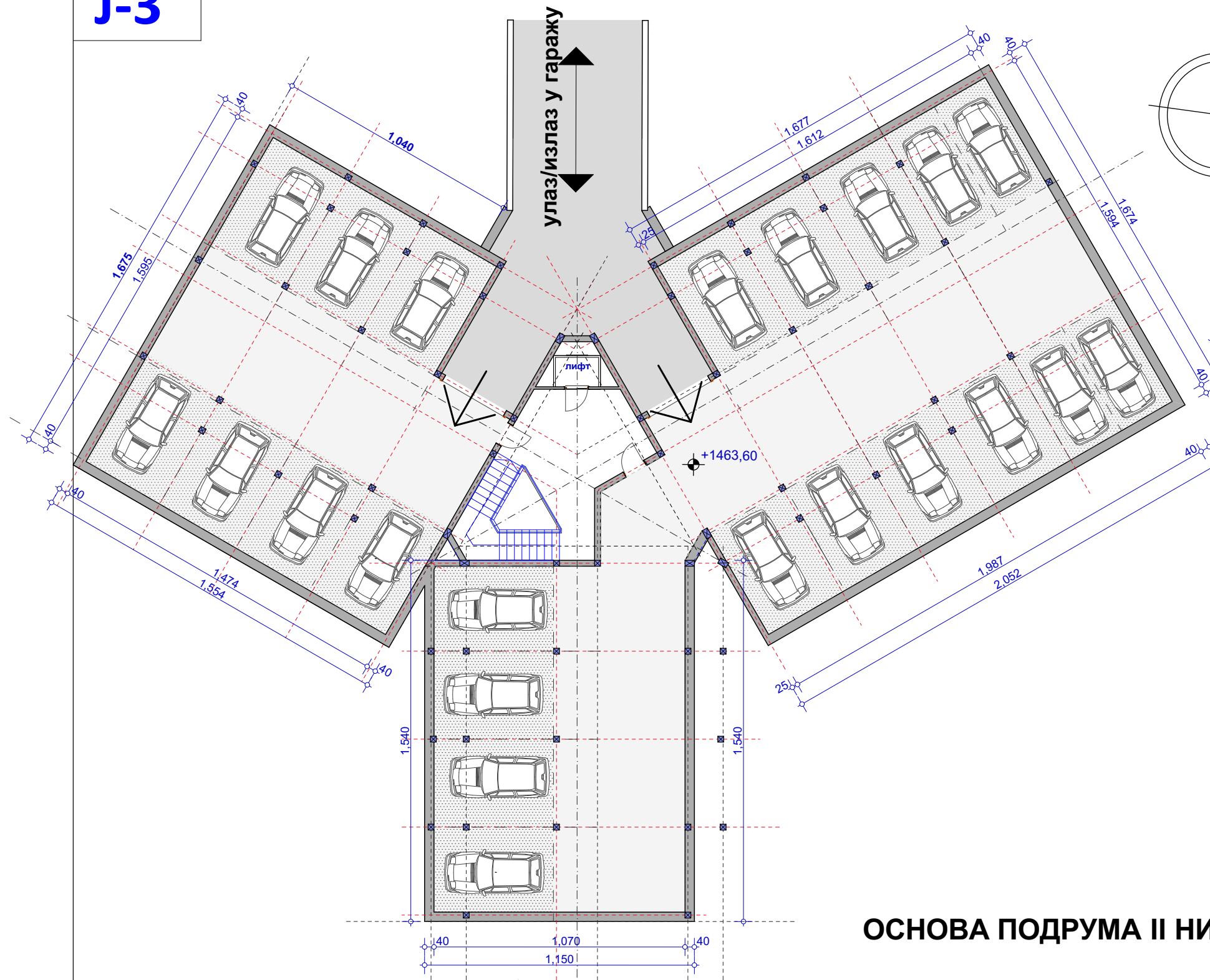
Датум:

септембар 2018.год.

Број листа:

8 - 1 - 4





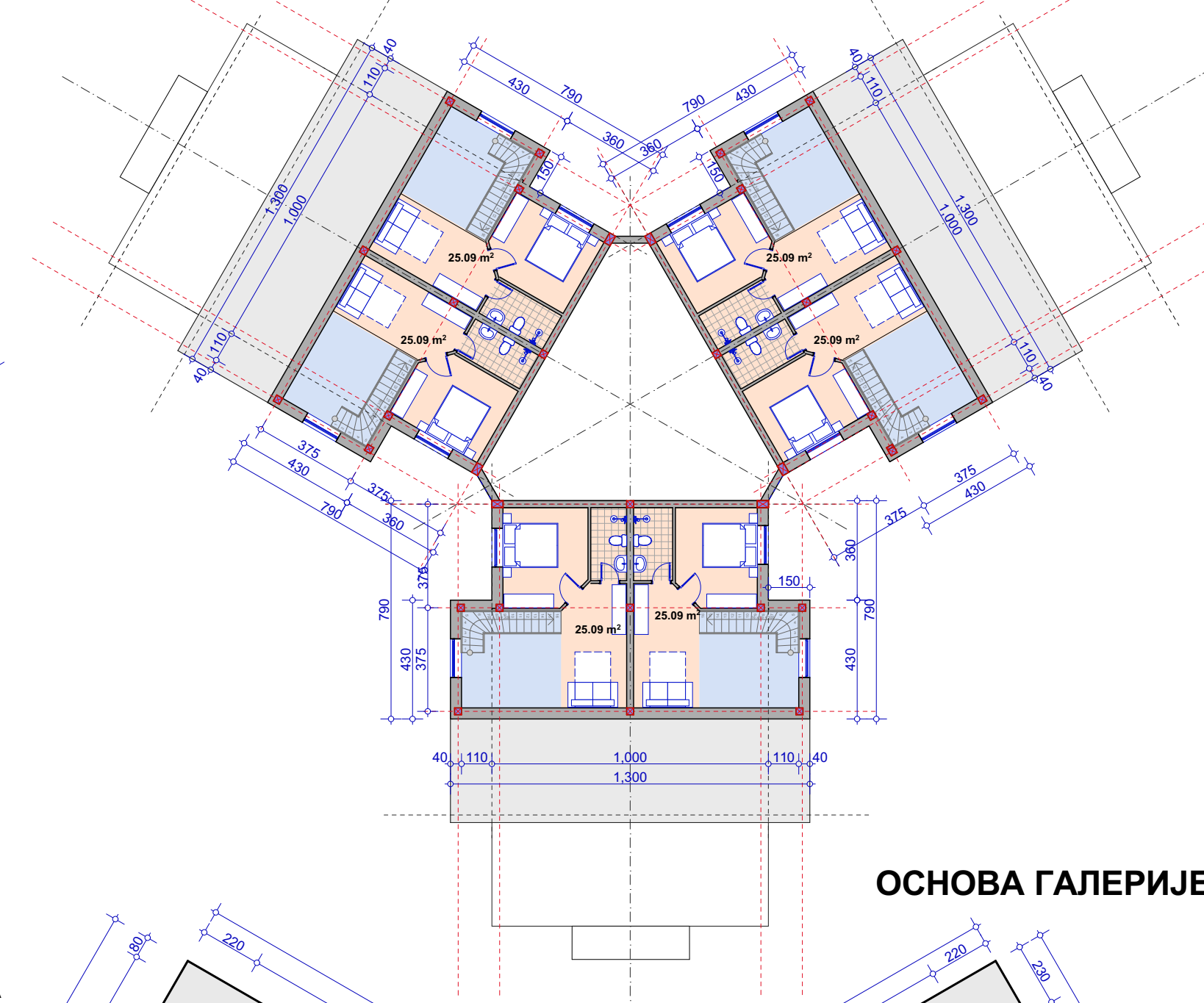
ОСНОВА ПОДРУМА II НИВО



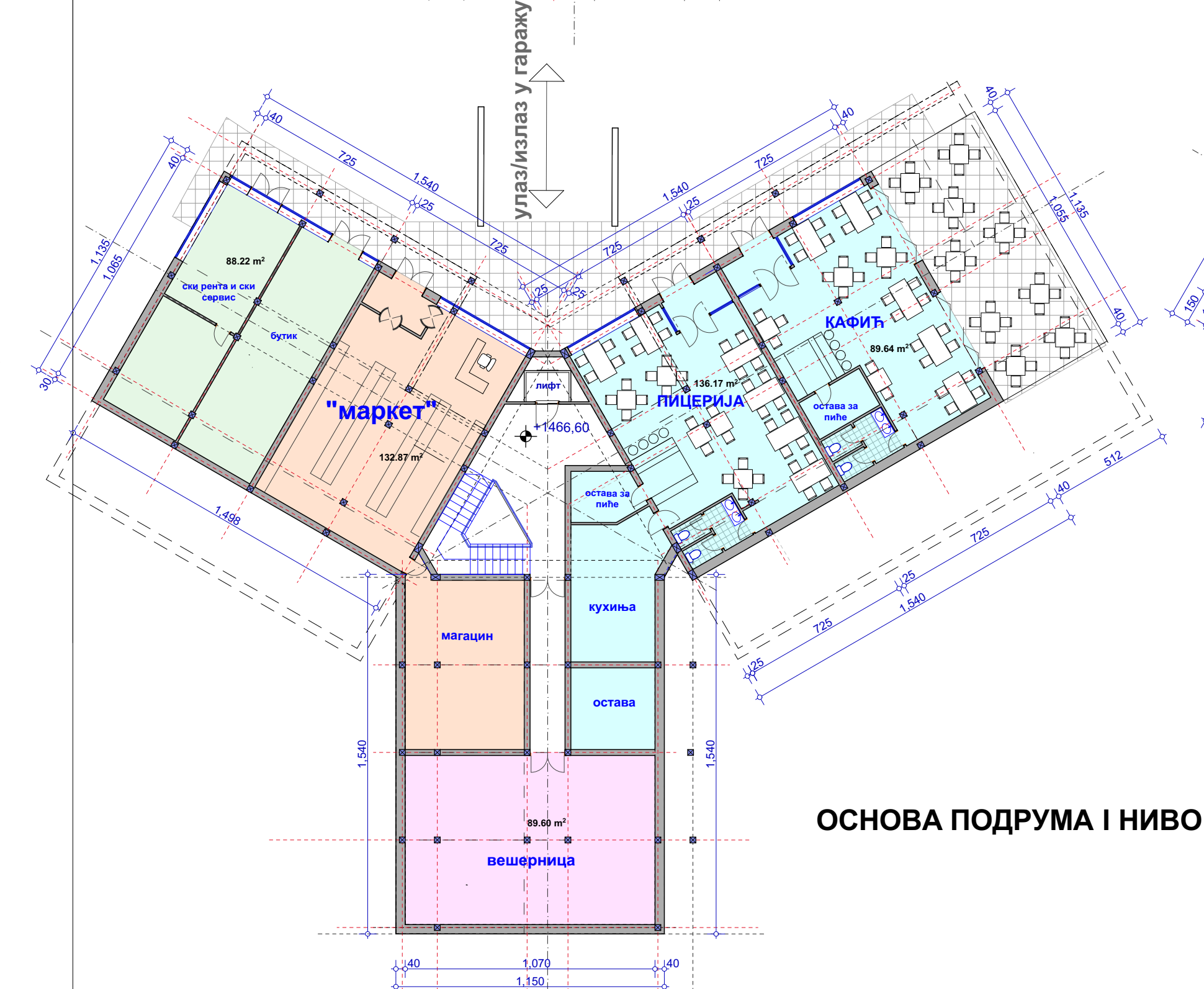
ОСНОВА ПРИЗЕМЉА



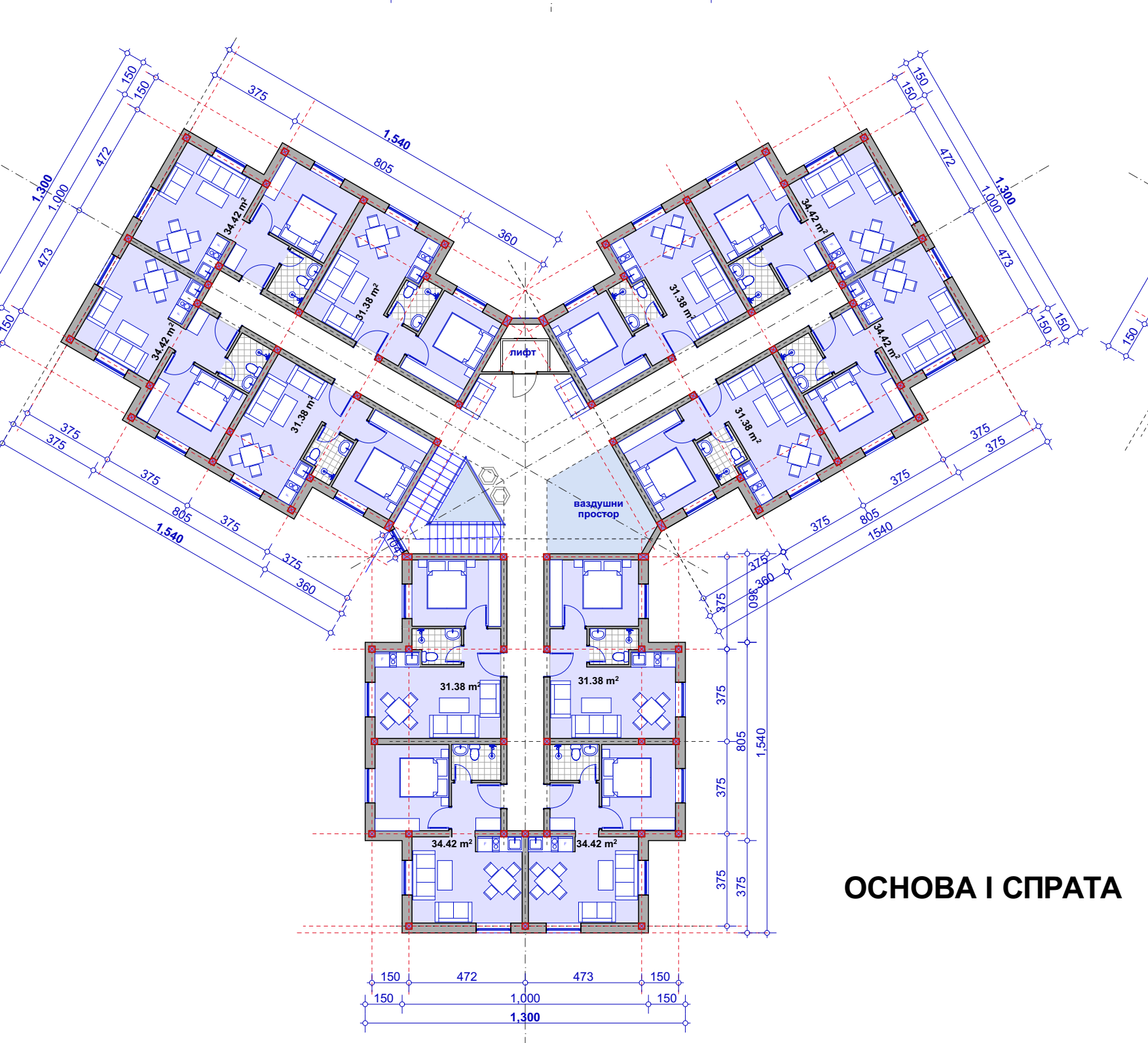
ОСНОВА II СПРАТА



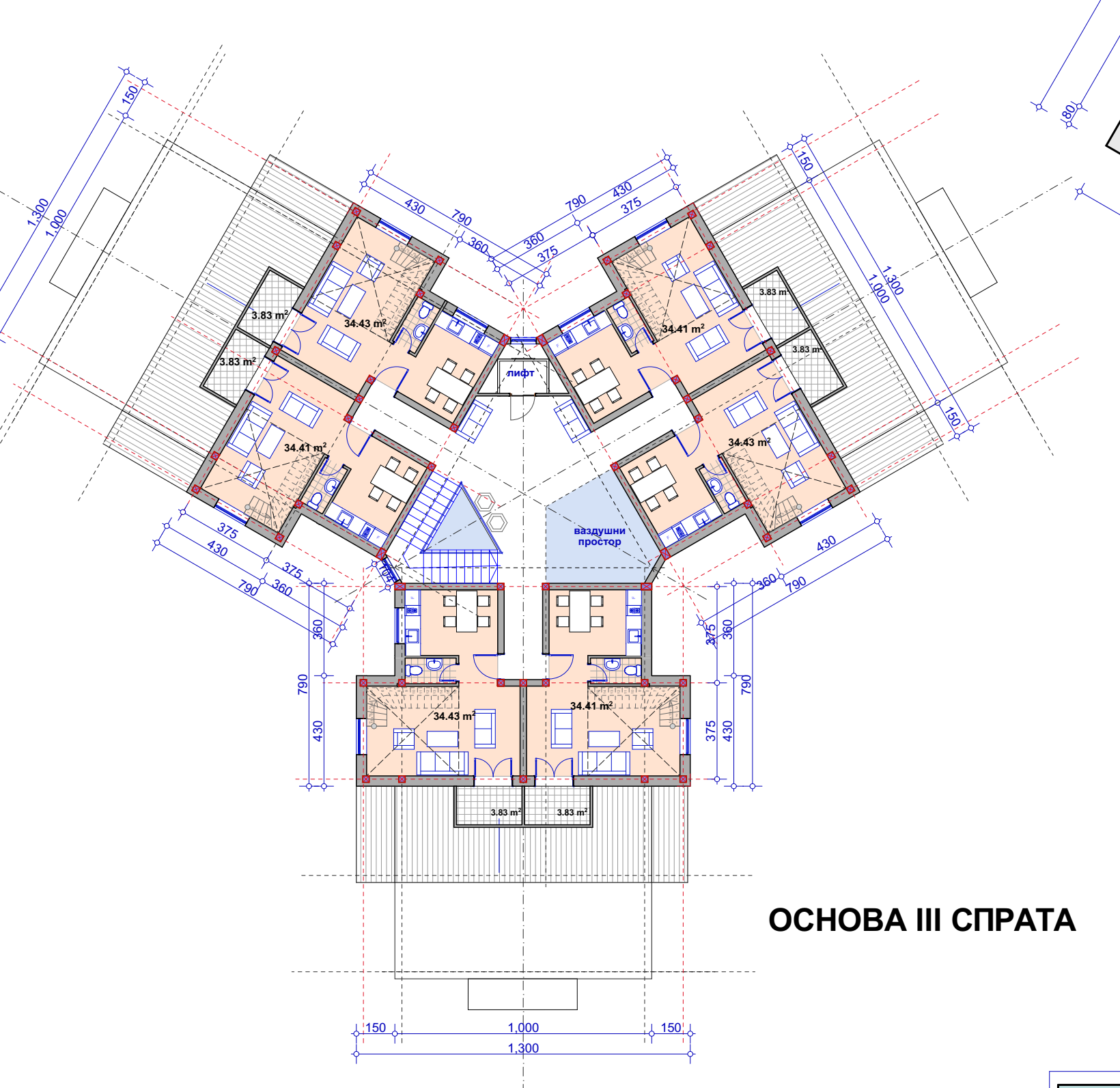
ОСНОВА ГАЛЕРИЈЕ



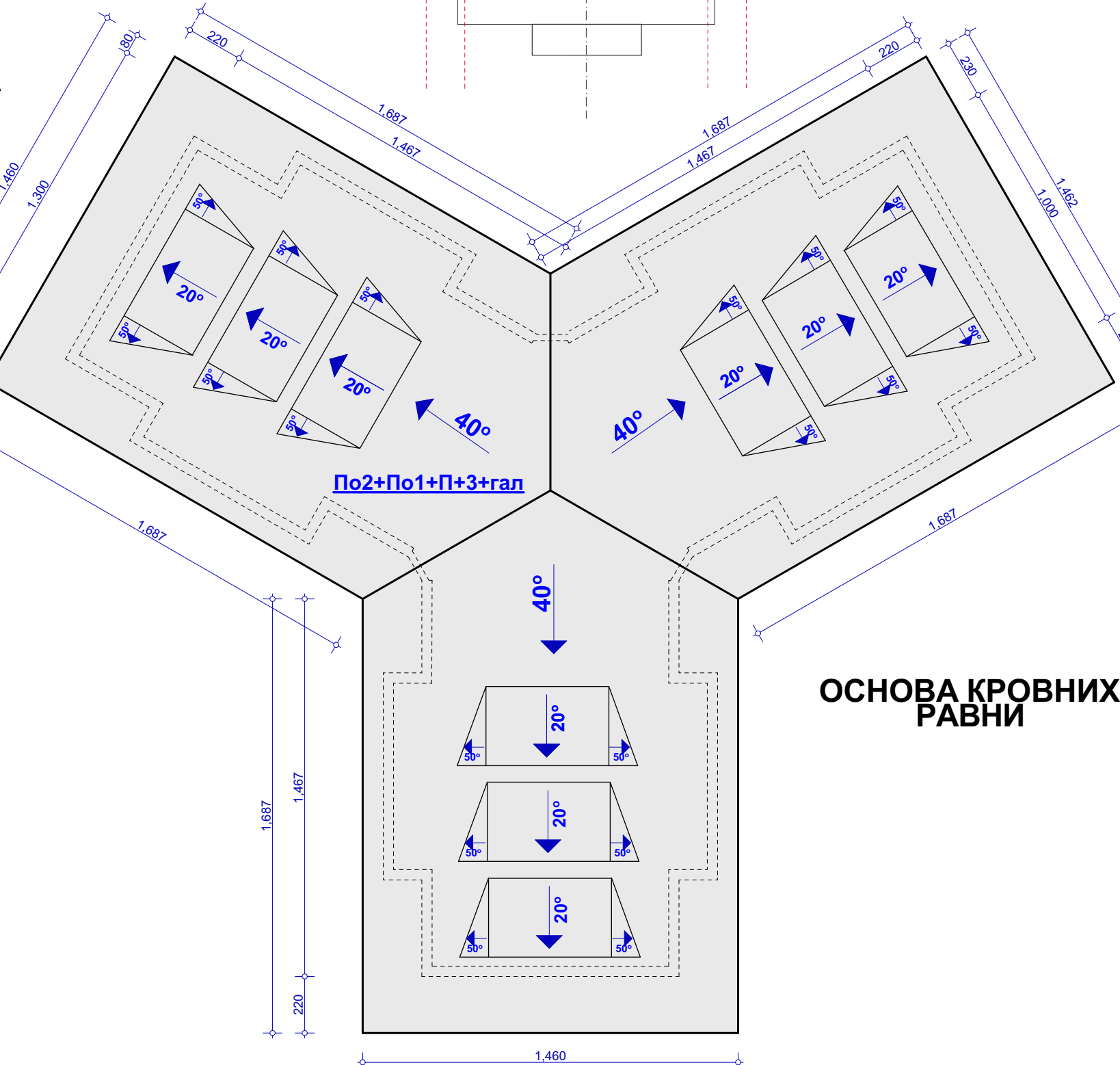
ОСНОВА ПОДРУМА I НИВО



ОСНОВА I СПРАТА



ОСНОВА III СПРАТА

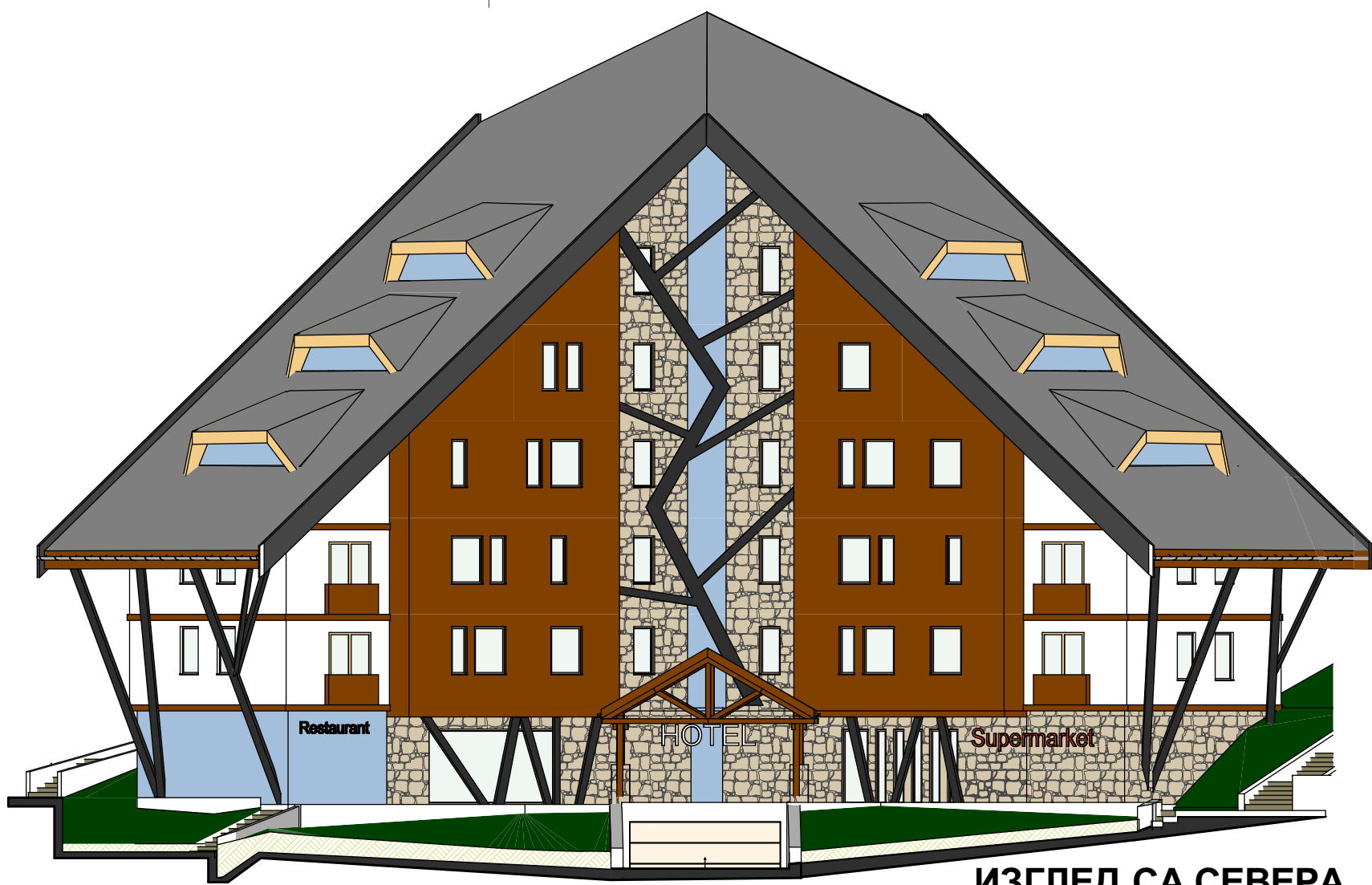


ОСНОВА КРОВНИХ РАВНИ

	бруто површина апартмана од 20м² до 30м²
	бруто површина апартмана од 30м² до 35м²
	бруто површина апартмана од 35м² до 40м²
	бруто површина апартмана од 40м² до 50м²
	бруто површина апартмана (дуплекс) од 55 до 75м²

БИЛАНС ПОВРШИНА:

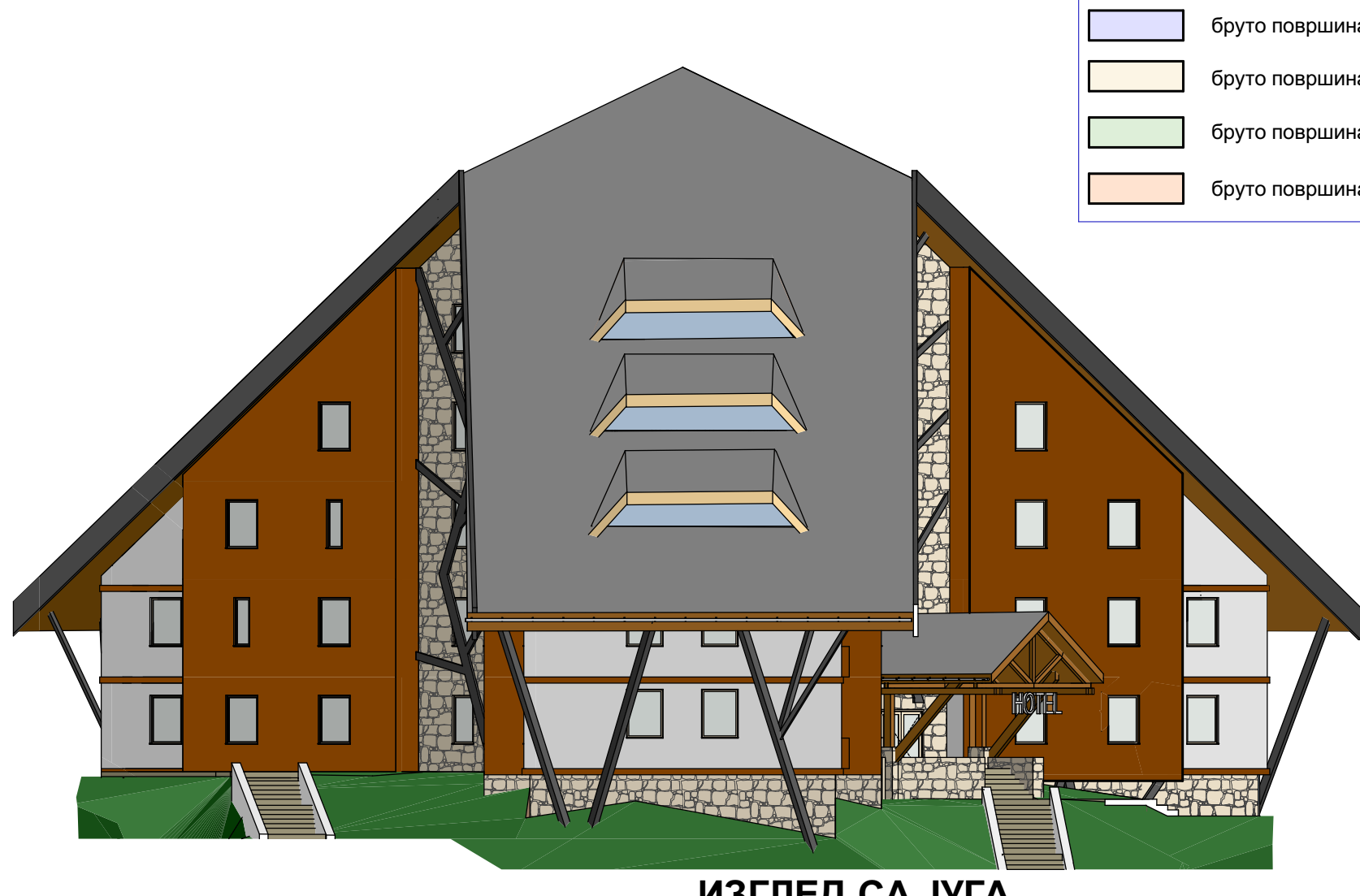
ЕТАЖА:	ПОВРШИНА:	БР. АПАРТМАНА:	БР. ЛЕЖАЈЕВА:
1) подрум (2. ниво)	П <sub>брuto</sub> = 802 м²	—	—
паркирање	22 пл	—	—
2) подрум (1. ниво)	П <sub>брuto</sub> = 589 м²	—	—
2.1.) кафиљ	П <sub>брuto</sub> = 90 м²	—	—
2.2.) пицерија	П <sub>брuto</sub> = 136 м²	—	—
2.3.) маркет	П <sub>брuto</sub> = 133 м²	—	—
2.4.) локал (сн. рента и сн. сервис, бутик)	П <sub>брuto</sub> = 88 м²	—	—
2.5.) вешерница	П <sub>брuto</sub> = 90 м²	—	—
3) приземље	П <sub>брuto</sub> = 620 м²	12 апартмана	24 лежаја
4) I спрат	П <sub>брuto</sub> = 578 м²	12 апартмана	24 лежаја
5) II спрат	П <sub>брuto</sub> = 492 м²	9 апартмана	24 лежаја
6) III спрат	П <sub>брuto</sub> = 345 м²	—	—
7) галерија	П <sub>брuto</sub> = 201 м²	6 дуплекс апарт.	24 лежаја
УКУПНО:	БРПТ (без подрума и галерија) = 2035 м²	39 апартмана	96 лежаја



ИЗГЛЕД СА СЕВЕРА



ИЗГЛЕД СА СЕВЕРОЗАПАДА



ИЗГЛЕД СА ЈУГА

Број лиценце: 200 - 0545 - 03

Датум: септембар 2018. год.

Број листа: 8 - 1 - 5

објект J-3

ПРОЈЕКАТ

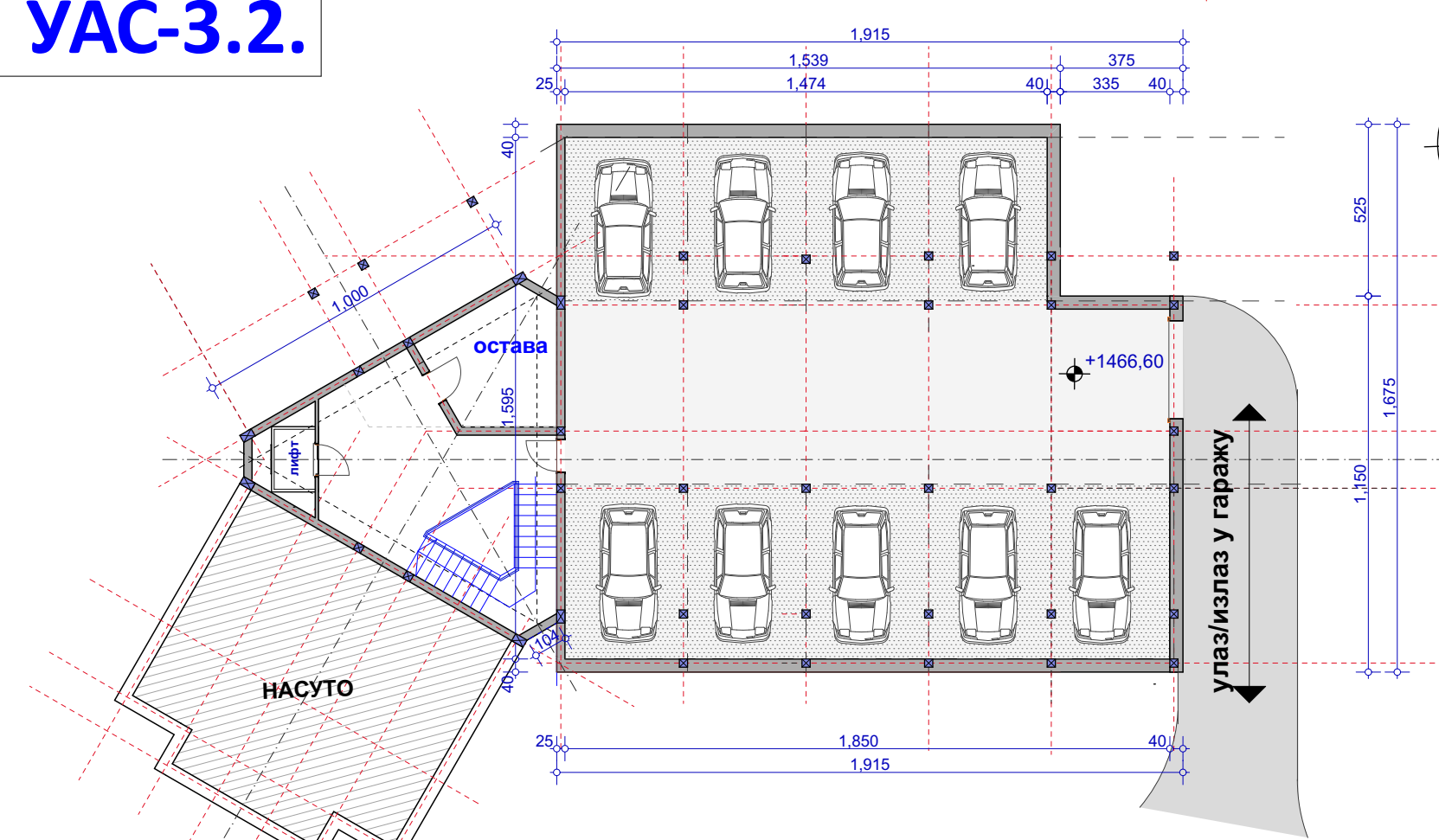
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ КОМПЛЕКСА АПАРТ КОТЕЛА "ЈЕЛКИЦЕ" на к.п.бр. 3959/2, 3959/7, 3965/1, 3965/3, 3965/4, 3965/5, 3965/10 и 3965/11 КО Тушница на "табучном равништу", Стара планина, Општина Књажевац

ПРИЛОГ

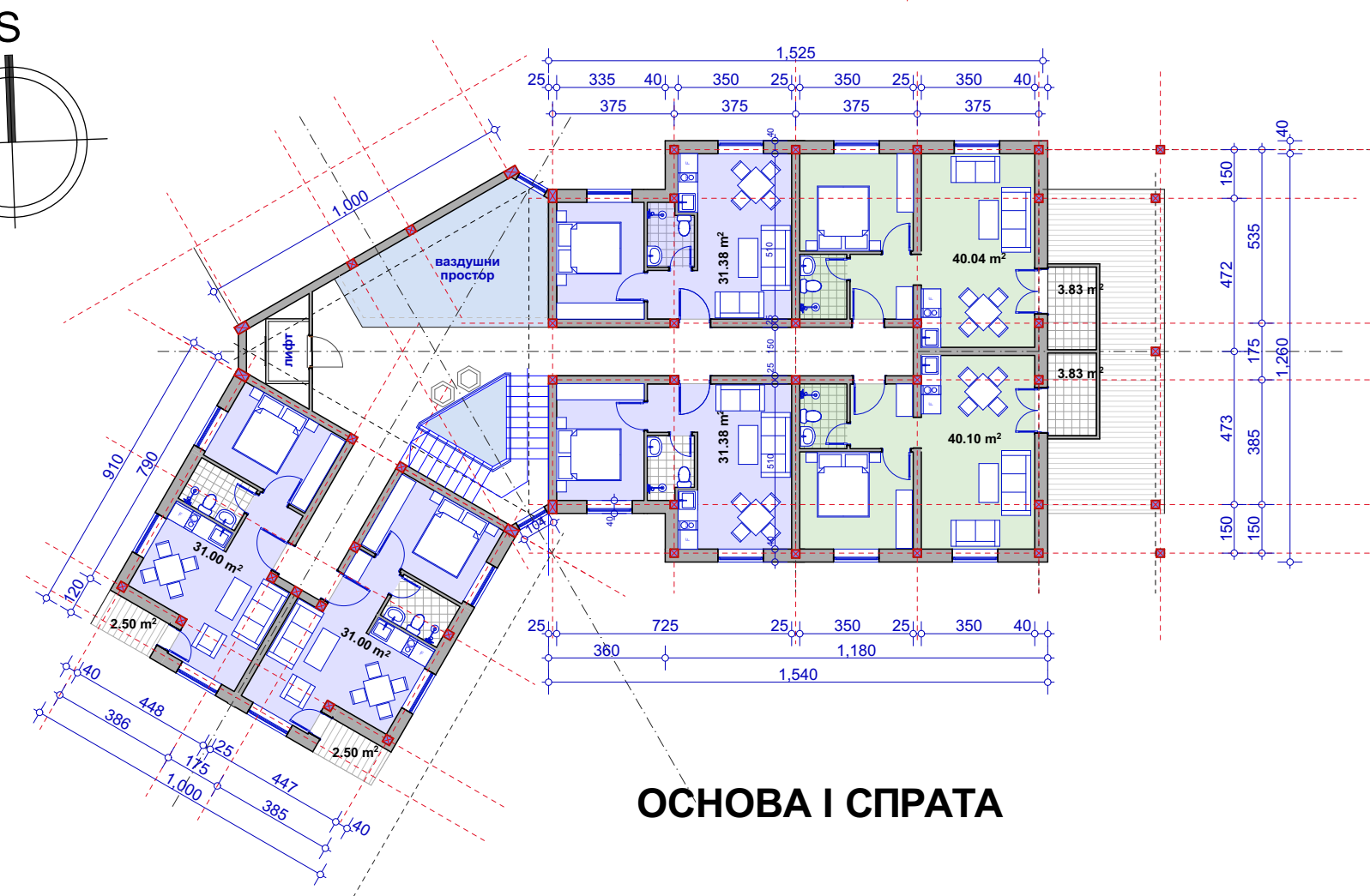
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА - групација објекта на ГП - 1 - објект J-3 а на к.п.бр.3965/1, 3965/4 и 3965/5 КО Тушница



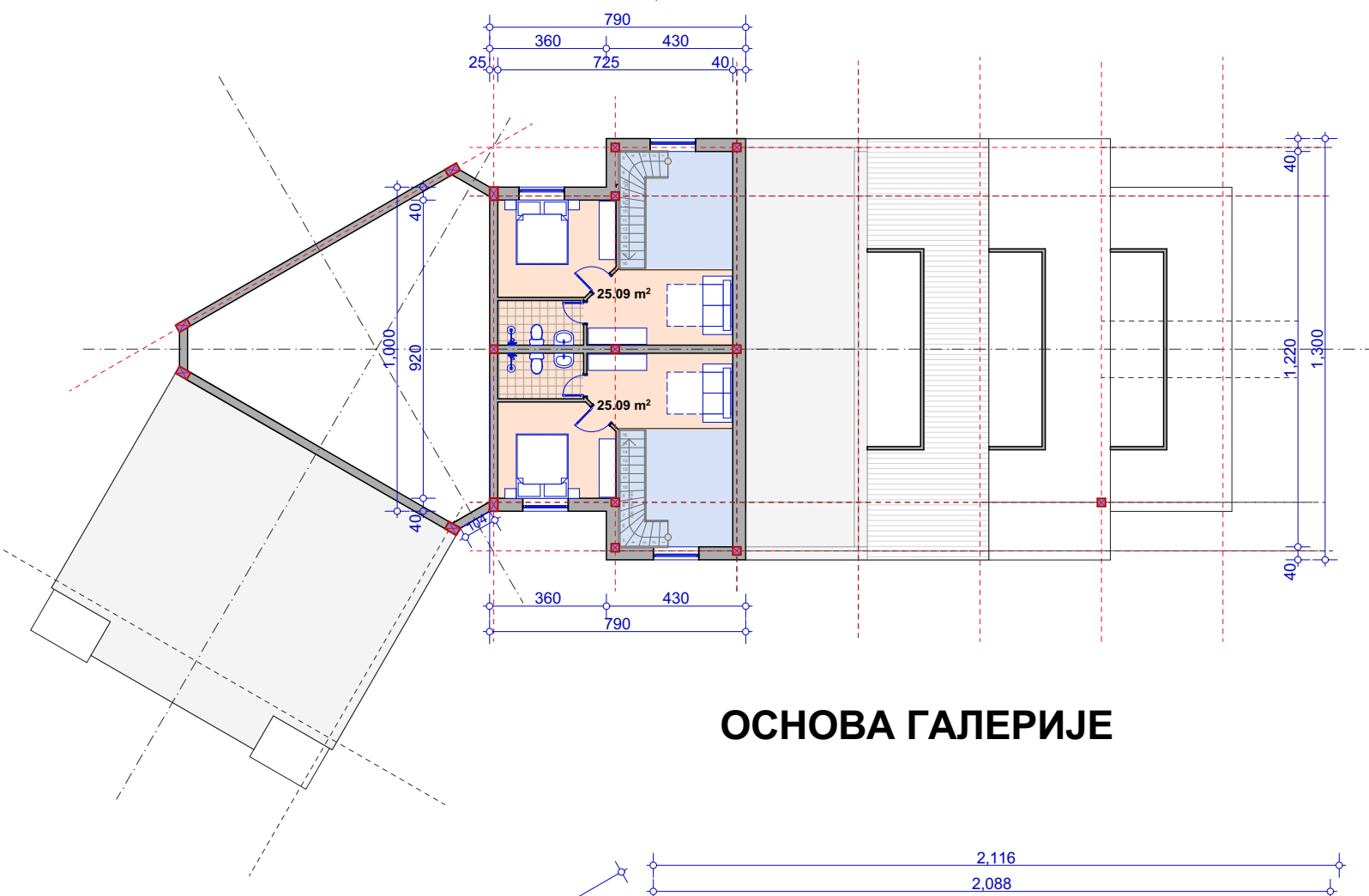
## YAC-3.2.



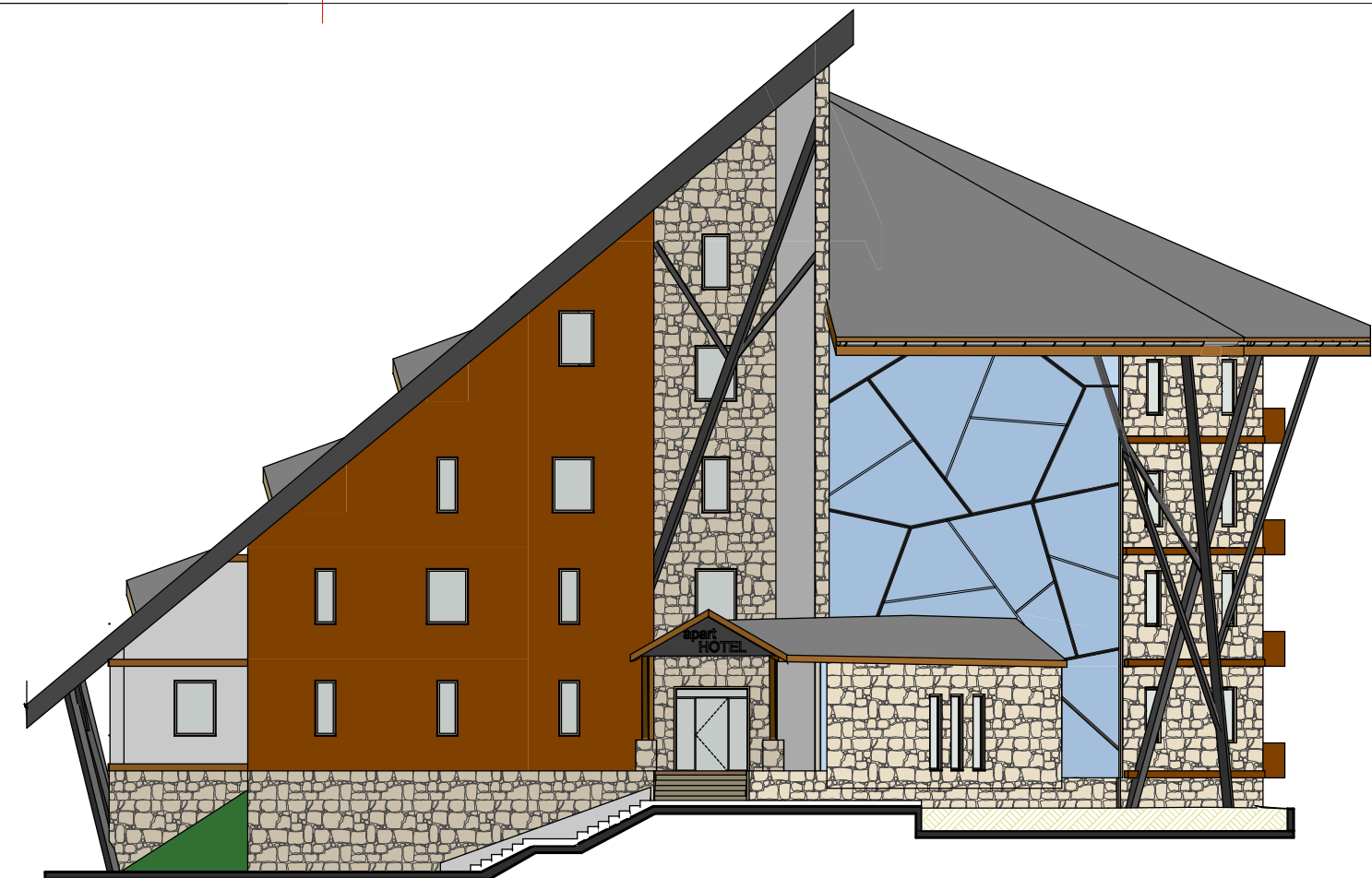
## ОСНОВА ПОДРУМА II НИВО



## ОСНОВА І СПРАТА



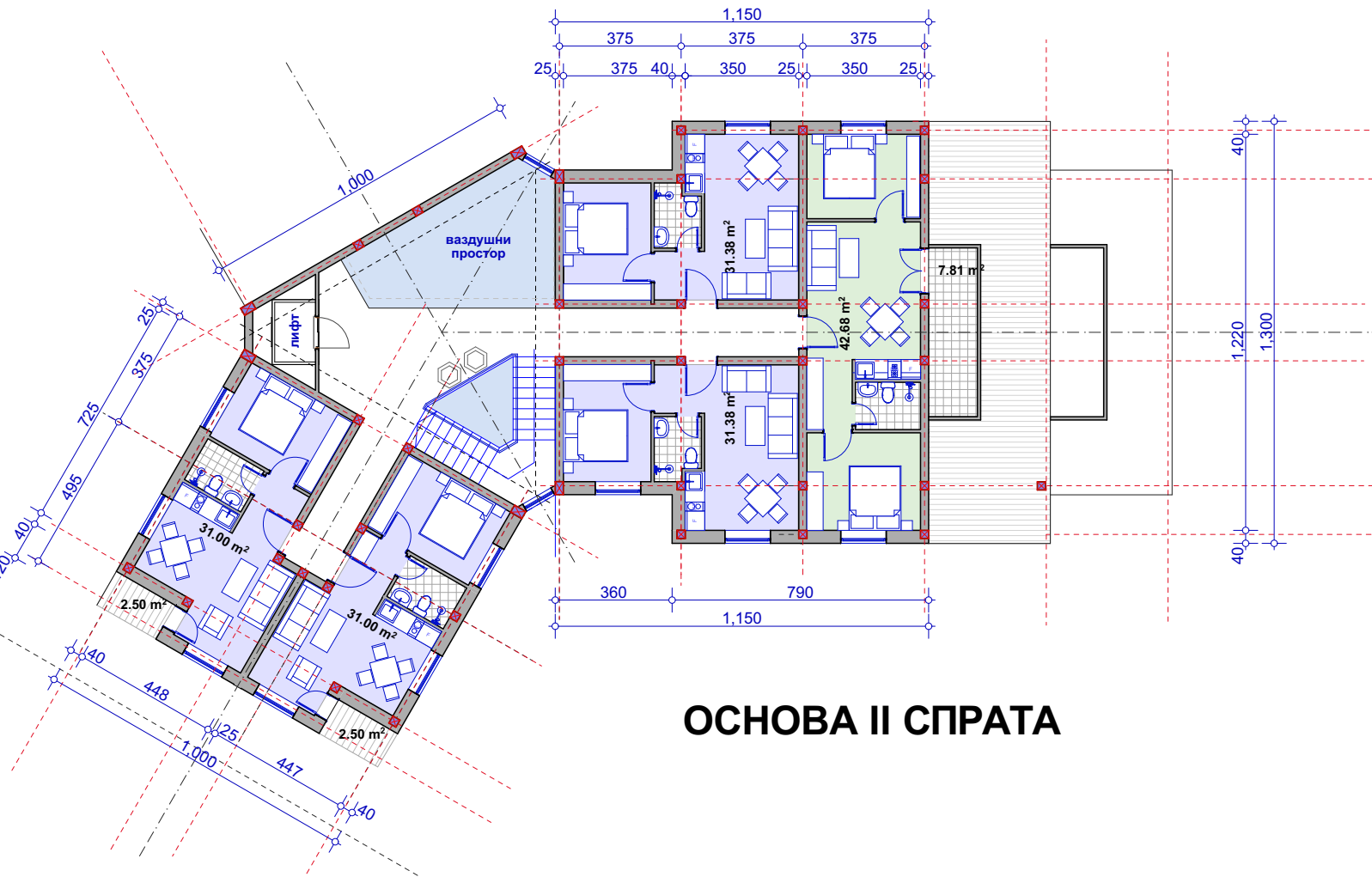
## ОСНОВА ГАЛЕРИЈЕ



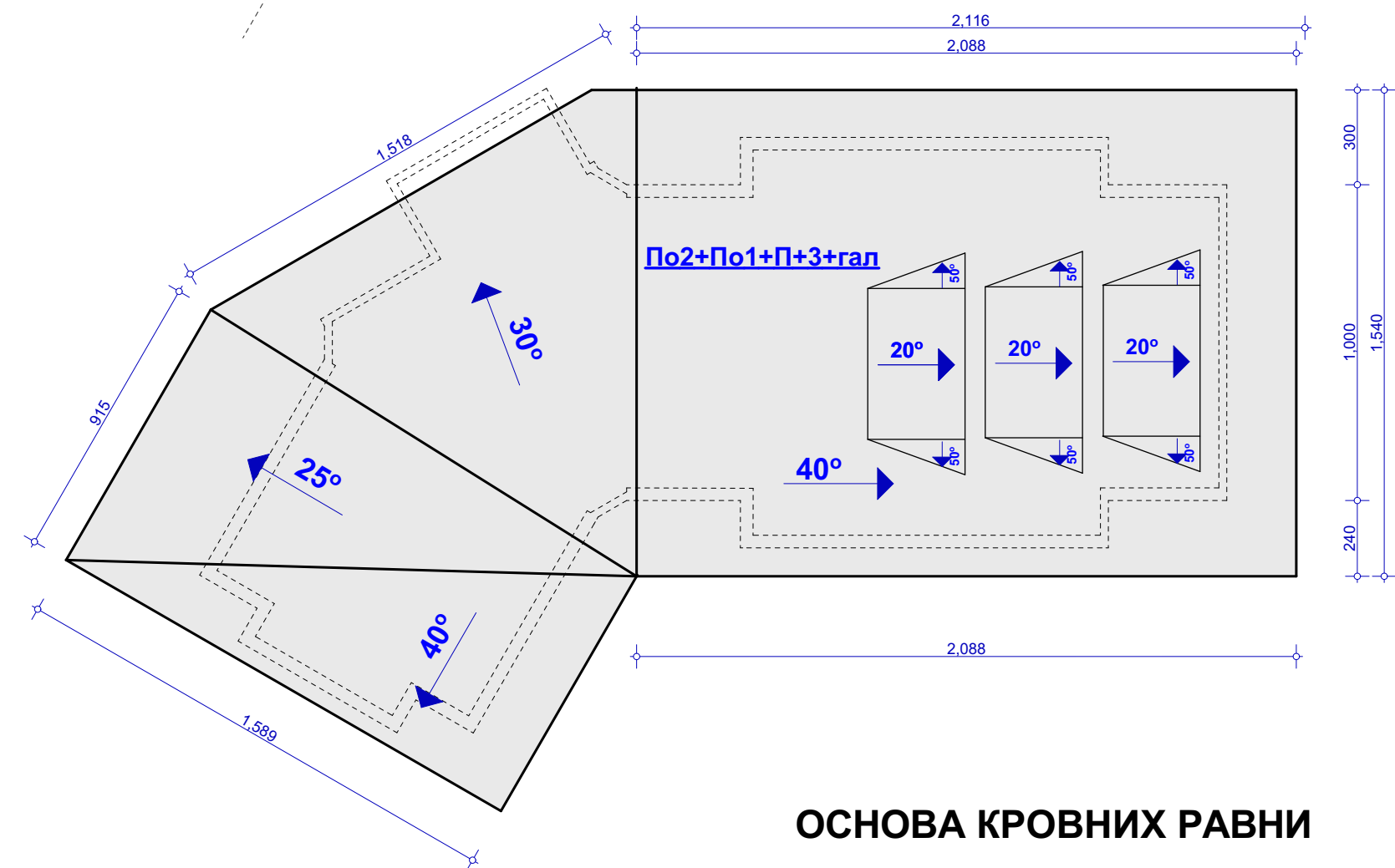
### ИЗГЛЕД СА СЕВЕРА



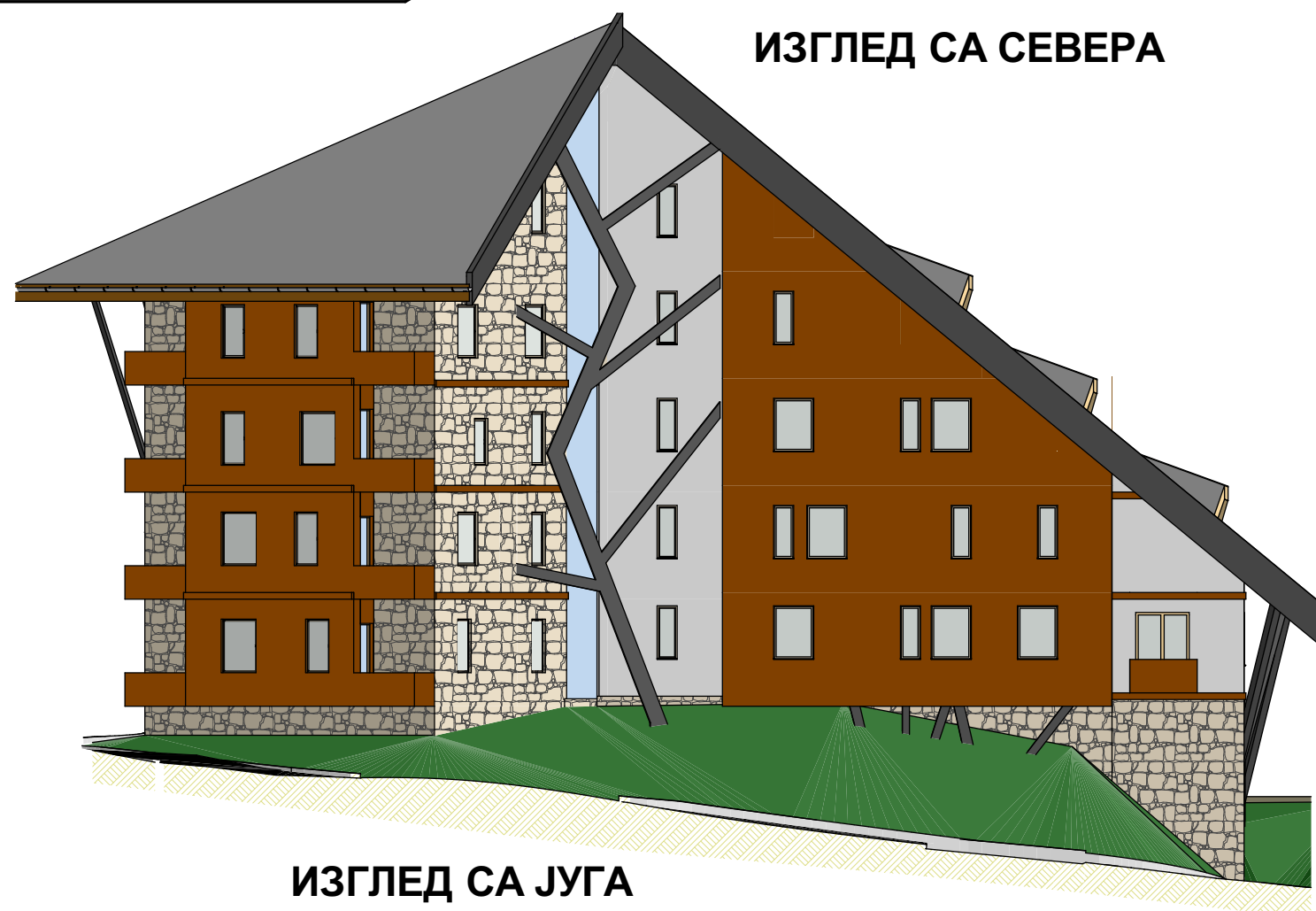
## ОСНОВА ПОДРУМА І НИВО



## ОСНОВА II СПРАТА



## ОСНОВА КРОВНИХ РАВНИ



## ИЗГЛЕД СА ЈУГА

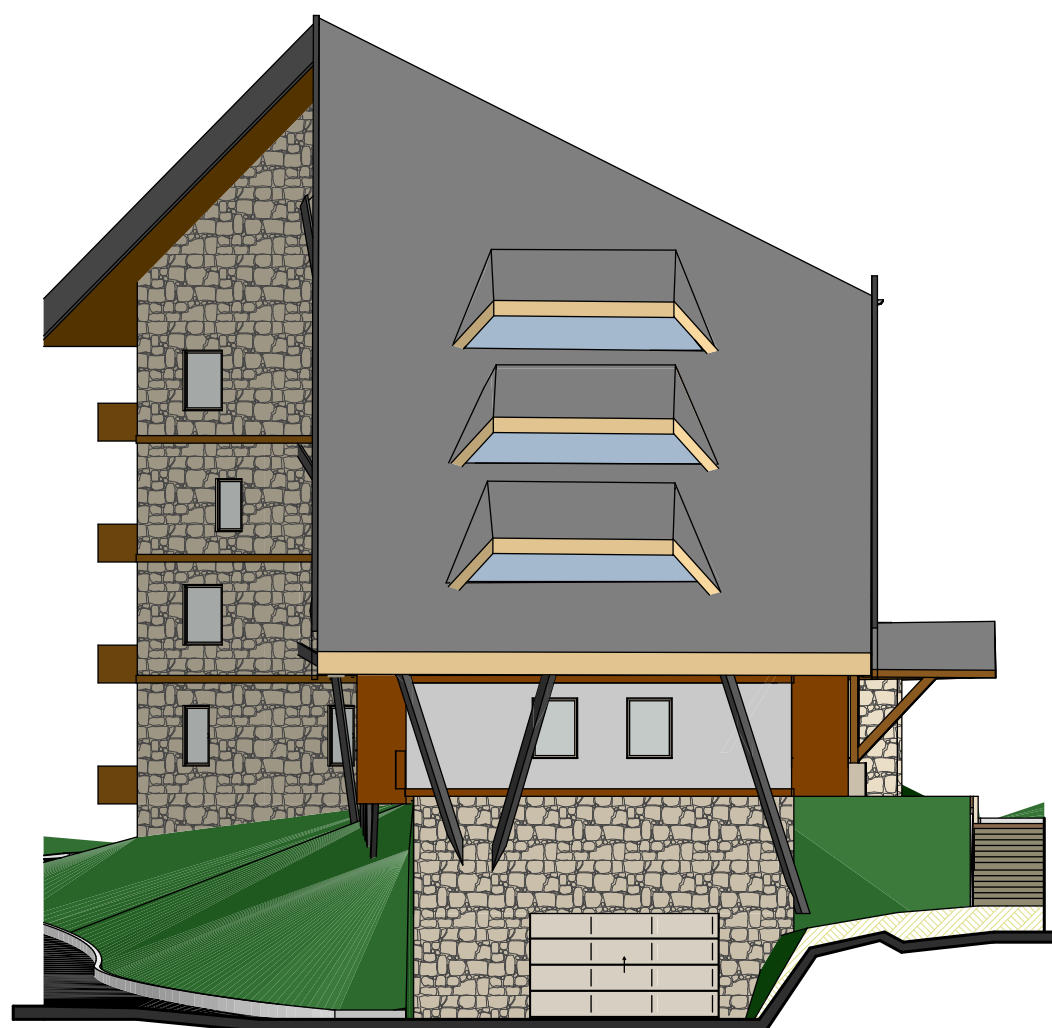
ОБЈЕКАТ "УАС-3.2." - угаони асиметричан (По2+По1+П+3гал)			
ЕТАЖА:	ПОВРШИНА:	БР. АПАРТМАНА:	БР.ЛЕЖАЈЕВА:
1) подрум (2. ниво)	П <sub>вруто</sub> = 368m <sup>2</sup>	/	/
паркирање	9 п.м.		
2) подрум (1. ниво)	П <sub>вруто</sub> = 379 m <sup>2</sup>	/	
2.1.) СГА	П <sub>вруто</sub> = 190 m <sup>2</sup>		
2.2.) "beauty" центар	П <sub>вруто</sub> = 45 m <sup>2</sup>		
2.3.) веверица	П <sub>вруто</sub> = 77 m <sup>2</sup>		
3) приземље	П <sub>вруто</sub> = 414m <sup>2</sup>	7 апартмана	14 лежајева
4) спрат	П <sub>вруто</sub> = 328m <sup>2</sup>	6 апартмана	12 лежајева
5) II спрат	П <sub>вруто</sub> = 278m <sup>2</sup>	5 апартмана	12 лежајева
6) III спрат	П <sub>вруто</sub> = 229m <sup>2</sup>	4 апартмана	4 лежајева
7) галерија	П <sub>вруто</sub> = 72m <sup>2</sup>	2 дуплекс апарт.	8 лежајева
<b>УКУПНО:</b> БРГП (без подрума и галерије) 1249 m <sup>2</sup>		<b>22 апартмана</b>	<b>50 лежајева</b>








## ОСНОВА ПРИЗЕМЛЪА




### ОСНОВА III СПРАТА

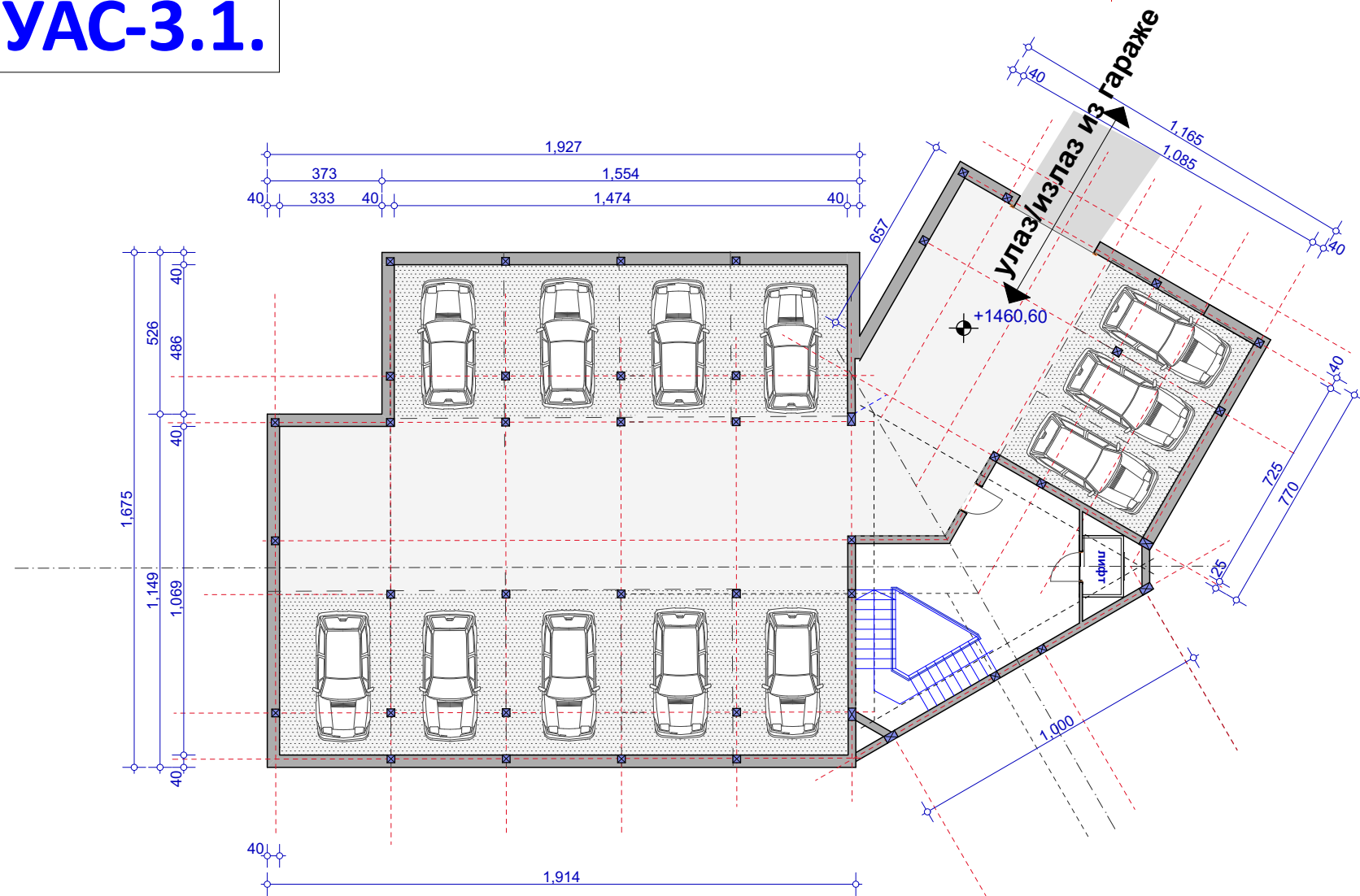


### ИЗГЛЕД СА ИСТОКА

	бруто површина апартмана од 20м <sup>2</sup> до 30м <sup>2</sup>
	бруто површина апартмана од 30м <sup>2</sup> до 35м <sup>2</sup>
	бруто површина апартмана од 35м <sup>2</sup> до 40м <sup>2</sup>
	бруто површина апартмана од 40м <sup>2</sup> до 50м <sup>2</sup>
	бруто површина апартмана (дуплекс) од 55 до 75м <sup>2</sup>

 "БРЧ ЦВЕТКОВИЋ" Д.О.О. КИШКЕВАЦ ул. "Брана Радичевић" бр 2 - 19350 Кишкевац		ПРОЈЕКАТ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ КОМПЛЕКСА АПАРТ ХОТЕЛА "ЈЕЗДНИЦА" на к.п.бр. 395/9/2, 395/9/7, 396/5/1, 396/5/3, 396/5/4, 396/5/5, 396/5/10 и 396/5/11 КО Туштица на "Дабломском равнину", Стара планина, Општина Кишкевац	
Директор: Милан ЦВЕТКОВИЋ, дипл.инж.арх		МП: Сарајидина: Милан ЦВЕТКОВИЋ, дипл.инж.арх Миленка ТИЖКОВИЋ, маст.инж.арх Горан АНГЕЛОВ, дипл.инж.грађ Младен БОЖИЋ, дипл.инж.ел.	
Одговорни урбаниста: Валентина ЂОРЂЕВИЋ, дипл.инж.арх Број лиценце 200 - 0545 - 03		Прилог: Идејно решење планираних објеката - грулација објеката на ГП - 1 -објекат УАС-3.2. на к.п.бр.396/5/1, 396/5/4 и 396/5/10 КО Туштица	
Датум: 1. 200		Датум: септембар 2018.год.	
Број лиценце: 8 - I - 6		Број листи: 8 - I - 6	

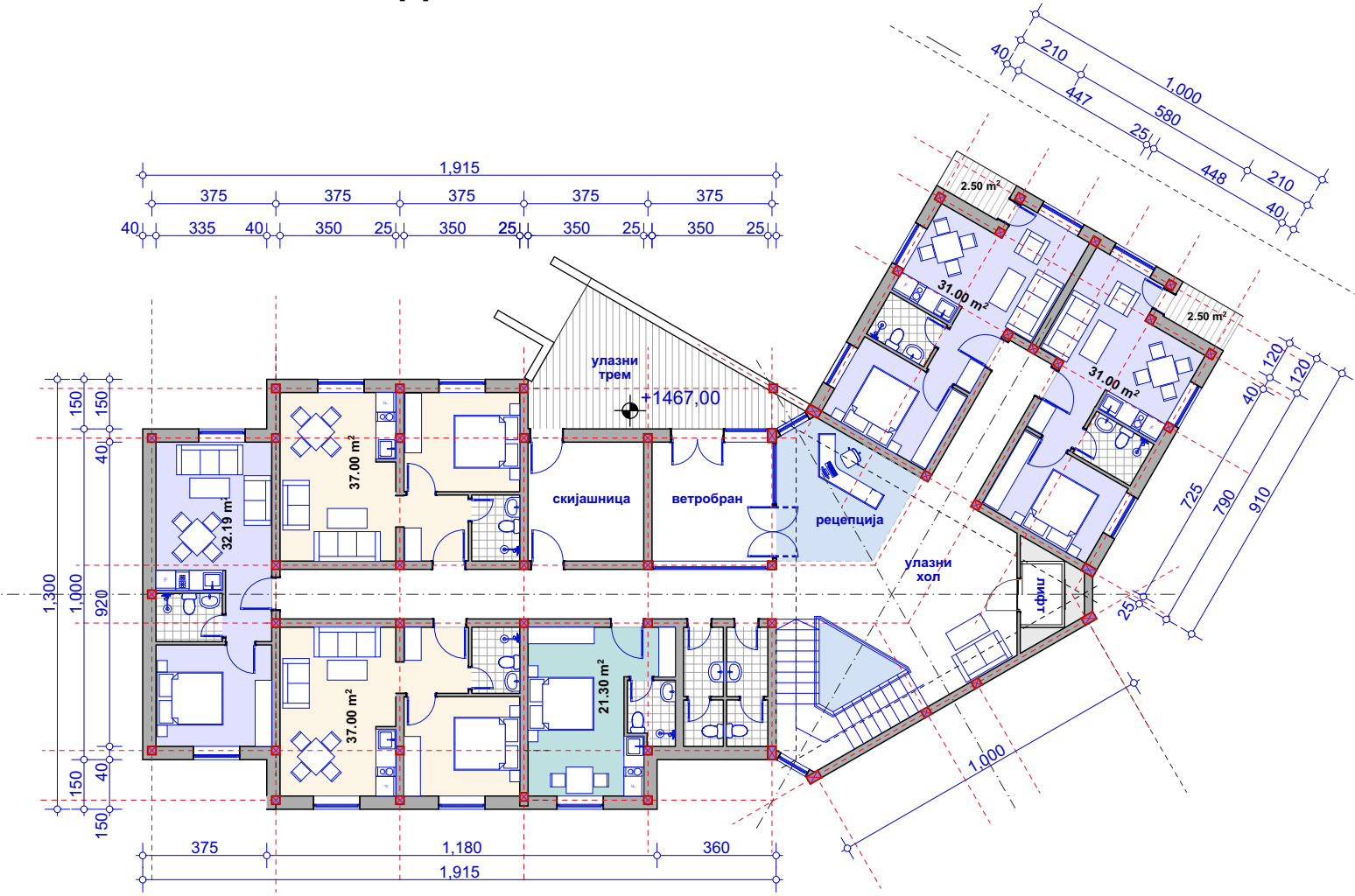




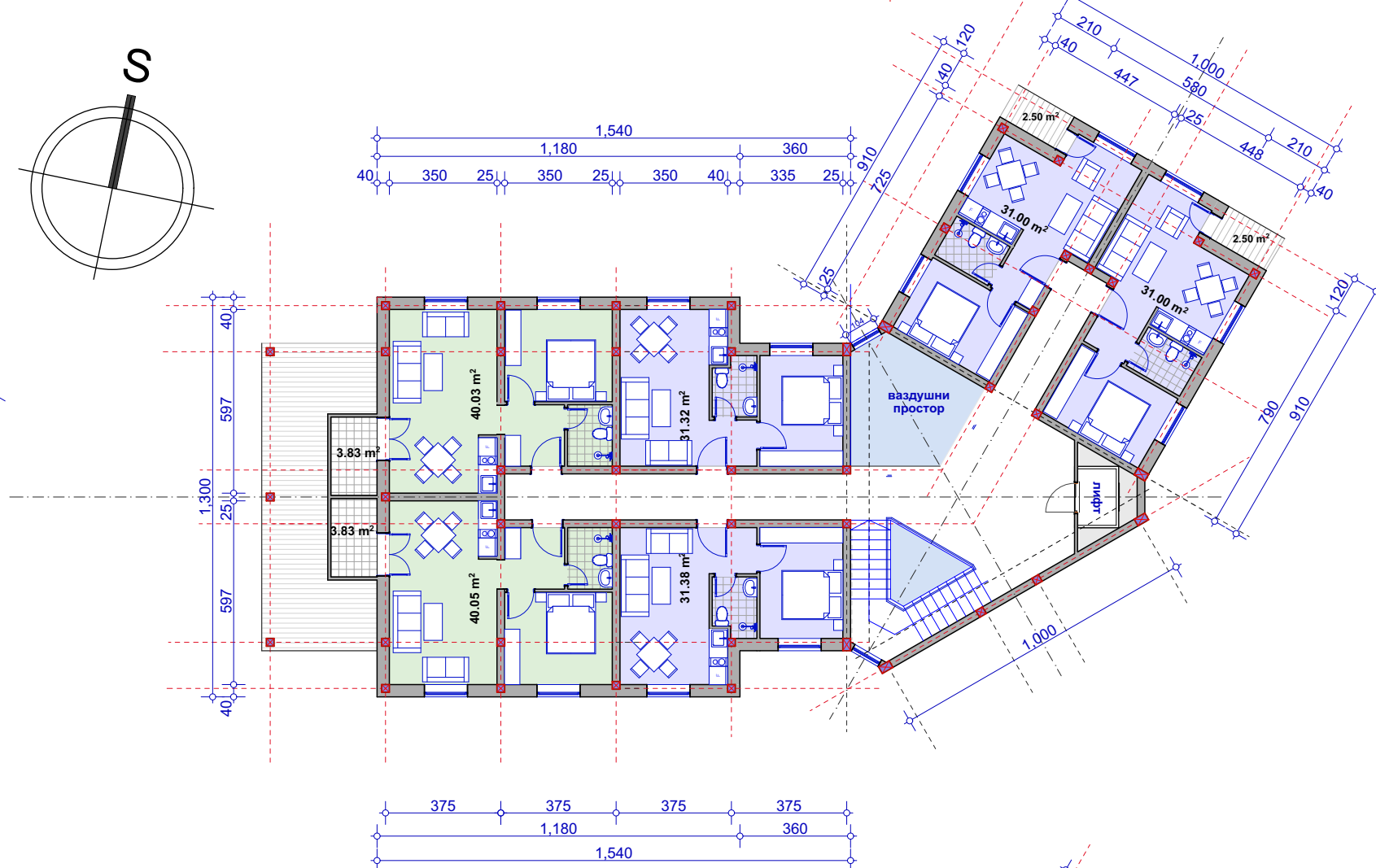
ОСНОВА ПОДРУМА II НИВО



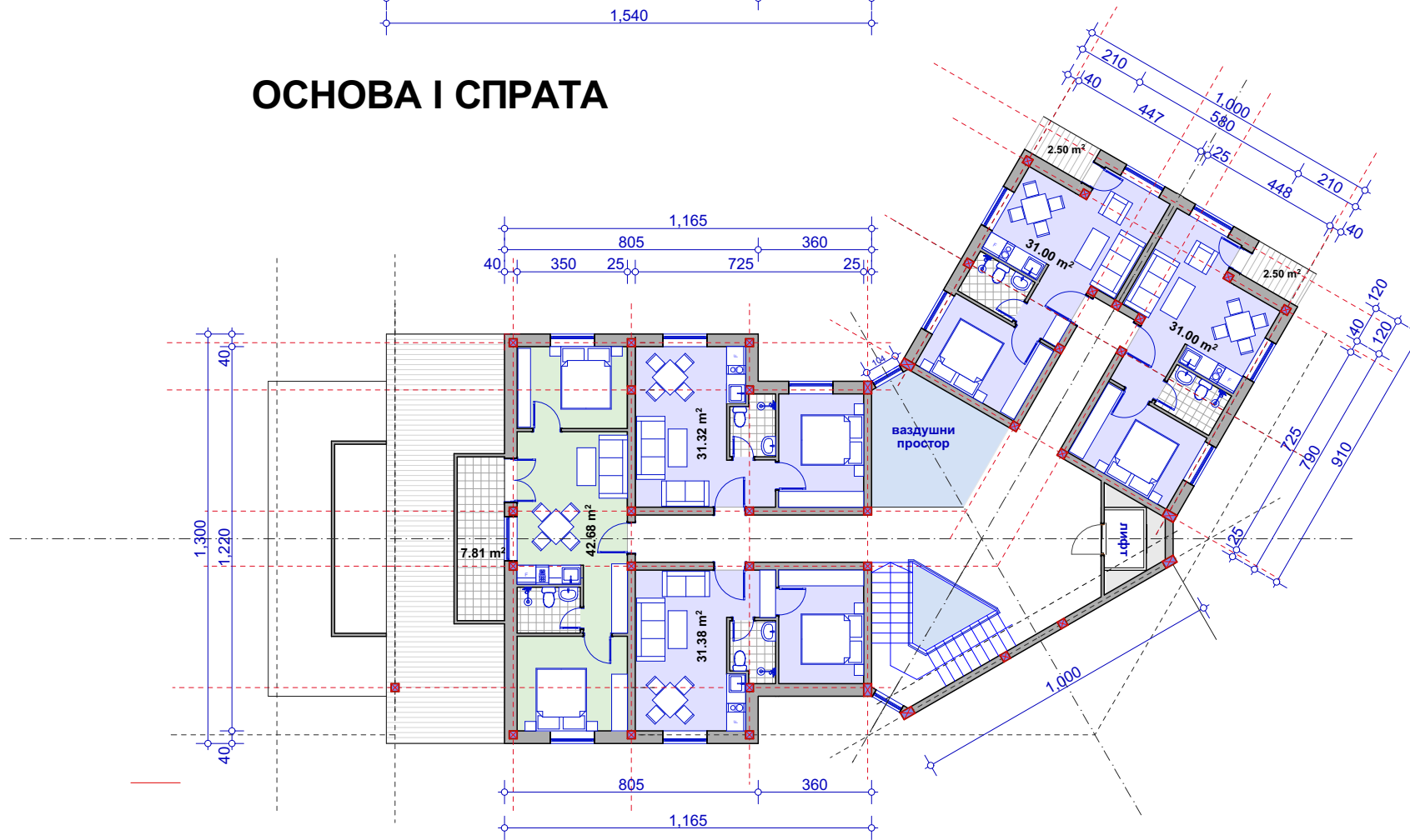
ОСНОВА ПОДРУМА I НИВО



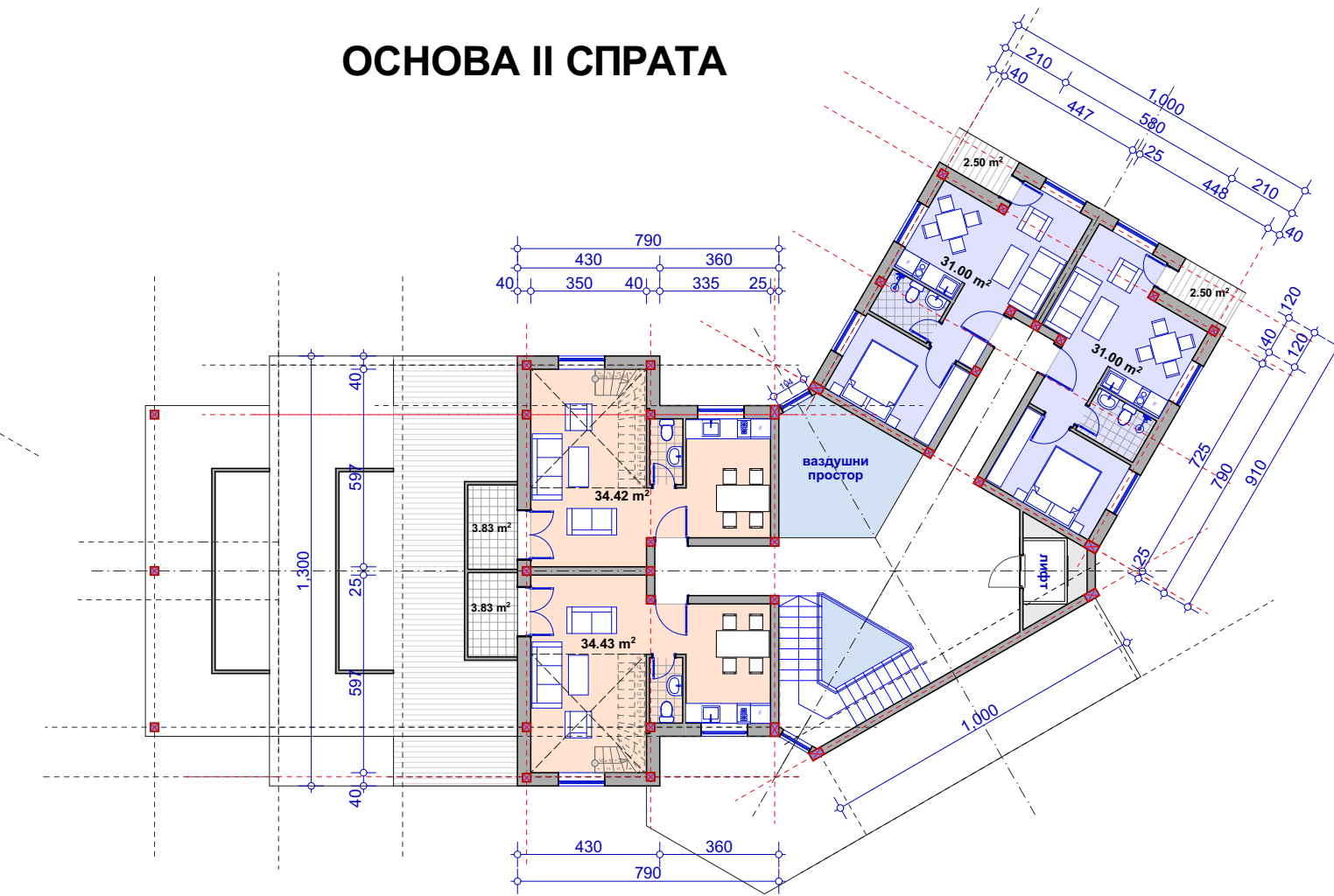
ОСНОВА ПРИЗЕМЉА



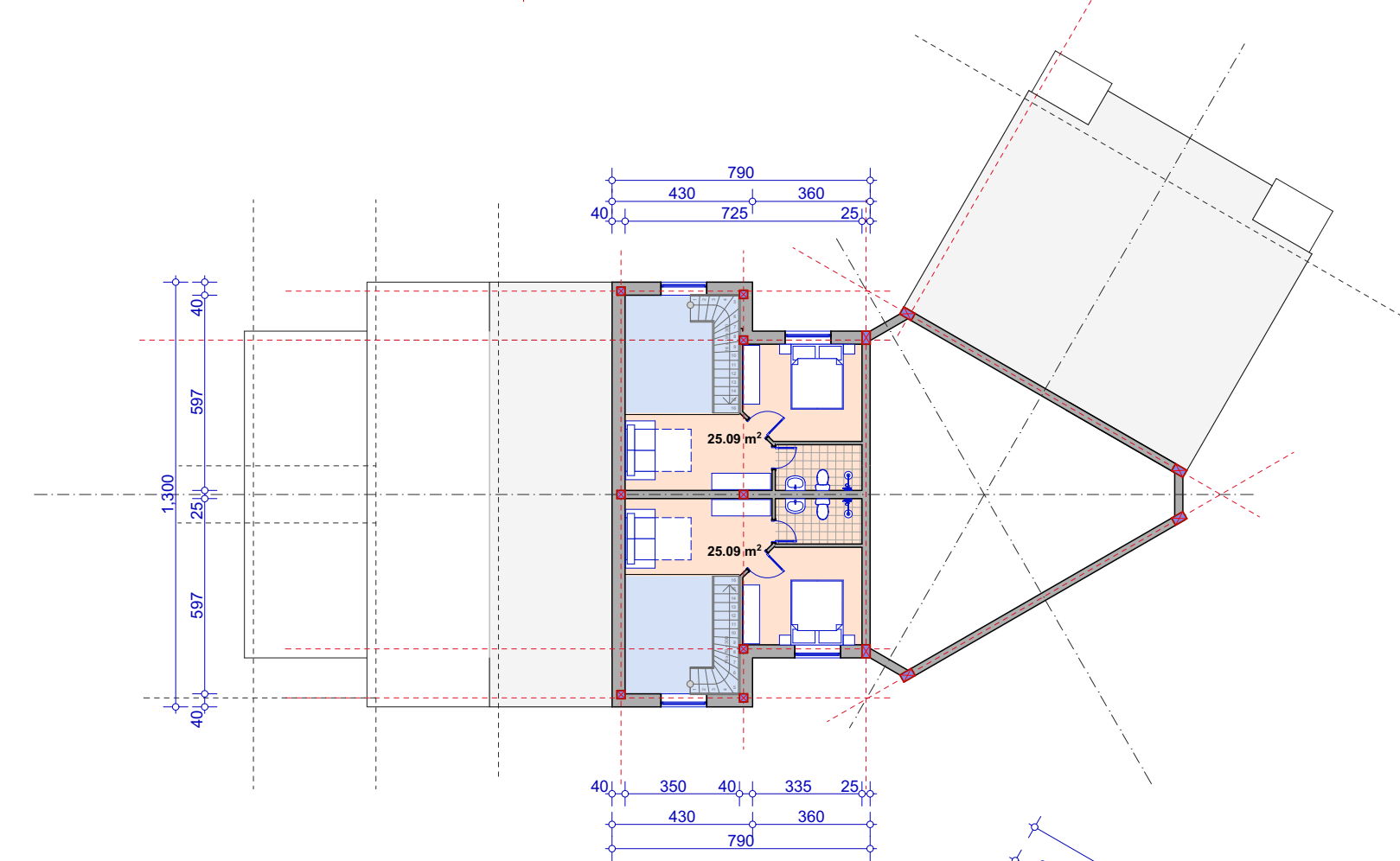
ОСНОВА I СПРАТА



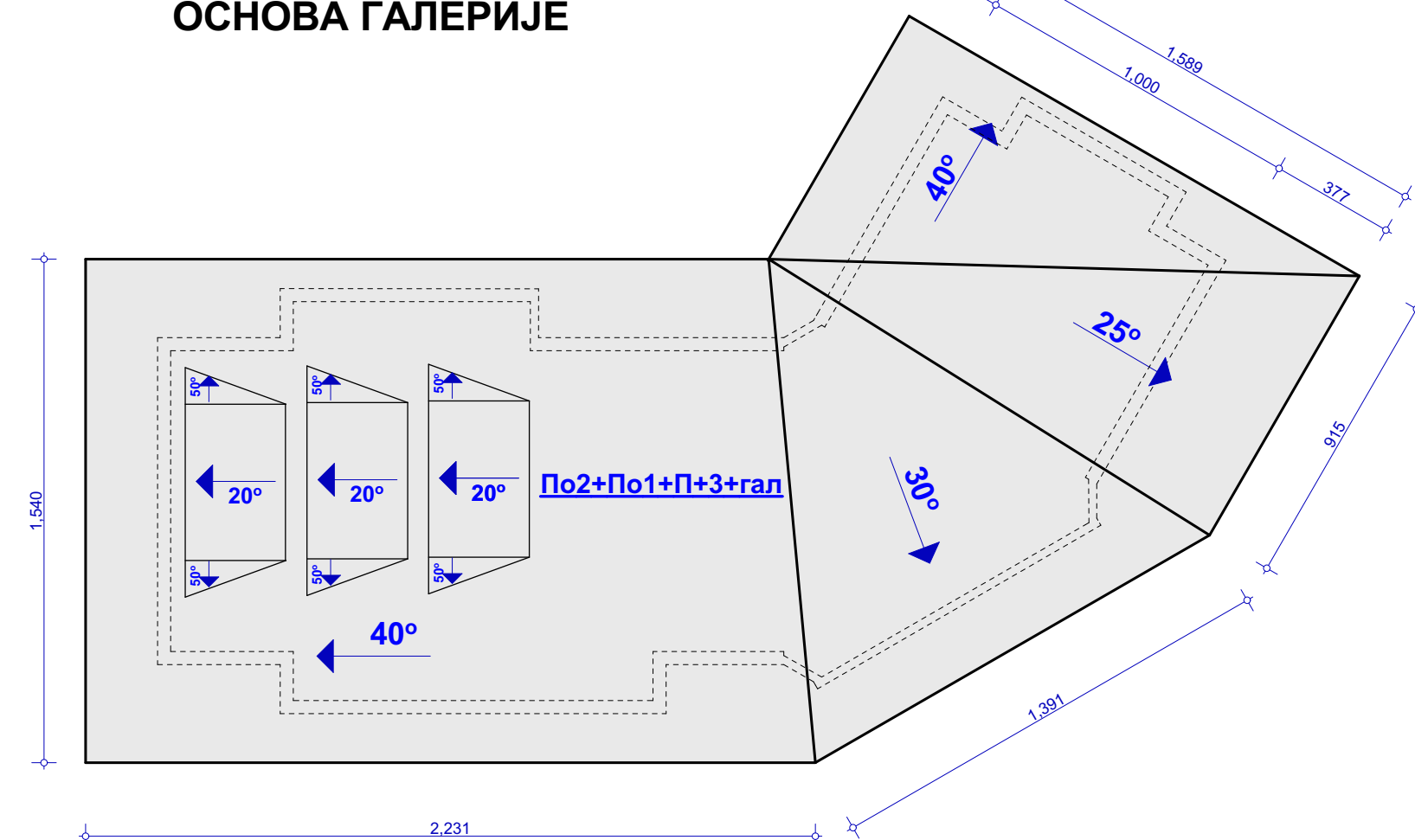
ОСНОВА II СПРАТА



ОСНОВА III СПРАТА

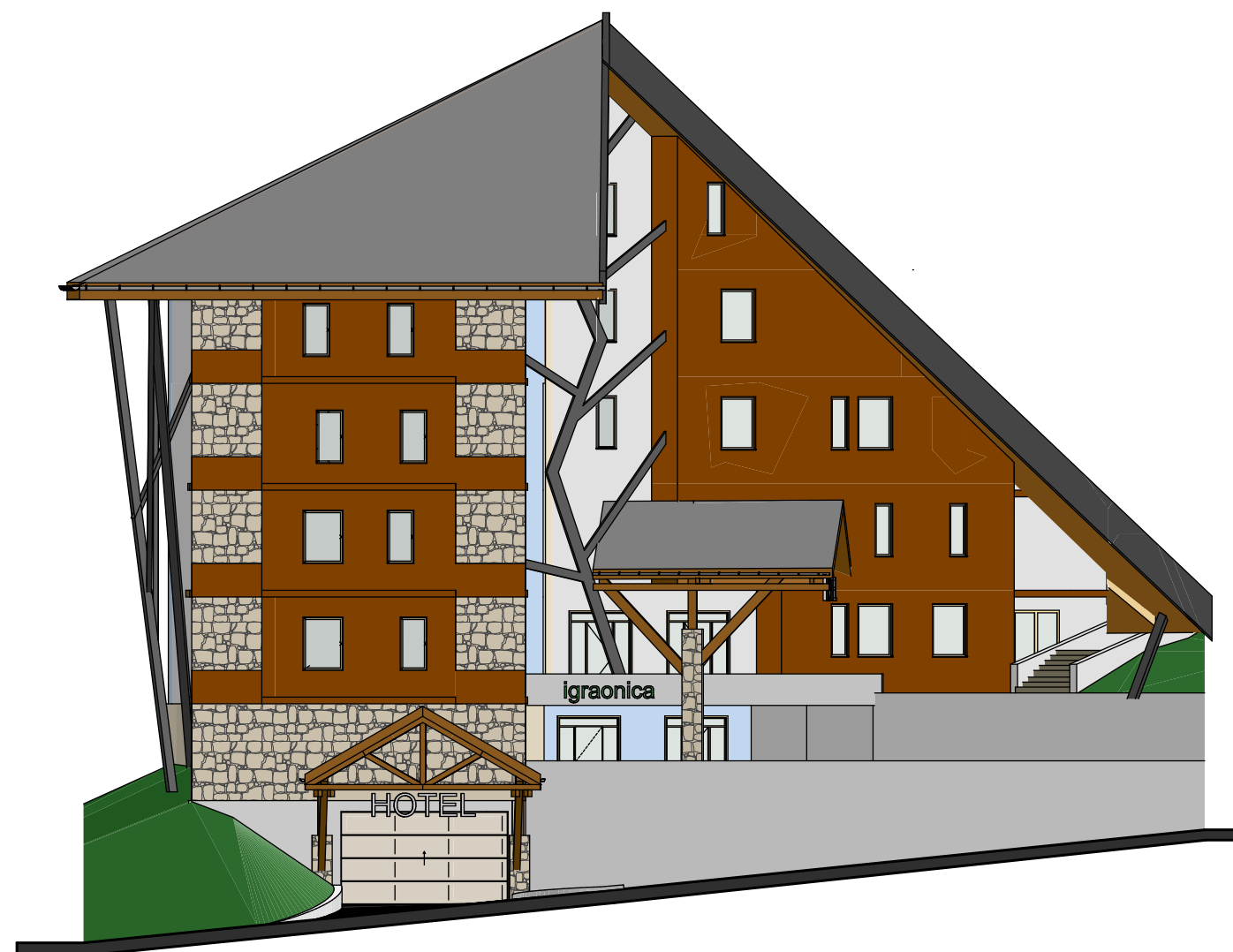


ОСНОВА ГАЛЕРИЈЕ

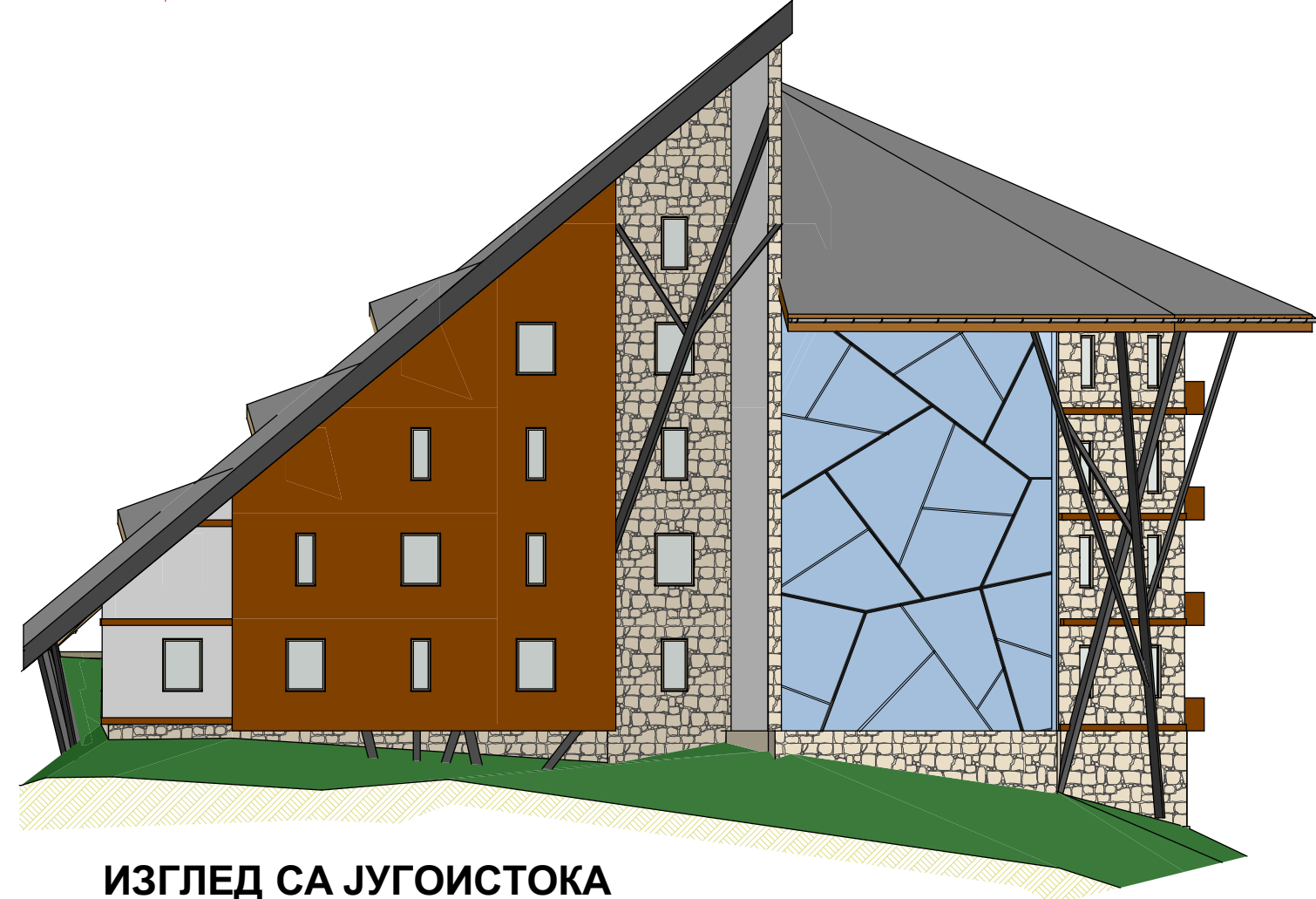


ОСНОВА КРОВНИХ РАВНИ

бруто површина апартмана од 20м² до 30м²	бруто површина апартмана од 30м² до 35м²	бруто површина апартмана од 35м² до 40м²	бруто површина апартмана од 40м² до 50м²	бруто површина апартмана (дуплекс) од 55 до 75м²
--	--	--	--	--



ИЗГЛЕД СА СЕВЕРОИСТОКА



ИЗГЛЕД СА ЈУГОИСТОКА



ИЗГЛЕД СА СЕВЕРА

БИЛАНС ПОВРШИНА:

ОБЈЕКАТ "УАС-3.1." - угаони асиметричан (По2+По1+П+3+гал)			
ЕТАЖА:	ПОВРШИНА:	БР. АПАРТМАНА:	БР. ЛЕЖАЈЕВА:
1) подрум (2. ниво)	П <sub>бруто</sub> = 459 m²	—	—
паркирање	12 п.м.	—	—
2) подрум (1. ниво)	П <sub>бруто</sub> = 381 m²	—	—
2.1.) играоница за децу и тинејџ клуб	П <sub>бруто</sub> = 235 m²	—	—
2.2.) вешерница	П <sub>бруто</sub> = 79 m²	—	—
3) приземље	П <sub>бруто</sub> = 393 m²	6 апартмана	12 лежачеја
4) I спрат	П <sub>бруто</sub> = 335 m²	6 апартмана	12 лежачеја
5) II спрат	П <sub>бруто</sub> = 287 m²	5 апартмана	12 лежачеја
6) III спрат	П <sub>бруто</sub> = 238 m²	4 апартмана	4 лежачеја
7) галерија	П <sub>бруто</sub> = 72 m²	2 дуплекс апарт.	8 лежачеја
УКУПНО: БРП (без подрума и галерије) 1253 m²		21 апартмана	48 лежачеја



Директор:  
Милан ЦВЕТКОВИЋ, дип.инж.арх.  
Сарадници:  
Милан ЦВЕТКОВИЋ, дип.инж.арх.  
Милена ТИРКОВИЋ, маг.инж.арх.  
Горан АНГЕЛОВ, дип.инж.грађ.  
Миродраг БОЖИЋ, дип.инж.ел.  
Одговорни урбаниста:  
Валентина ЂОРЂЕВИЋ, дип.инж.арх.  
Број лиценце: 200 - 0545 - 03

МП:

"БИРО ЦВЕТКОВИЋ" Д.О.О. КИЈАЖЕВАЦ  
ул. "Борна Радничка" бр. 2 - 19350 КИЈАЖЕВАЦ

## објекат УАС-3.1.

### ПРОЈЕКАТ

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ  
КОМПЛЕКСА АПАРТ ХОТЕЛА "ЈЕЛКИЦЕ"  
на к.п.бр. 3955/2, 3955/7, 3965/1, 3965/3, 3965/4,  
3965/5, 3965/10 и 3965/11 КО Туштица на "Јабучком  
равништу", Стара планина, Општина Кијажевац

### ПРИЛОГ

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА  
- групација објеката на ГП - 1  
- објекат УАС-3.1. на к.п.бр. 3965/1, 3965/4  
и 3965/5 КО Туштица

Размера: 1 : 200	Датум: септембар 2018.год.	Број листа: 8 - 1 - 7
---------------------	-------------------------------	--------------------------



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

- 8-II -1. Објекат ЈД-2 (основе, изгледи)..... R=1:200  
8-II -2. Објекат УС-2 (основе, изгледи)..... R=1:200  
8-II -3. Објекат Ј-1а и Ј-1б (основе, изгледи)..... R=1:200

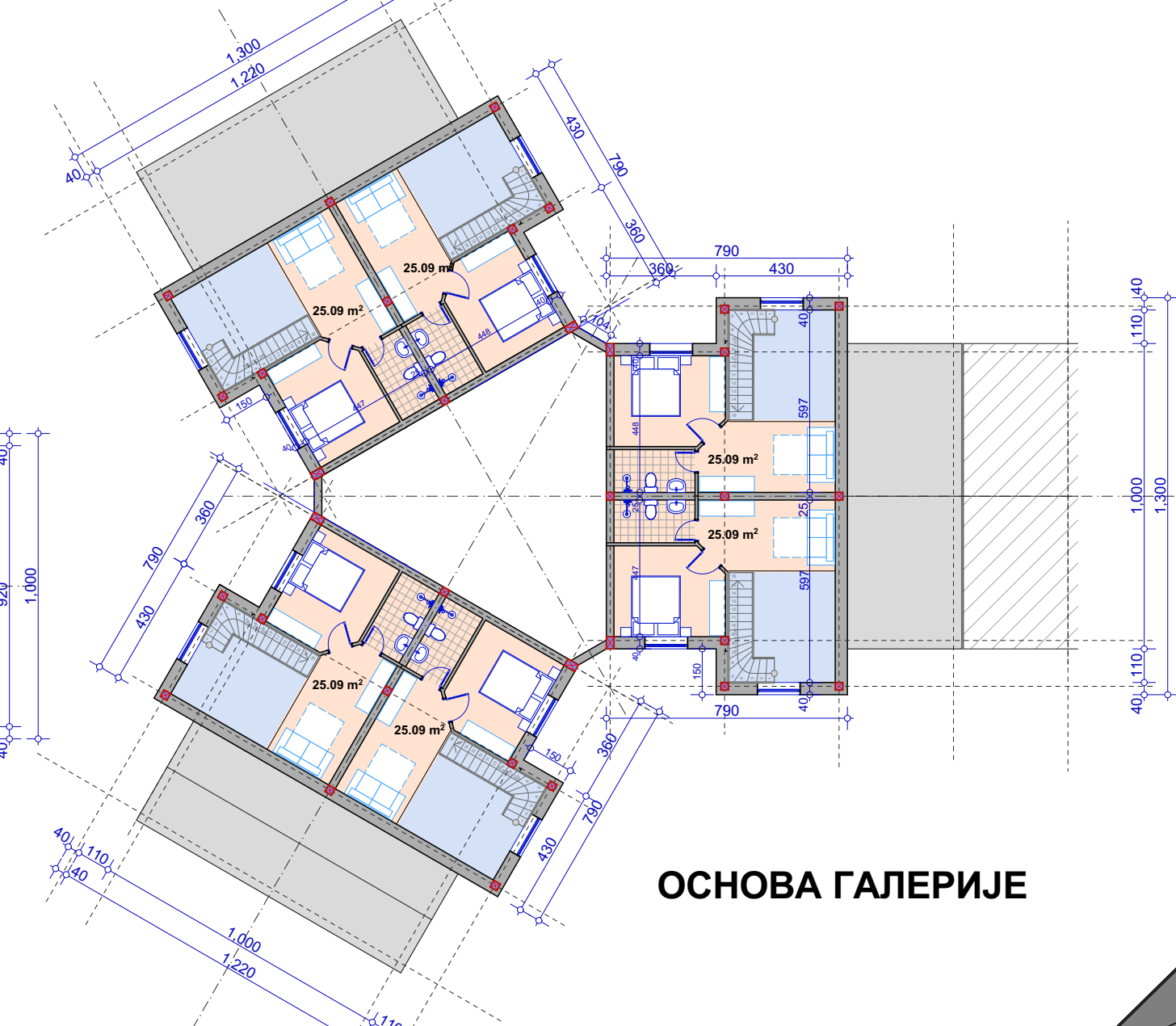




ОСНОВА ПОДРУМА I НИВО



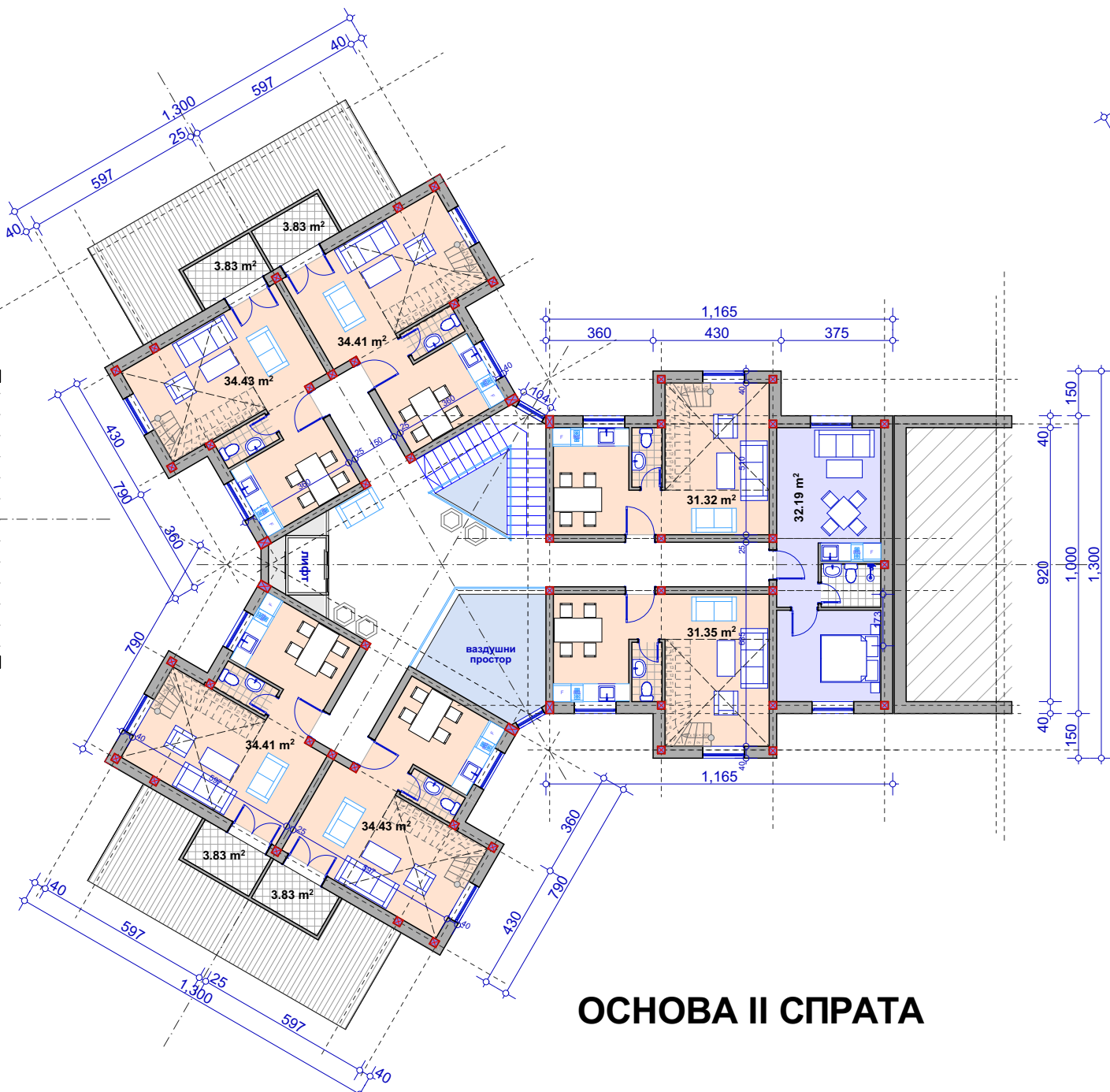
ОСНОВА I СПРАТА



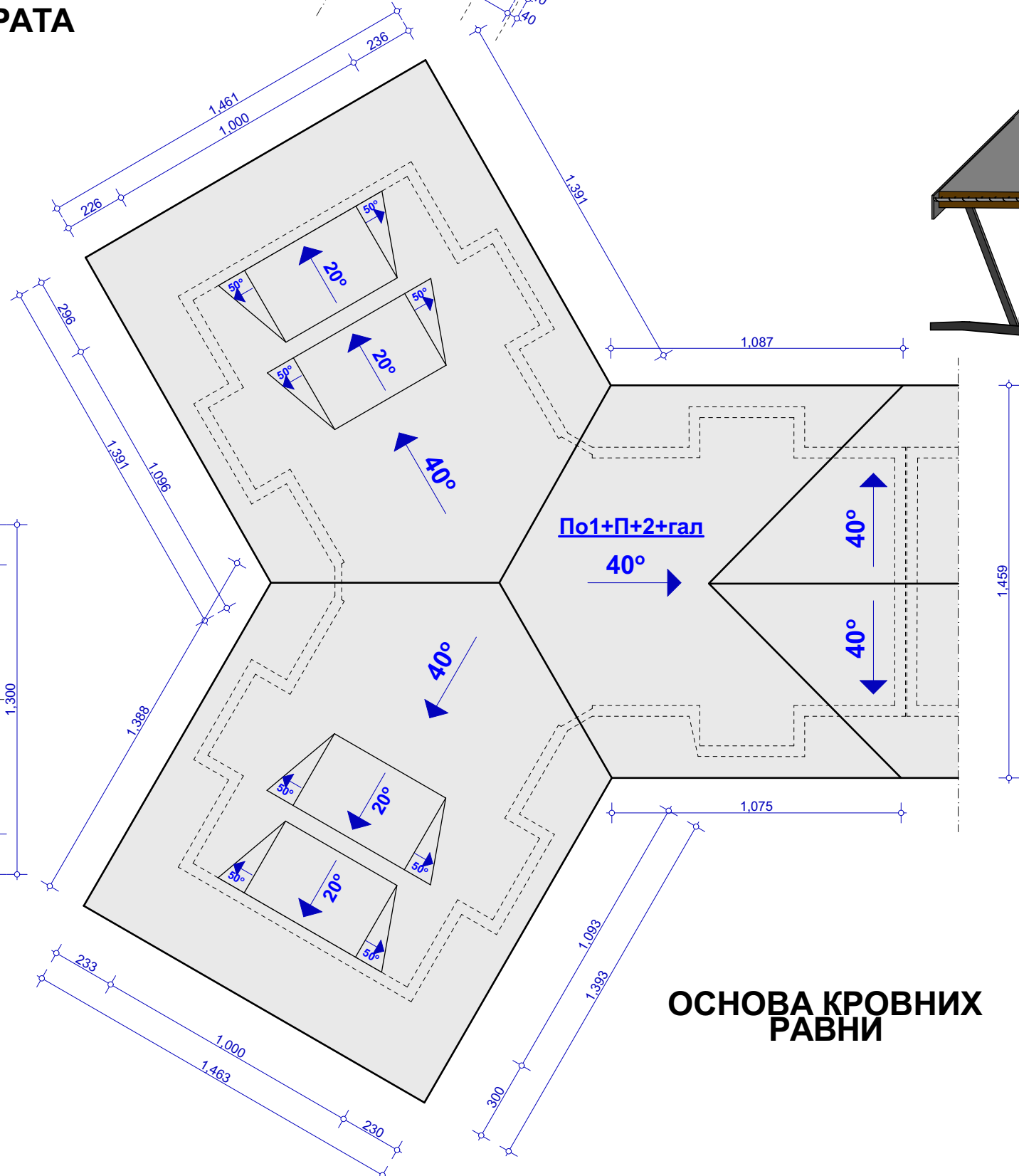
ОСНОВА ГАЛЕРИЈЕ



ОСНОВА ПРИЗЕМЉА



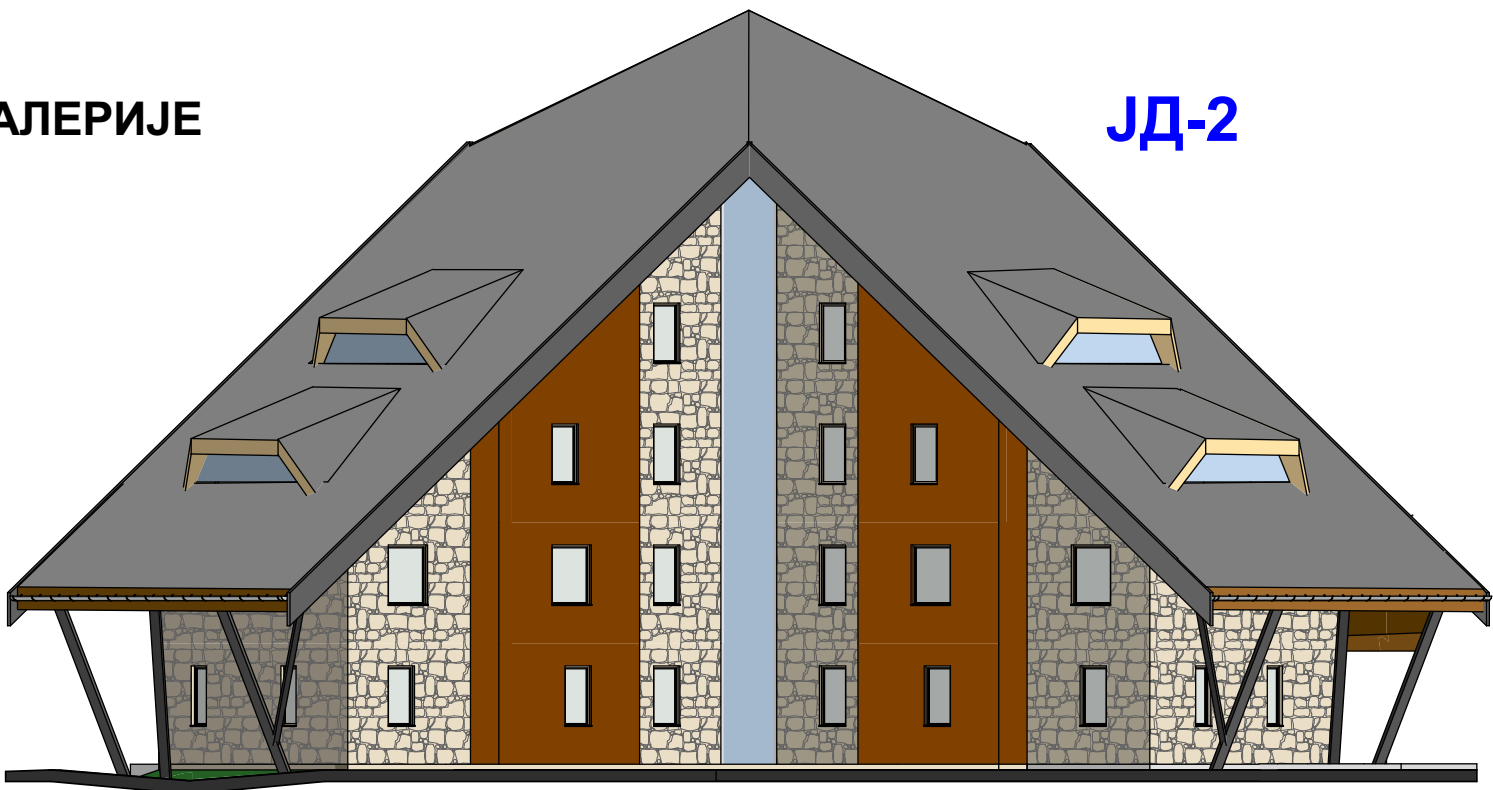
ОСНОВА II СПРАТА



ОСНОВА КРОВНИХ РАВНИ

БИЛАНС ПОВРШИНА:			
ОБЈЕКАТ "ЈД-2" - ЈЕЛКИЦА (По1+П+2+гал)			
ЕТАЖА:	ПОВРШИНА:	БР. АПАРТМАНА:	БР.ЛЕЖАЈЕВА:
1) подрум (1. ниво)	П <sub>БРУТО</sub> = 548 m <sup>2</sup>	—	—
паркирање	13 пм	—	—
2) приземље	П <sub>БРУТО</sub> = 472 m <sup>2</sup>	9 апартмана	18 лежаја
3) I спрат	П <sub>БРУТО</sub> = 433 m <sup>2</sup>	9 апартмана	18 лежаја
4) II спрат	П <sub>БРУТО</sub> = 375 m <sup>2</sup>	1 апартмана	2 лежаја
5) галерија	П <sub>БРУТО</sub> = 201 m <sup>2</sup>	6 дуплекс апарт.	24 лежаја
УКУПНО: БРГП (без подрума и галерије)	1280 m <sup>2</sup>	25 апартмана	62 лежаја

- бруто површина апартмана од 20м<sup>2</sup> до 30м<sup>2</sup>
- бруто површина апартмана од 30м<sup>2</sup> до 35м<sup>2</sup>
- бруто површина апартмана од 35м<sup>2</sup> до 40м<sup>2</sup>
- бруто површина апартмана од 40м<sup>2</sup> до 50м<sup>2</sup>
- бруто површина апартмана (дуплекс) од 55 до 70м<sup>2</sup>



ИЗГЛЕД СА ЗАПАДА



Директор:  
Милан ЦВЕТКОВИЋ, дипл.инж.арх.

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

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

МП:

Потпис:

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

## објекат ЈД-2

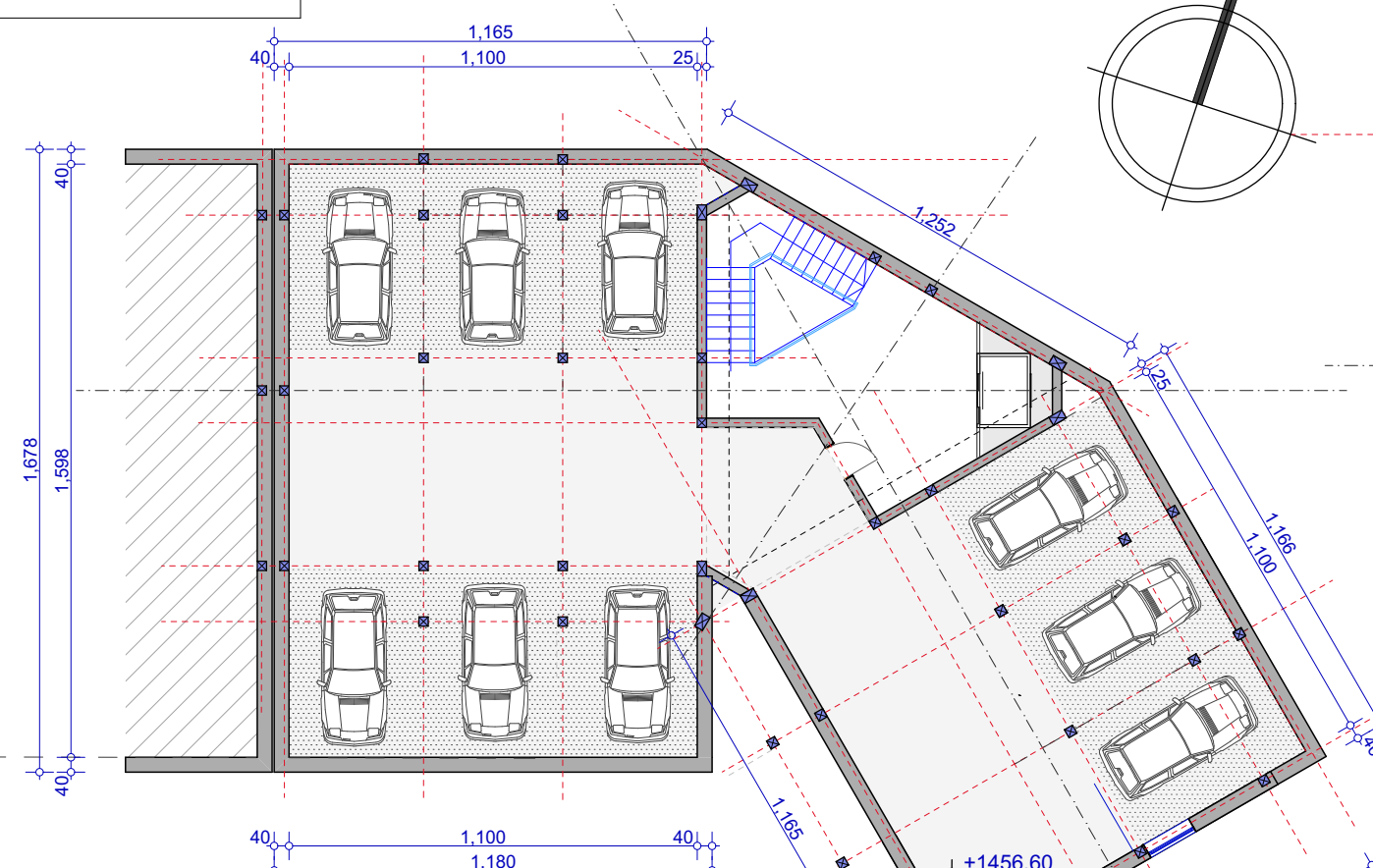
ПРОЈЕКАТ  
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ  
КОМПЛЕКСА АПАРТ ХОТЕЛА "ЈЕЛКИЦЕ"  
на к.п.бр. 3959/2, 3959/7, 3965/1, 3965/3, 3965/4,  
3965/5, 3965/10 и 3965/11 КО Ћуштица на "Јабучком  
равништу", Стара планина, Општина Књажевац

ПРИЛОГ  
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКАТА  
- групација објеката на ГП - 2  
-објекат ЈД-2 а на к.п.бр.3959/2 и 3959/7  
КО Ћуштица

Размера: 1 : 200 Датум: септембар 2018.год. Број листа: 8 - II - 1



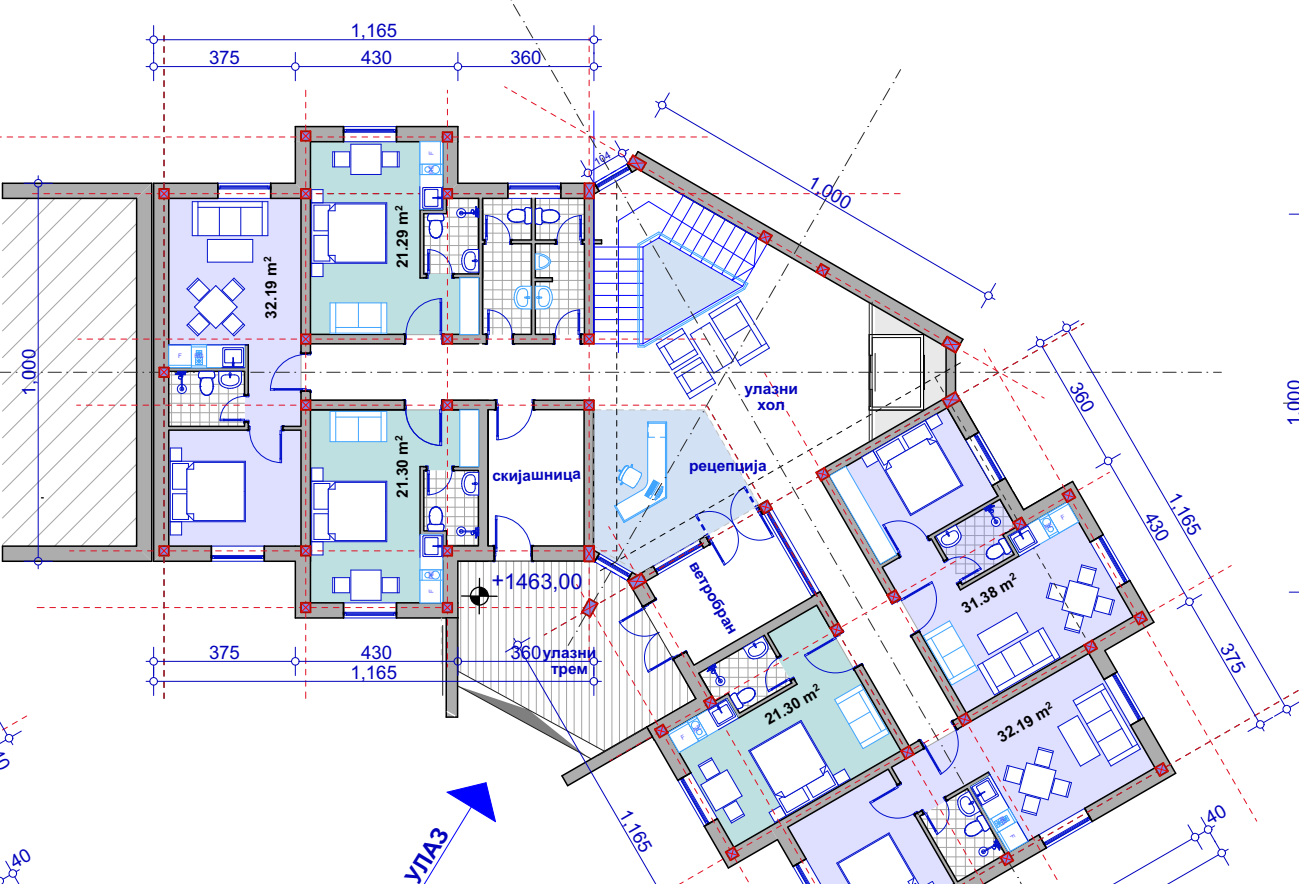
УС-2



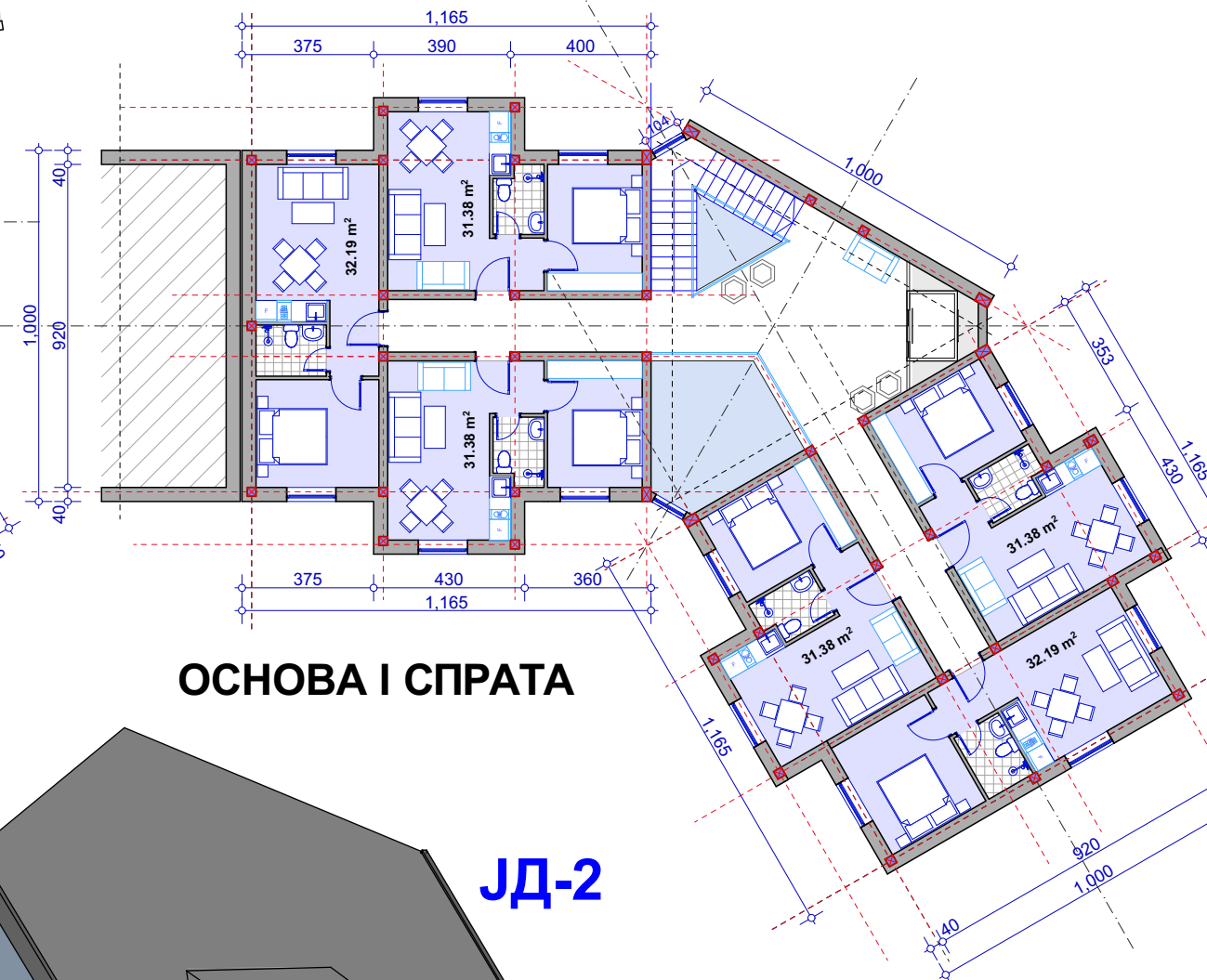
ОСНОВА ПОДРУМА II НИВО



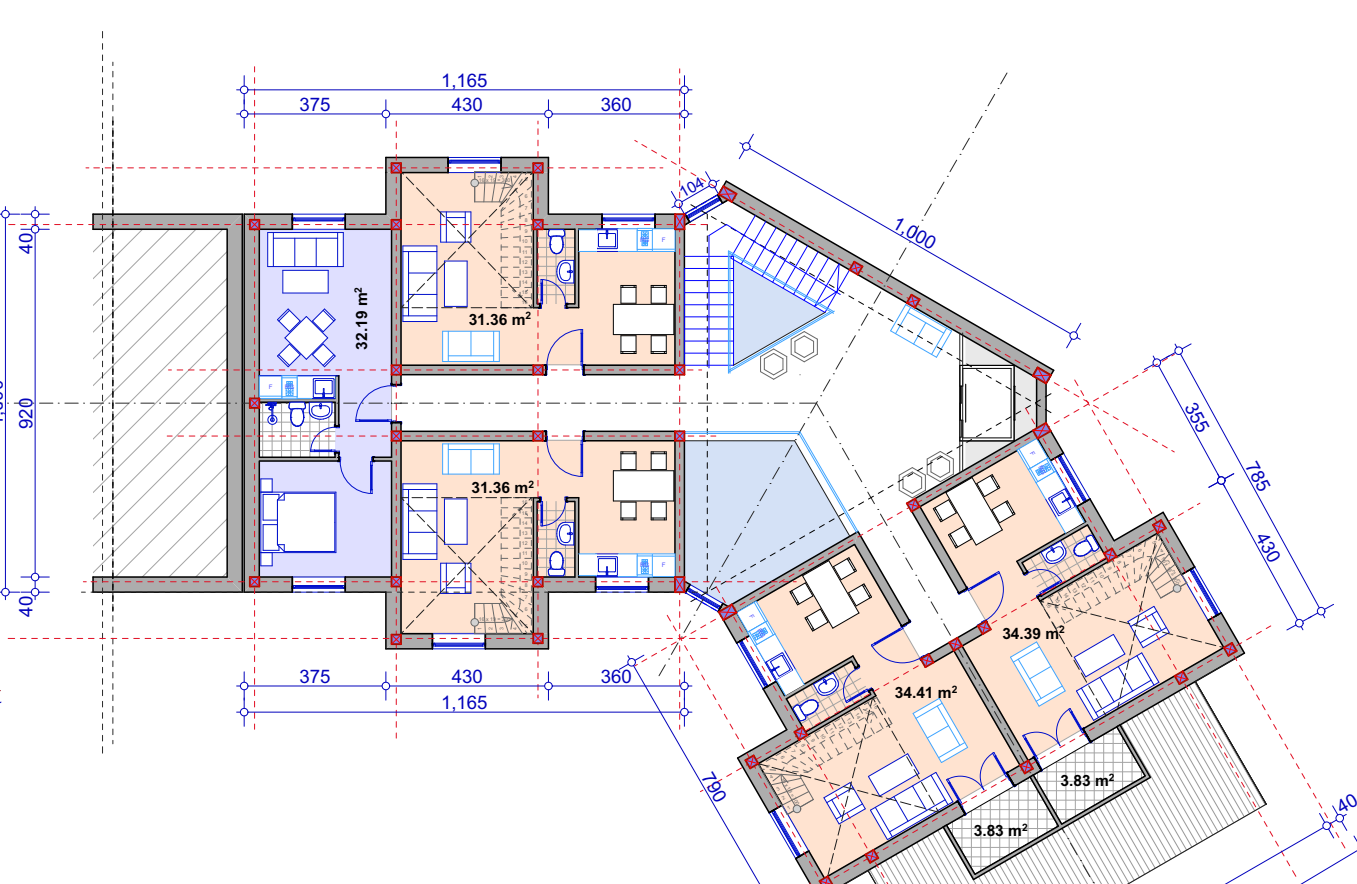
ОСНОВА ПОДРУМА I НИВО



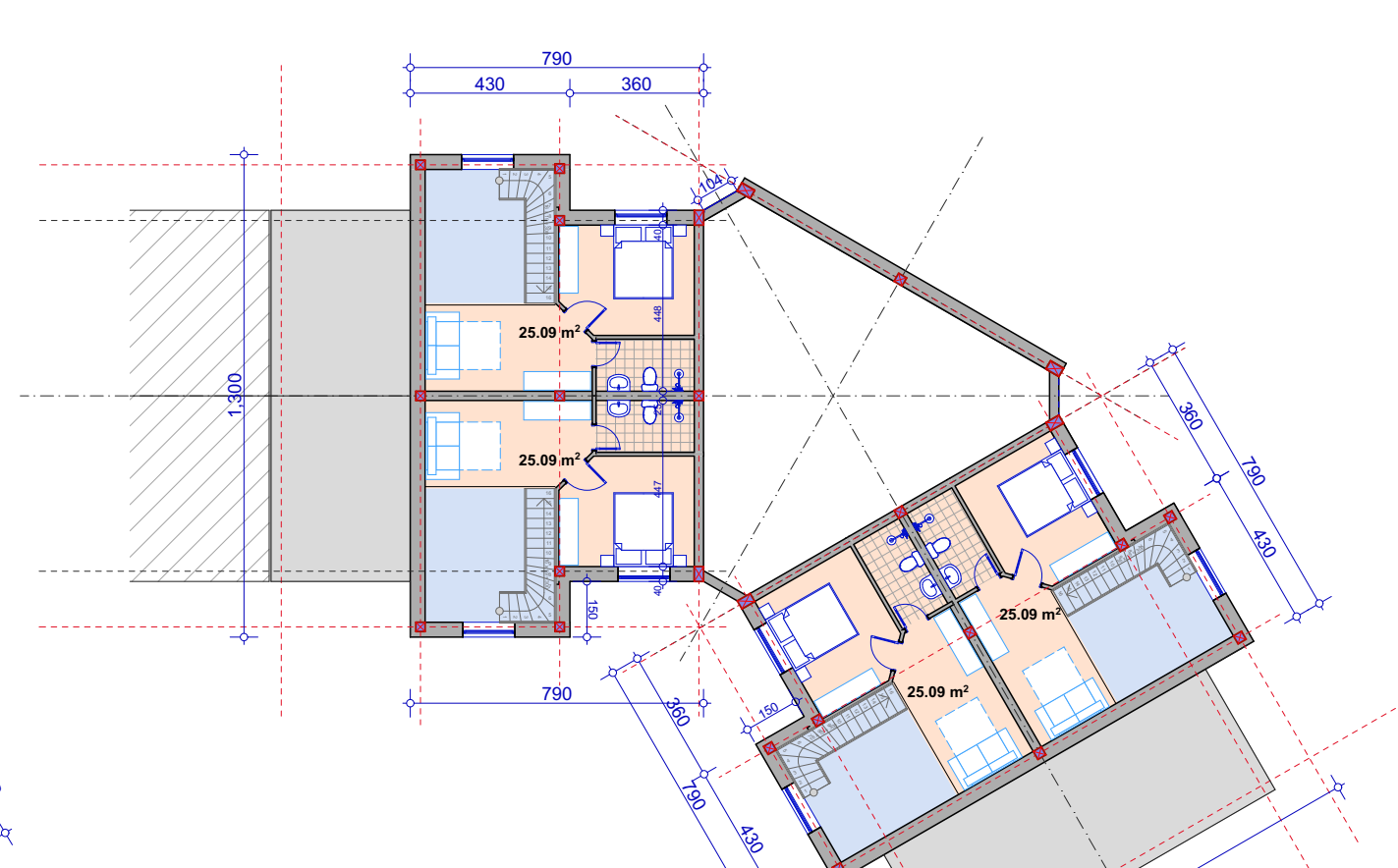
ОСНОВА ПРИЗЕМЉА



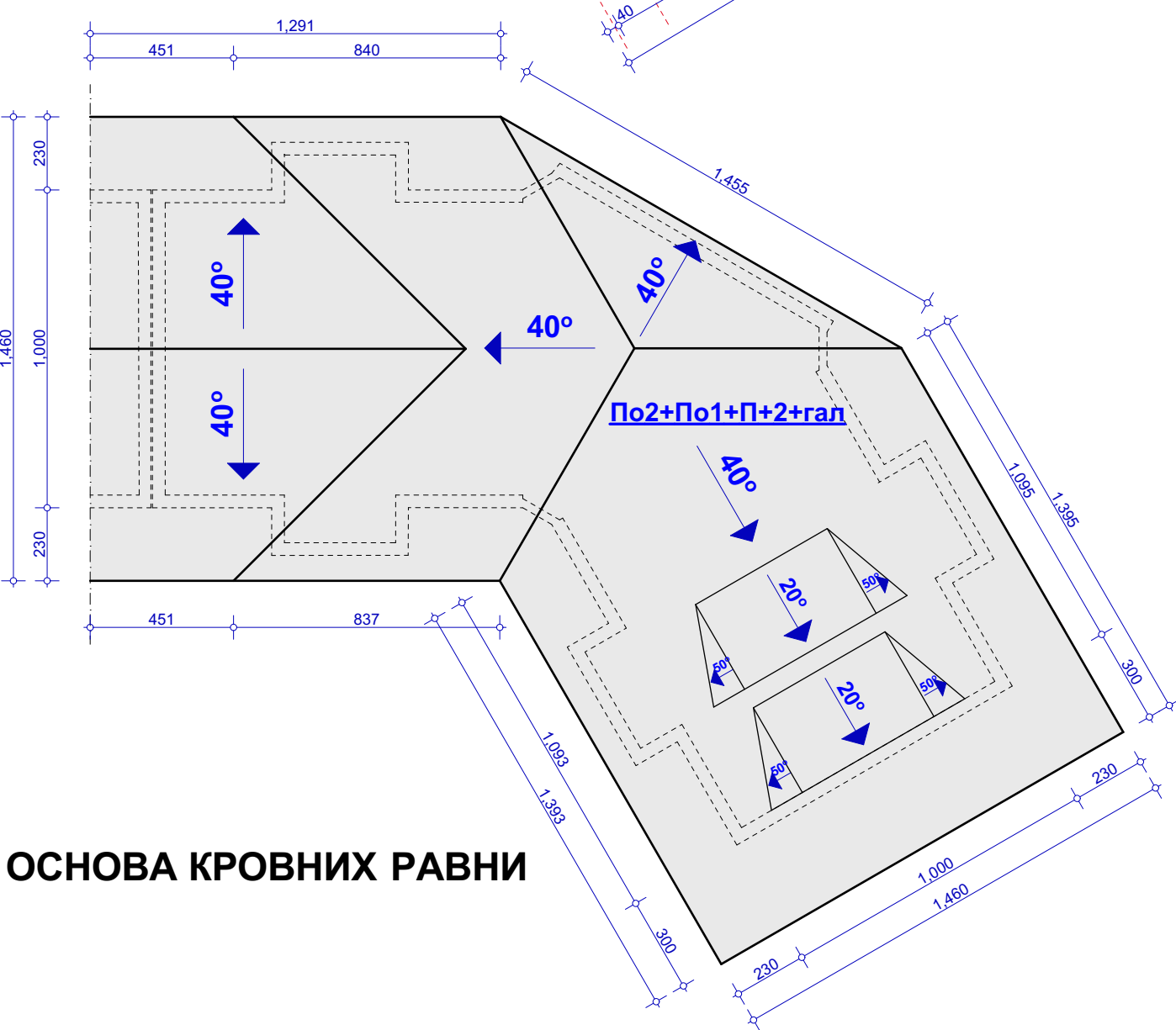
ОСНОВА I СПРАТА



ОСНОВА II СПРАТА



ОСНОВА ГАЛЕРИЈЕ



ОСНОВА КРОВНИХ РАВНИ

- бруто површина апартмана од 20м² до 30м²
- бруто површина апартмана од 30м² до 35м²
- бруто површина апартмана од 35м² до 40м²
- бруто површина апартмана од 40м² до 50м²
- бруто површина апартмана (дуплекс) од 55 до 70м²

БИЛАНС ПОВРШИНА:

ОБЈЕКАТ "УС-2" - ЈЕЛКИЦА (По2+По1+П+2+гал)			
ЕТАЖА:	ПОВРШИНА:	БР. АПАРТМАНА:	БР.ЛЕЖАЈЕВА:
1) подрум (2. ниво)	П <sub>БРУТО</sub> = 398м²		
паркирање	9 пл		
2) подрум (1. ниво)	П <sub>БРУТО</sub> = 299 м²		
2.1.) ресторани/кафић	П <sub>БРУТО</sub> = 150 м²		
2.2.) вешерница	П <sub>БРУТО</sub> = 70 м²		
2.3.) техничка просторија	П <sub>БРУТО</sub> = 25 м²		
3) приземље	П <sub>БРУТО</sub> = 343 м²	6 апартмана	12 лежаја
4) I спрат	П <sub>БРУТО</sub> = 307 м²	6 апартмана	12 лежаја
5) II спрат	П <sub>БРУТО</sub> = 278 м²	1 апартман	2 лежаја
6) галерија	П <sub>БРУТО</sub> = 138 м²	4 дуплекс апарт.	16 лежајева
УКУПНО:	БРГП (без подрума и галерије) 928 м²	17 апартмана	42 лежаја

УС-2

ЈД-2

ЈД-2

УС-2

ИЗГЛЕД СА СЕВЕРОЗАПАДА

ИЗГЛЕД СА ЈУГОИСТОКА

објекат УС-2

ПРОЈЕКАТ  
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ  
КОМПЛЕКСА АПАРТ ХОТЕЛА "ЈЕЛКИЦЕ"  
на к.п.бр. 3959/2, 3959/7, 3965/1, 3965/3, 3965/4,  
3965/5, 3965/10 и 3965/11 КО Туштица на "Јабучком  
равништу", Стара планина, Општина Књажевац

ПРИЛОГ  
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА  
- групација објекта на ГП - 2  
-објекат УС-2 а на к.п.бр.3959/2 и 3959/7  
КО Туштица

Размера: 1 : 200  
Датум: септембар 2018.год.  
Број листа: 8 - II - 2

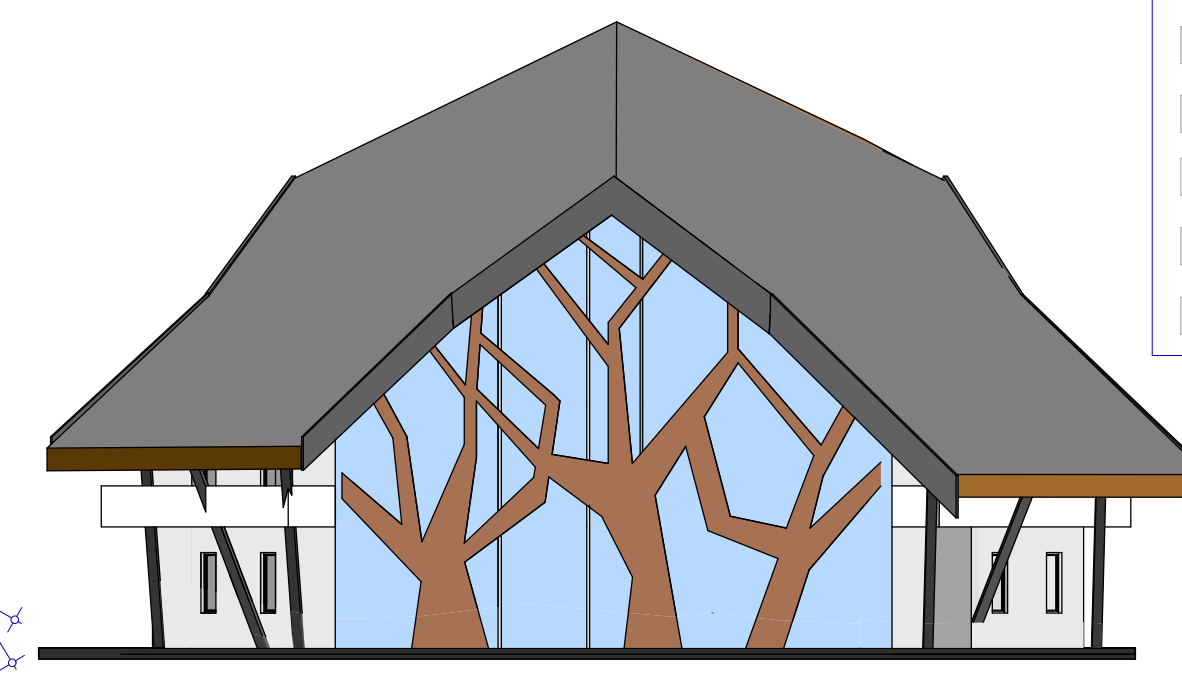
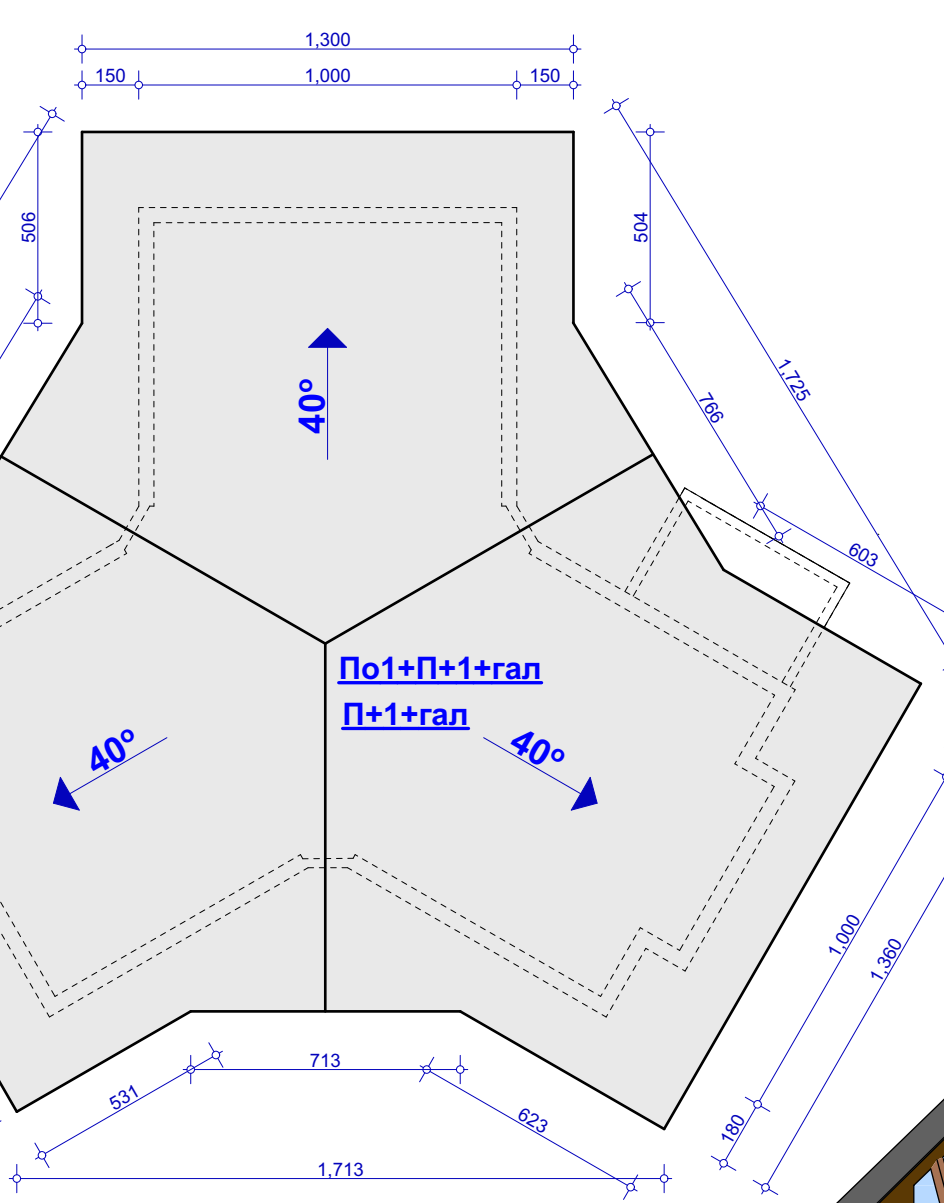
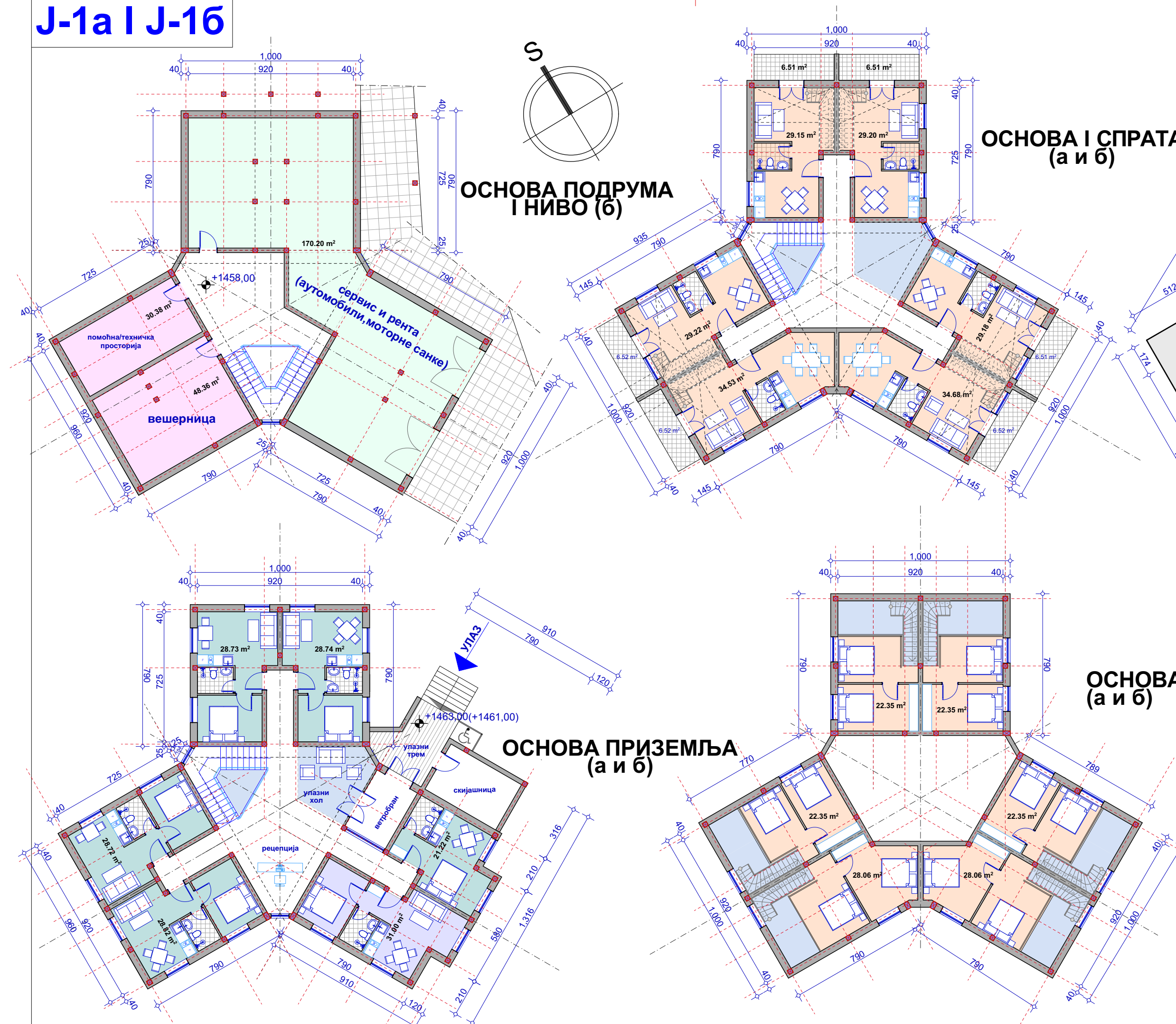
Светковић

Директор:  
Милан ЦВЕТКОВИЋ, дипл.инж.арх.  
Сарадници:  
Милан ЦВЕТКОВИЋ, дипл.инж.арх.  
Милана ЂИЊКОВИЋ, маст.инж.арх.  
Горан АНГЕЛОВ, дипл.инж.граф.  
Милош БОЖИЋ, дипл.инж.ел.  
Одговорни урбаниста:  
Валентина ЂОРЂЕВИЋ, дипл.инж.арх.  
Број лиценце 200 - 0545 - 03

МП.  
Потпис:



J-1a | J-16



	брuto површина апартмана од 20м² до 30м²
	брuto површина апартмана од 30м² до 35м²
	брuto површина апартмана од 35м² до 40м²
	брuto површина апартмана од 40м² до 50м²
	брuto површина апартмана (дуплекс) од 55 до 75м²

БИЛАНС ПОВРШИНА:			
ОБЈЕКАТ "Ј-1"(б) - ЈЕЛКИЦА (По1+П+1+гал)			
ОБЈЕКАТ "Ј-1"(а) - ЈЕЛКИЦА (П+1+гал)			
ЕТАЖА:	ПОВРШИНА:	БР. АПАРТМАНА:	БР.ЛЕЖАЈЕВА:
1) подрум (1. ниво)	П <sub>Бруто</sub> =299 м²		
1.1.) сервис и рента (аутомобил, моторне санке)	П <sub>Бруто</sub> =170 м²		
1.2.) вешерница	П <sub>Бруто</sub> =48 м²		
1.3.) техничка просторија	П <sub>Бруто</sub> = 30 м²		
2) приземље	П <sub>Бруто</sub> =330 м²	6 апартмана	12 лежаја
3) I спрат	П <sub>Бруто</sub> =321 м²	6 дуплекс апарт.	24 лежајева
4) галерија	П <sub>Бруто</sub> =189 м²		
УКУПНО: БРГП (без подрума и галерије)	651 м² (б)	12 апартмана	36 лежајева

објекти J-1 а и J-1 б

Директор:  
Милан ЦВЕТКОВИЋ, дипл.инж.арх.

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

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

Број лиценце:200 - 0545 - 03

МП:

Потпис:

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

ПРОЈЕКАТ

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ КОМПЛЕКСА АПАРТ ХОТЕЛА "ЈЕЛКИЦЕ" на к.п.бр. 3959/2, 3959/7, 3965/1, 3965/3, 3965/4, 3965/5, 3965/10 и 3965/11 КО Ћуштица на "Јабучком равништу", Стара планина, Општина Књажевац

ПРИЛОГ

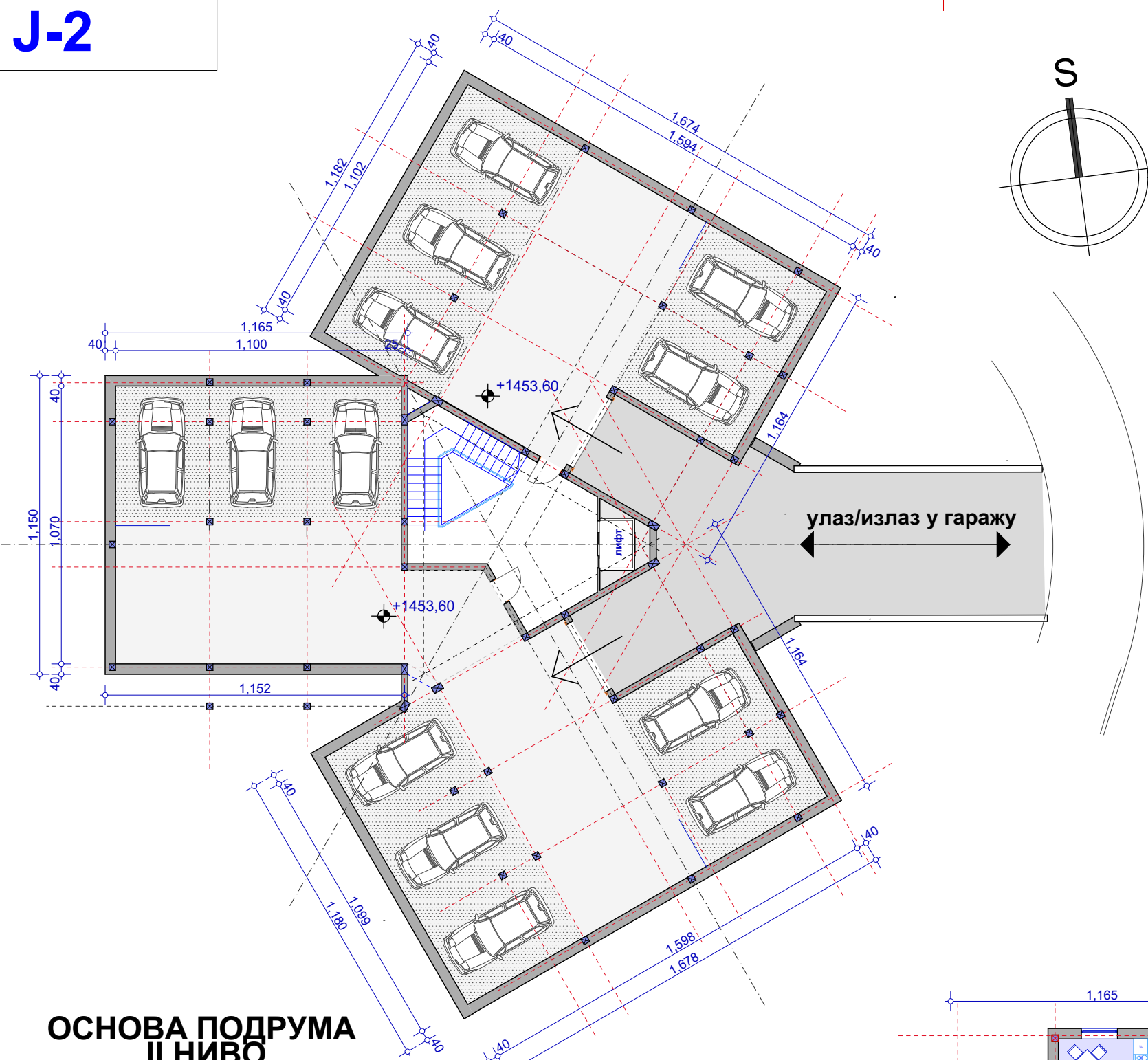
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКАТА - групација објеката на ГП - 2 - објекти J-1 а и J-1 б на к.п.бр.3959/2 и 3959/7 КО Ћуштица

Размера: 1 : 200	Датум: септембар 2018.год.	Број листа: 8 - II - 3
---------------------	-------------------------------	---------------------------

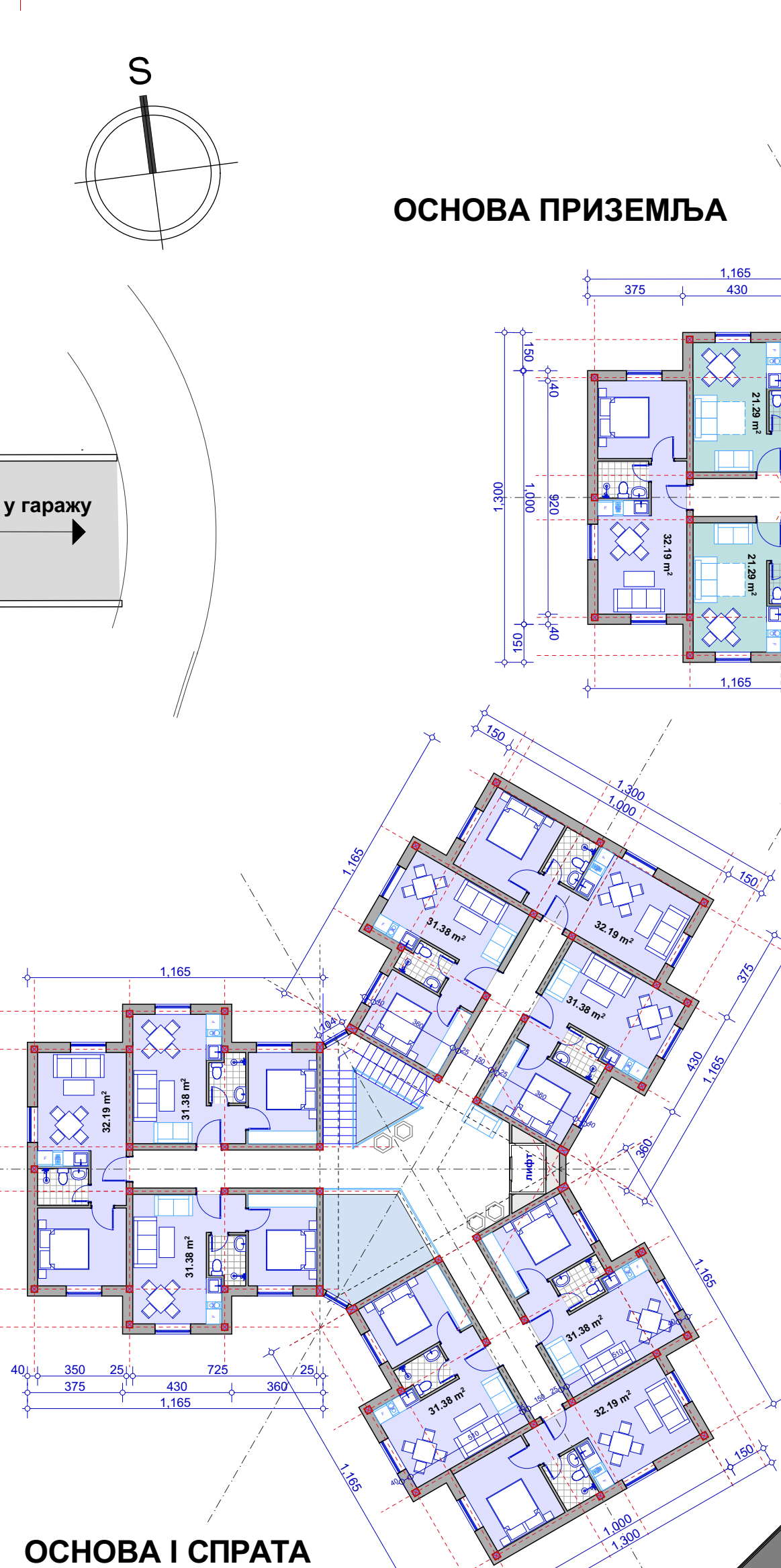
### **8-II -3 Планирана грађевинска парцела ГП-3**

- 8-III -1. Објекат J-2 (основе, изгледи)..... R=1:200  
8-III -2. Објекат УАС 2.2 а и објекат УАС 2.2 б (основе, изгледи)..... R=1:200

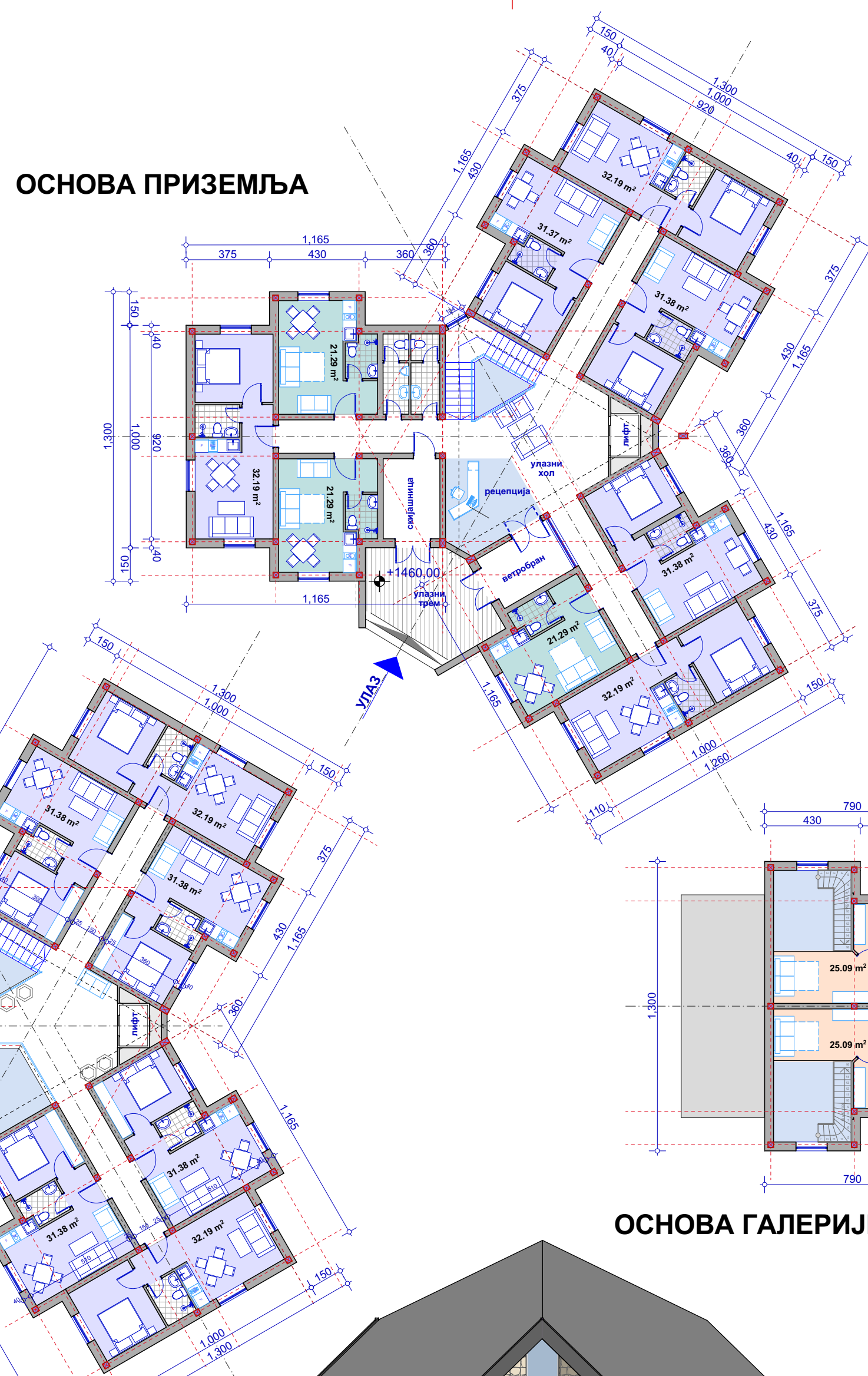


ОСНОВА ПОДРУМА  
II НИВООСНОВА ПОДРУМА  
I НИВО

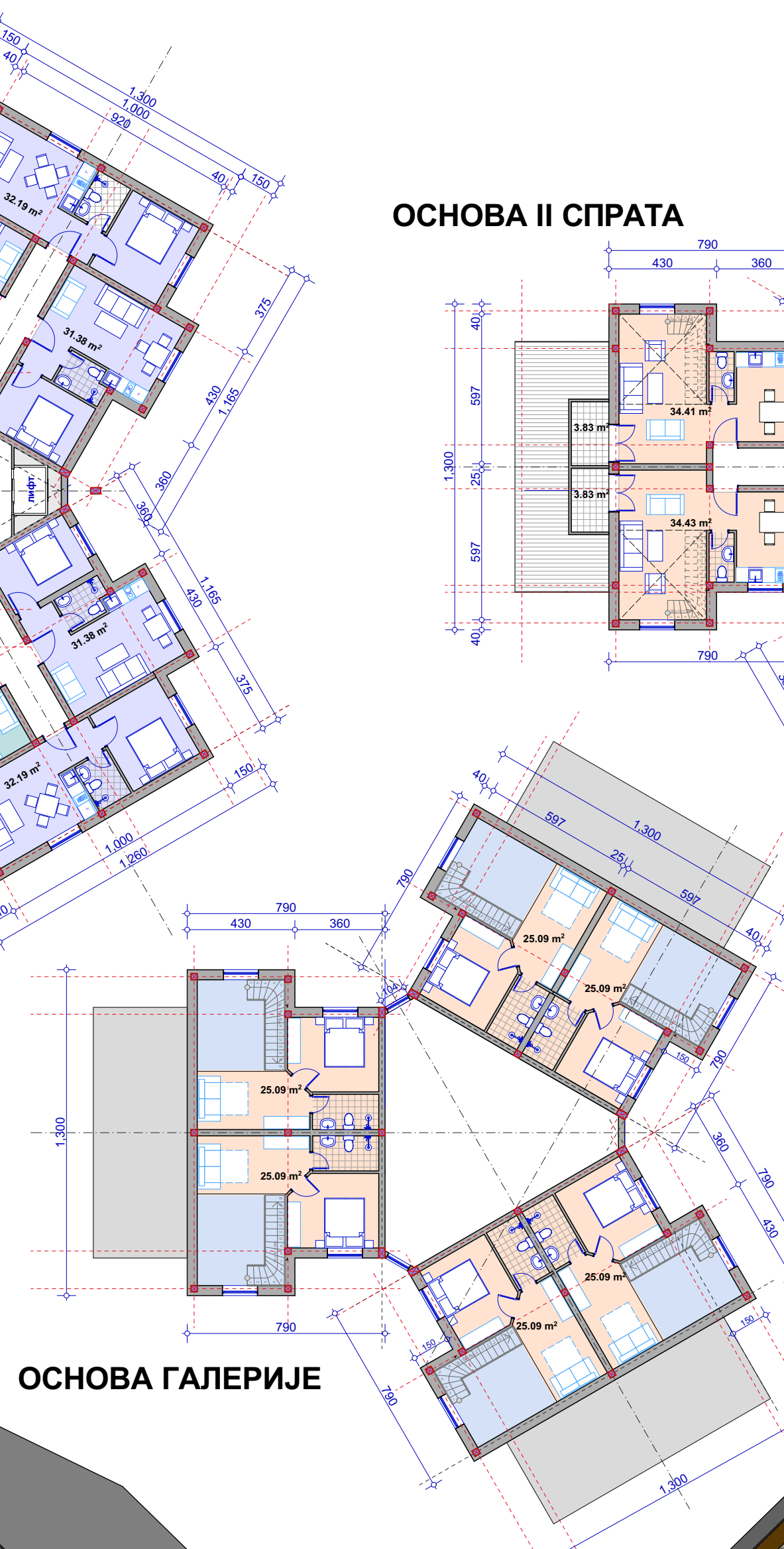
ОСНОВА I СПРАТА



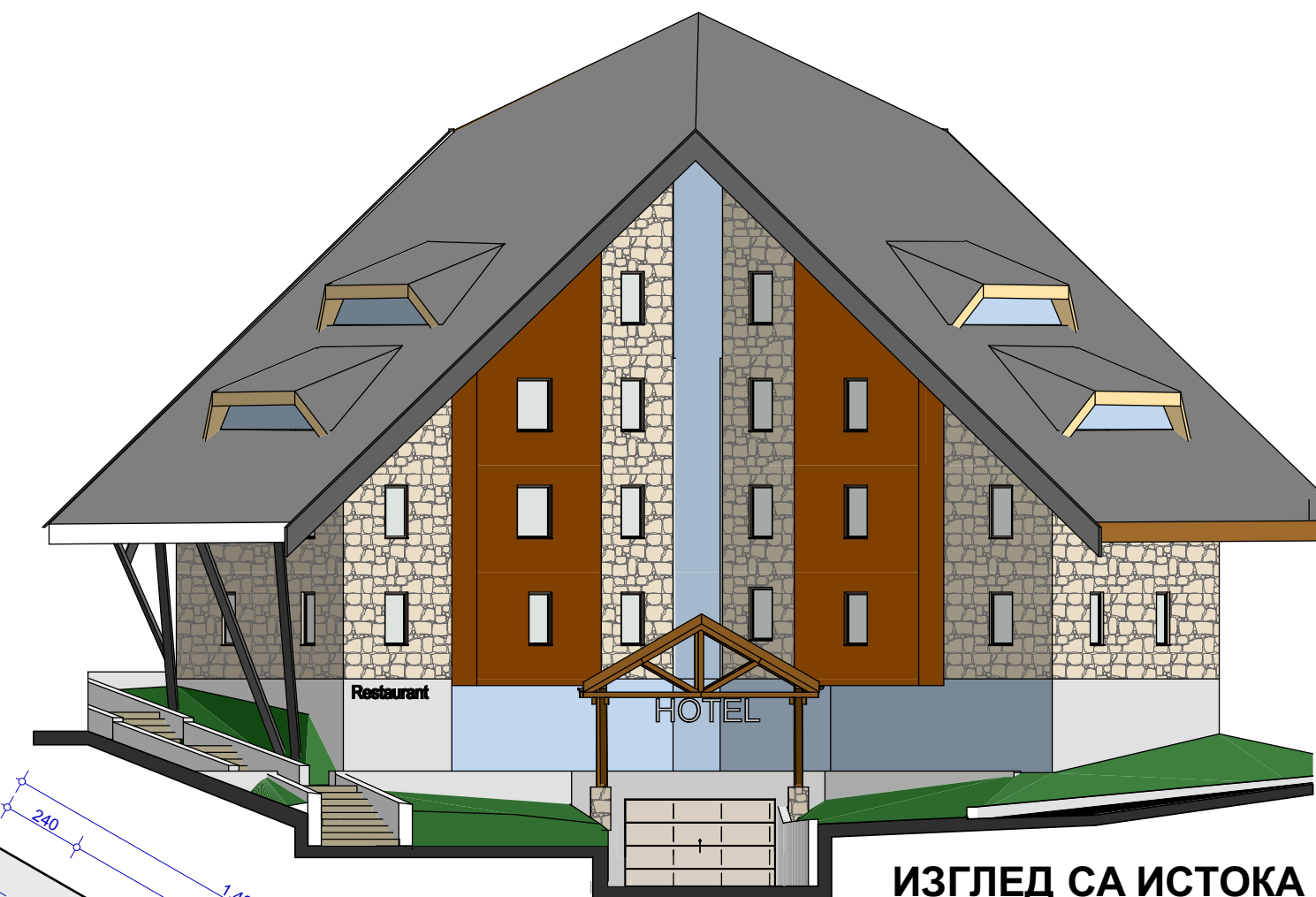
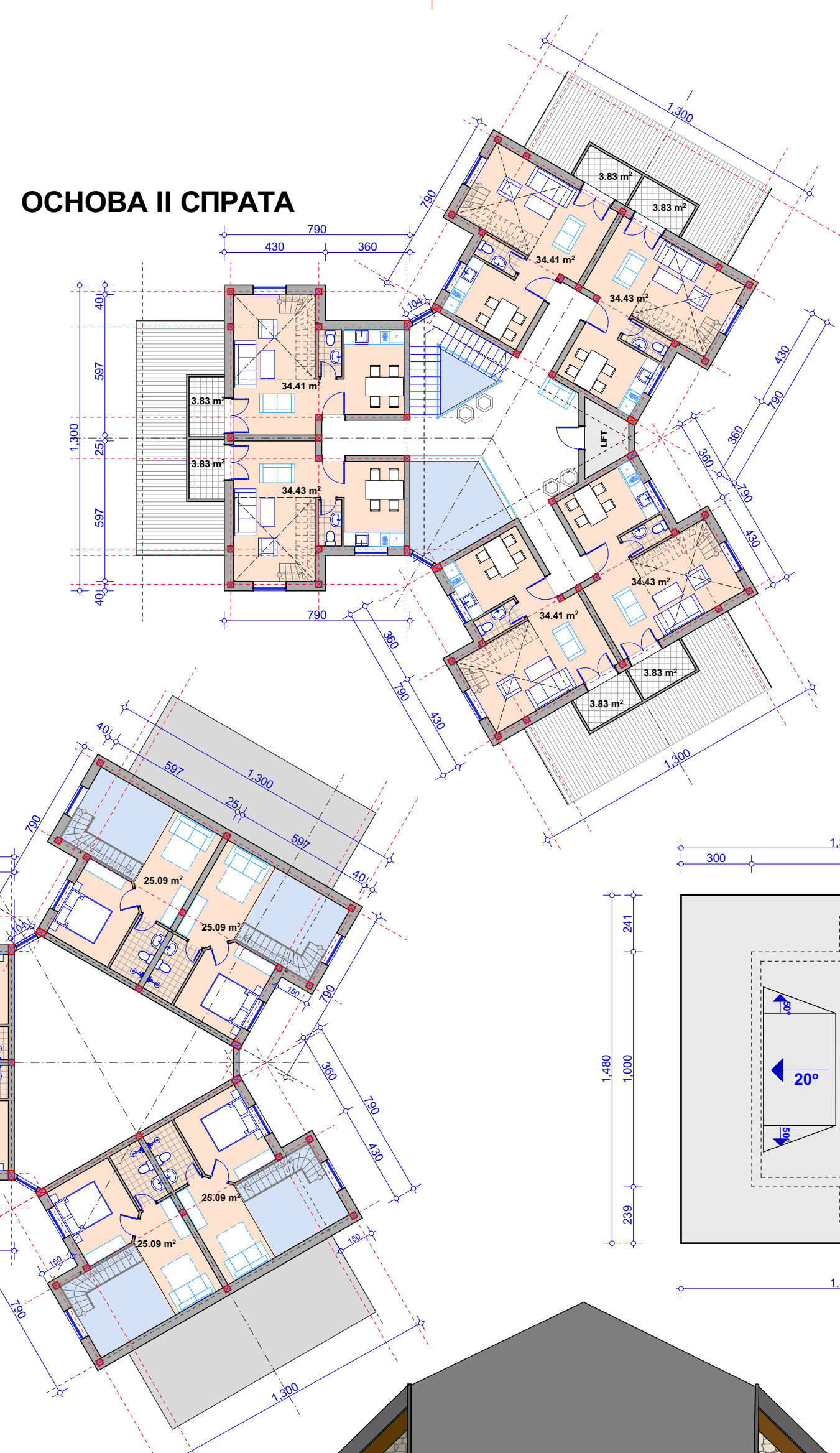
ОСНОВА ПРИЗЕМЉА



ОСНОВА ГАЛЕРИЈЕ



ОСНОВА II СПРАТА



ИЗГЛЕД СА ИСТОКА

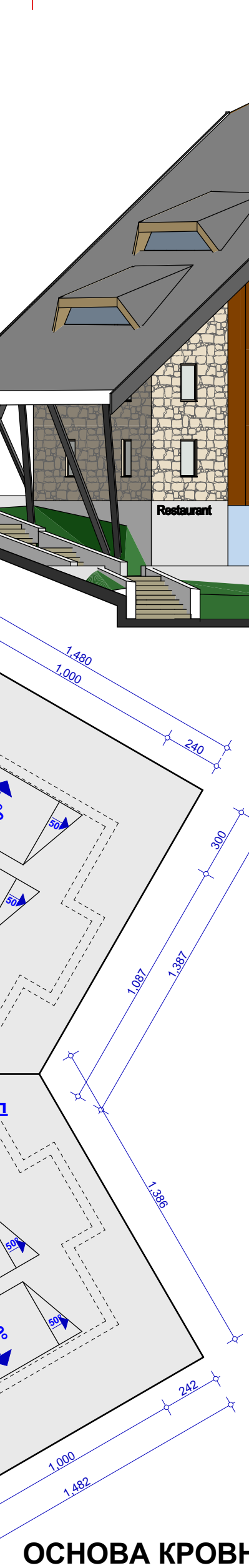
## БИЛАНС ПОВРШИНА:

ОБЈЕКАТ "J-2" - ЈЕЛКИЦА (По2+По1+П+2+ran)

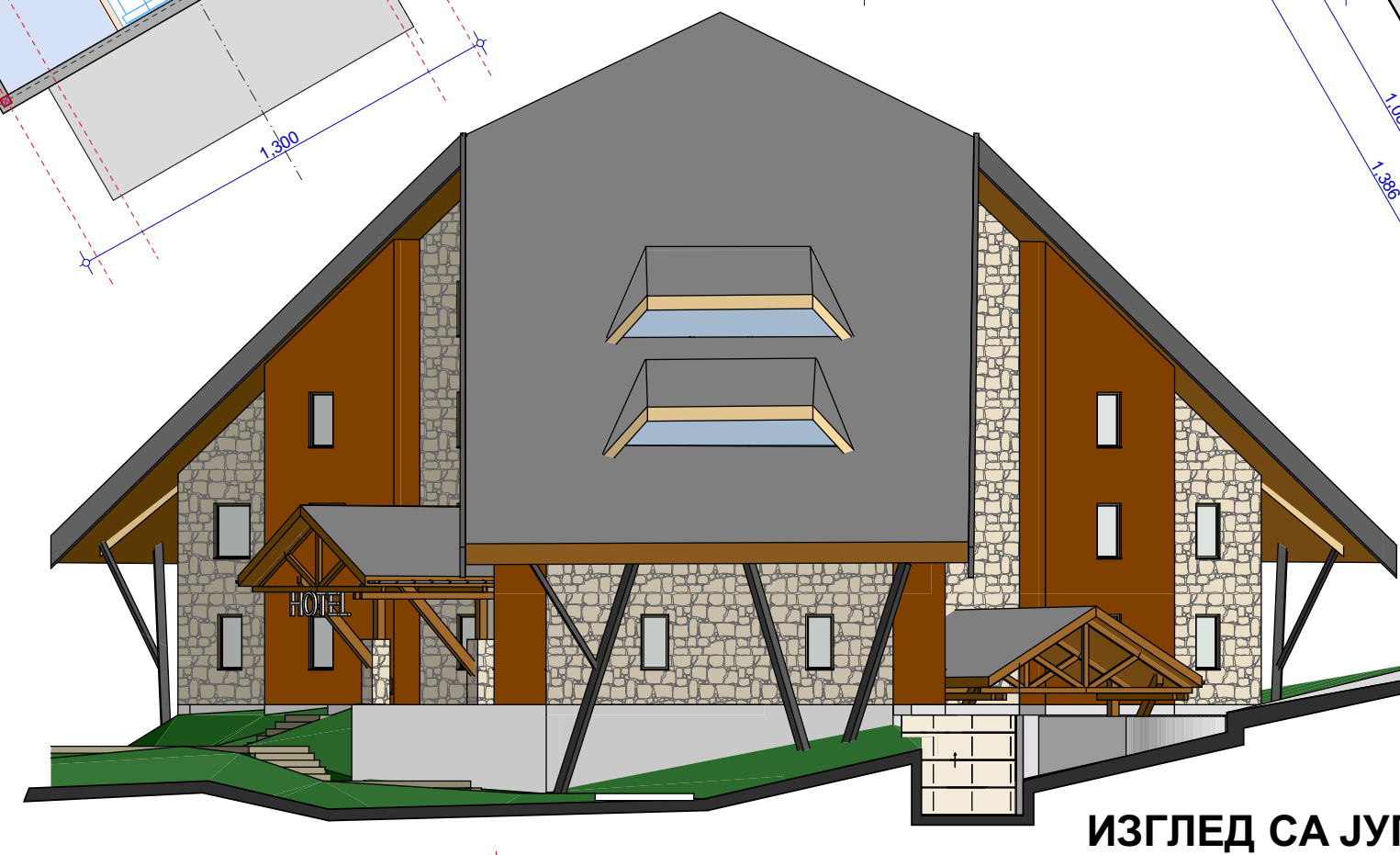
ЕТАЖА:	ПОВРШИНА:	БР. АПАРТМАНА:	БР. ЛЕЖАЈЕВА:
1) подрум (2. ниво)	Површина = 550 m²		
паркирање	13 пм		
2) подрум (1. ниво)	Површина = 411 m²		
2.1.) ресторан/кафе	Површина = 150 m²		
2.2.) ложи (банкарма, банкарма, сир, рента, бутик, сувенирница)	Површина = 115 m²		
2.3.) техничка просторија	Површина = 30 m²		
2.4.) вешерница	Површина = 58 m²		
3) приземље	Површина = 468 m²	9 апартмана	18 лежаче
4) I спрат	Површина = 433 m²	9 апартмана	18 лежаче
5) II спрат	Површина = 347 m²	6 дунавск. апар.	24 лежаче
6) галерија	Површина = 201 m²		
УКУПНО: БРП (без подрума и галерије)	1248 m²	24 апартамана	60 лежаче

■	бруто површина апартмана од 20м² до 30м²
■	бруто површина апартмана од 30м² до 35м²
■	бруто површина апартмана од 35м² до 40м²
■	бруто површина апартмана од 40м² до 50м²
■	бруто површина апартмана (дунавск.) од 55 до 75м²

ОСНОВА КРОВНИХ РАВНИ



ИЗГЛЕД СА ЈУГОЗАПАДА



ИЗГЛЕД СА ЈУГОИСТОКА

BicCvetković

Директор:  
Милан ЦВЕТКОВИЋ, дипл.инж.арх.  
Сарадници:  
Милена ЦВЕТКОВИЋ, дипл.инж.арх.  
Милена ЦВЕТКОВИЋ, дипл.инж.арх.  
Горан АНГЕЛОВ, дипл.инж.арх.  
Миломир БОЖИЋ, дипл.инж.ел.Одговорни урбаниста:  
Валентина ЂОРЂЕВИЋ, дипл.инж.арх.  
Број лиценце: 200 - 0545 - 03"БИРО ЦВЕТКОВИЋ" Д.О.О. КИЈЕВЦА  
ул. "Бранка Радичевић" бр.2 - 19350 Кијевац

МП:

Потпис:

## објект J-2

## ПРОЈЕКАТ

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ  
КОМПЛЕКСА АПАРТ ХОТЕЛА "ЈЕЛКИЦА"  
на к.п.бр. 3959/2, 3959/7, 3965/1, 3965/3, 3965/4,  
3965/5, 3965/10 и 3965/11 КО Ћушница на "Јабучком  
равништу", Стара планина, Општина Кијевац

## ПРИЛОГ

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА  
- групација објекта на ГП - 3  
- објект J-2 на к.п.бр.3959/2 КО Ћушница

Размера:

1 : 200

Датум:

септембар 2018.год.

Број листа:

8 - III - 1



[illegible]

Architectural floor plan of a building with a parking garage. The plan shows a central rectangular area with a staircase and a surrounding parking area with 10 car spaces. Dimensions are provided in meters. An arrow points to the entrance labeled "Улаз/Выезд в гараж".

[illegible]

Architectural floor plan of the first floor of a building. The plan shows various rooms including offices, a reception area, a staircase, and a parking area. Dimensions are provided for the overall building footprint and individual rooms. A north arrow points towards the top right. The plan is color-coded: blue for offices, green for the reception area, and yellow for the staircase and parking area.

[illegible]

**ОСНОВА II СПРАТА (а и б)**

Architectural drawing showing the plan of the second floor (ОСНОВА II СПРАТА) and the gallery base (ОСНОВА ГАЛЕРИЈЕ). The drawing includes dimensions (4.30, 7.90, 3.60) and area calculations (25.09 m²). It also shows a cross-section of the building structure on the right.

ОСНОВА КРОВНИХ РАВНИ

УАС-2.2.а и УАС-2.2.б

ИЗГЛЕД СА СЕВЕРОИСТОКА

УАС-2.2.а и УАС-2.2.б






ИЗГЛЕД СА ЈУГОЗАПАДА

YAC-2.2.6

YAC-2.2.a

Supermarket HOTEL

ИЗГЛЕД СА ИСТОКА

	бруто површина апартамана од $20m^2$ до $30m^2$
	бруто површина апартамана од $30m^2$ до $35m^2$
	бруто површина апартамана од $35m^2$ до $40m^2$
	бруто површина апартамана од $40m^2$ до $50m^2$
	бруто површина апартамана (дуплекс) од $55$ до $75m^2$

<b>ОБЈЕКАТ "УАС-2-2"(а) - ЈЕЛКИША (По1+П1+2+trn)</b>			
<b>ОБЈЕКАТ "УАС-2-2"(б) - ЈЕЛКИША (По2+По1+П1+2+trn)</b>			
<b>ЖА:</b>	<b>ПОВРШИНА:</b>	<b>БР. АПАРТАМАНА:</b>	<b>БР.ЛЕЖАЈЕВА:</b>
одрум (2 ниво)	П <sub>вруто</sub> =426m <sup>2</sup>	/	/
аркирање	11 m <sup>2</sup>		
одрум (1 ниво)	П <sub>вруто</sub> =310 m <sup>2</sup>	/	/
аркет	П <sub>вруто</sub> =135 m <sup>2</sup>		
ешиерница	П <sub>вруто</sub> =76 m <sup>2</sup>		
ехична просторија	П <sub>вруто</sub> = 30 m <sup>2</sup>		
приземье	П <sub>вруто</sub> =351 m <sup>2</sup>	6 апартмана	12 лежаја
спрат	П <sub>вруто</sub> =287 m <sup>2</sup>	5 апартмана	12 лежаја
	П <sub>вруто</sub> =238 m <sup>2</sup>	2 апартман	4 лежаја
алерија	П <sub>вруто</sub> =67 m <sup>2</sup>	2 дуплекс апарт.	8 лежајева
<b>УКУПНО: БРП (без подуха и галерије)</b>	<b>876 m<sup>2</sup></b>	<b>15 апартмана</b>	<b>36 лежаја</b>

Biro Cvetković

Директор:	Милан ЦВЕТКОВИЋ, дипл.инж.а
Сарадници:	Милан ЦВЕТКОВИЋ, дипл.инж.а Милена ЋИРКОВИЋ, маг.инж.а Горан АНГЕЛОВ, дипл.инж.грађ. Миодраг БОЖИЋ, дипл.инж.ел.

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

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

МП:

рх. Потпис:	
-------------	--

**ПРОЈЕКАТ**  
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ  
КОМПЛЕКСА АПАРТ ХОТЕЛА "ЈЕЛИЦЕ"  
на к.п.бр. 3959/2, 3959/7, 3965/1, 3965/3, 3965/4,  
3965/5, 3965/10 и 3965/11 КО Пуштица на "Јабучи  
равништу", Стара планина, Општина Књажевац

**ПРИЛОГ**  
**ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА**  
- група планских објеката на ГП - 3  
-објекти УАС-2.2 а и УАС-2.2 б  
-објекти 3059/2, КО Пуштица

Размера: <b>1 : 200</b>	Датум: септембар 2018.год.	Број листа: <b>8 - III - 2</b>
----------------------------	-------------------------------	-----------------------------------

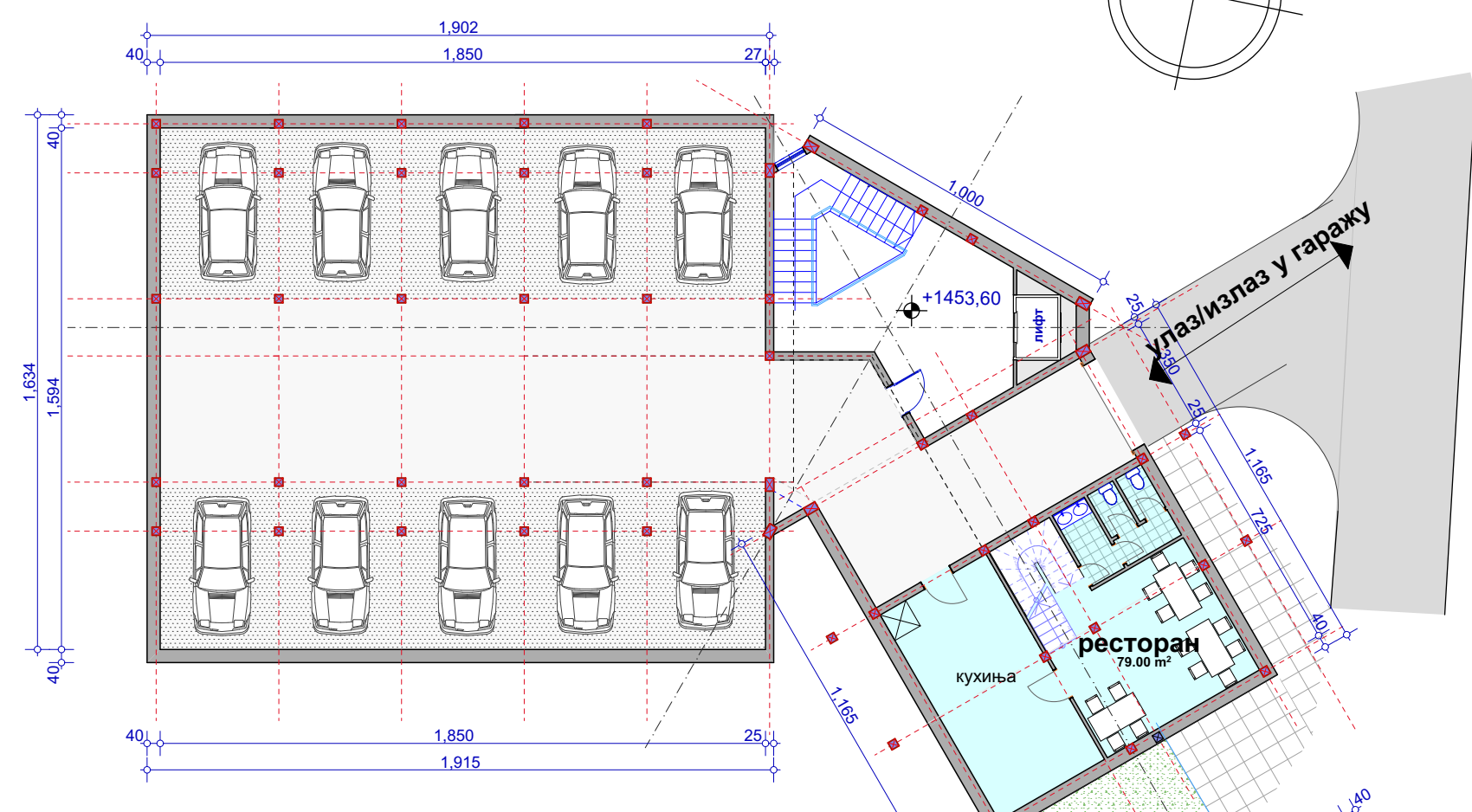
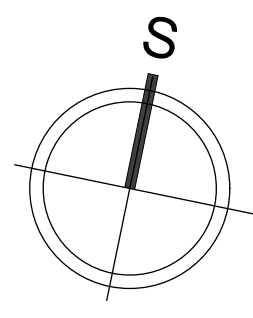


#### **8-II -4 Планирана грађевинска парцела ГП-4**

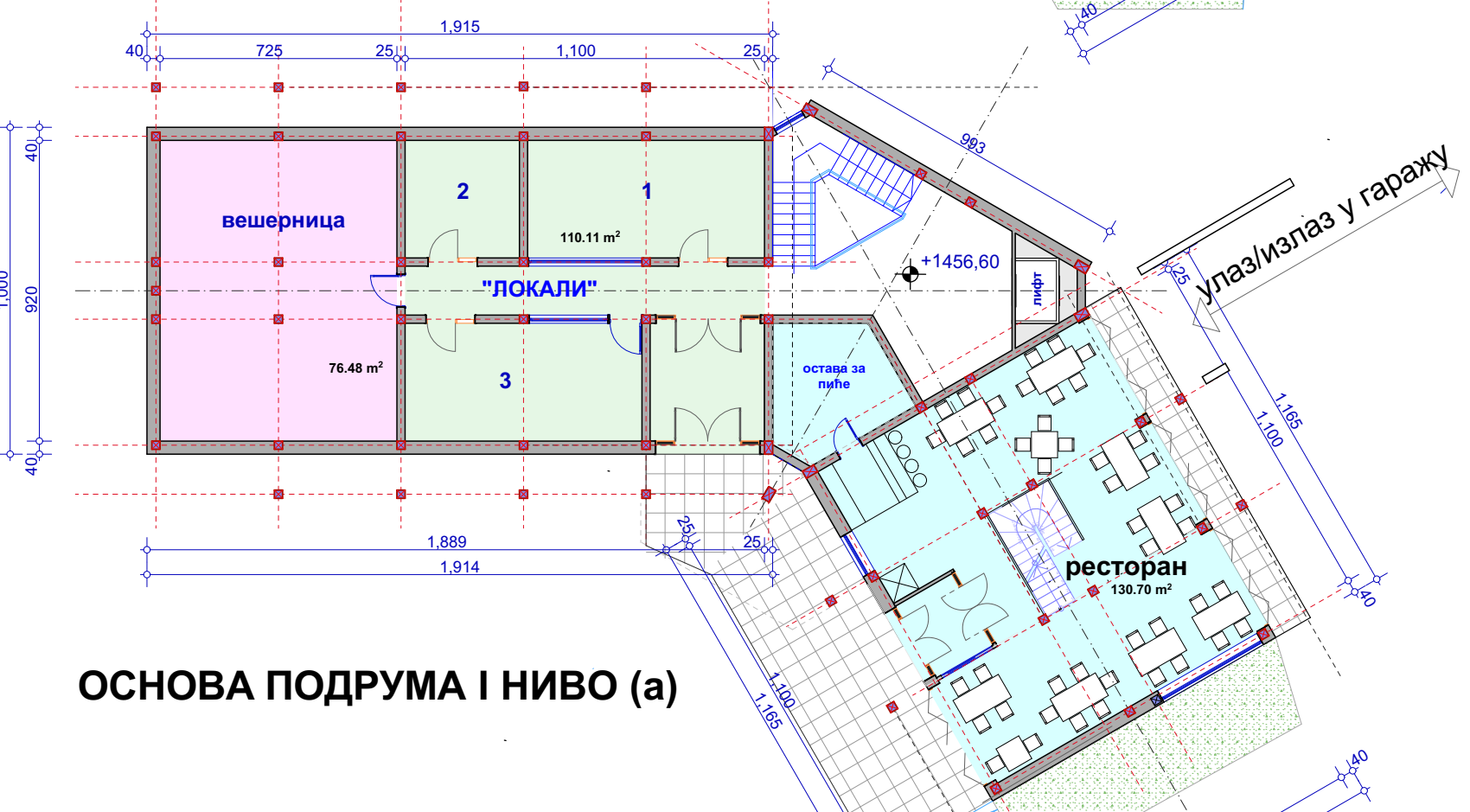
- 8-IV -1. Објекат J-2 (основе, изгледи)..... R=1:200  
8-IV -2. Објекат УАС-2.1 а и објекат УАС-2.1 б (основе, изгледи)..... R=1:200



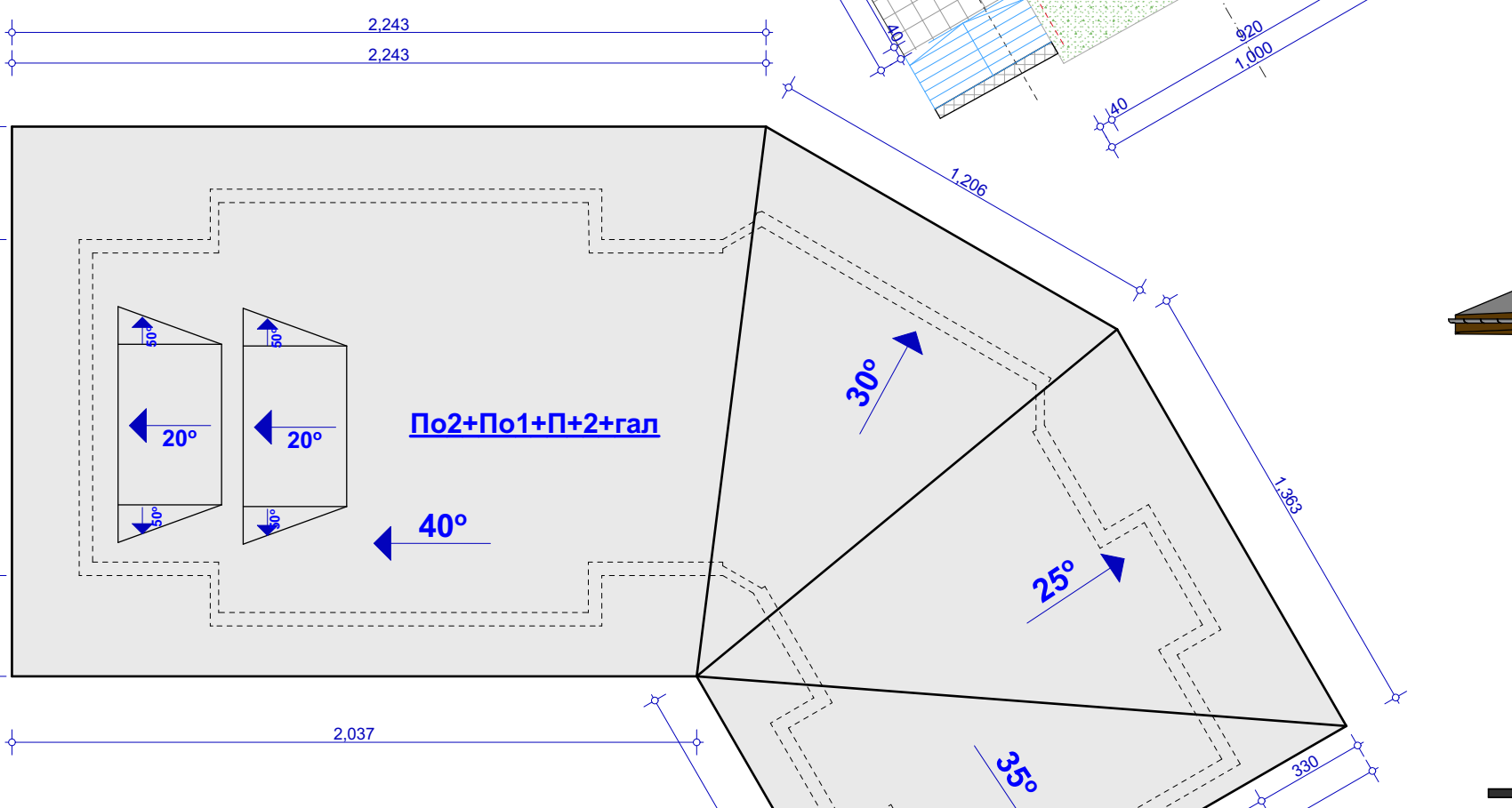
УАС-2.1.а и УАС-2.1.б



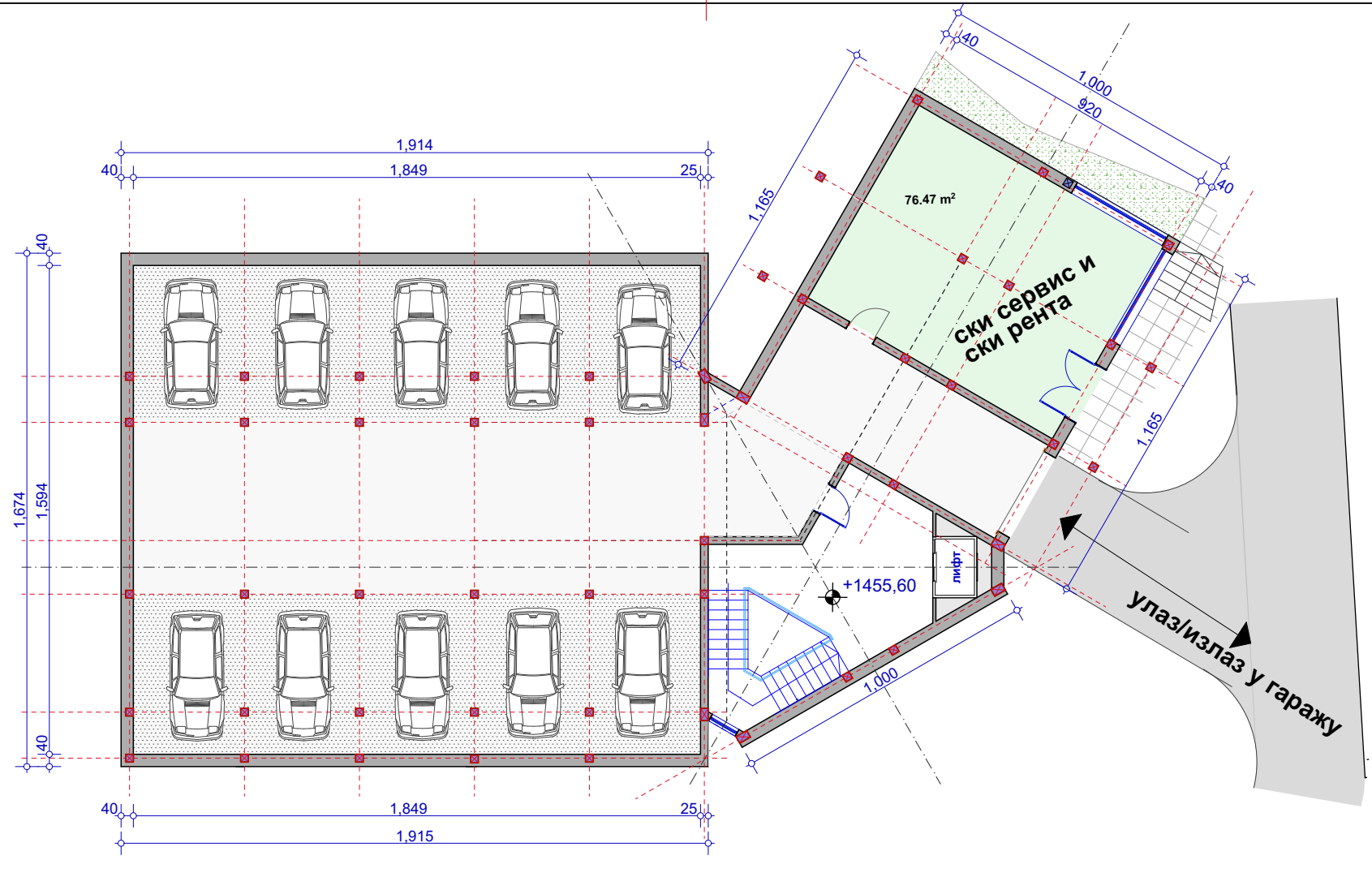
ОСНОВА ПОДРУМА II НИВО (а)



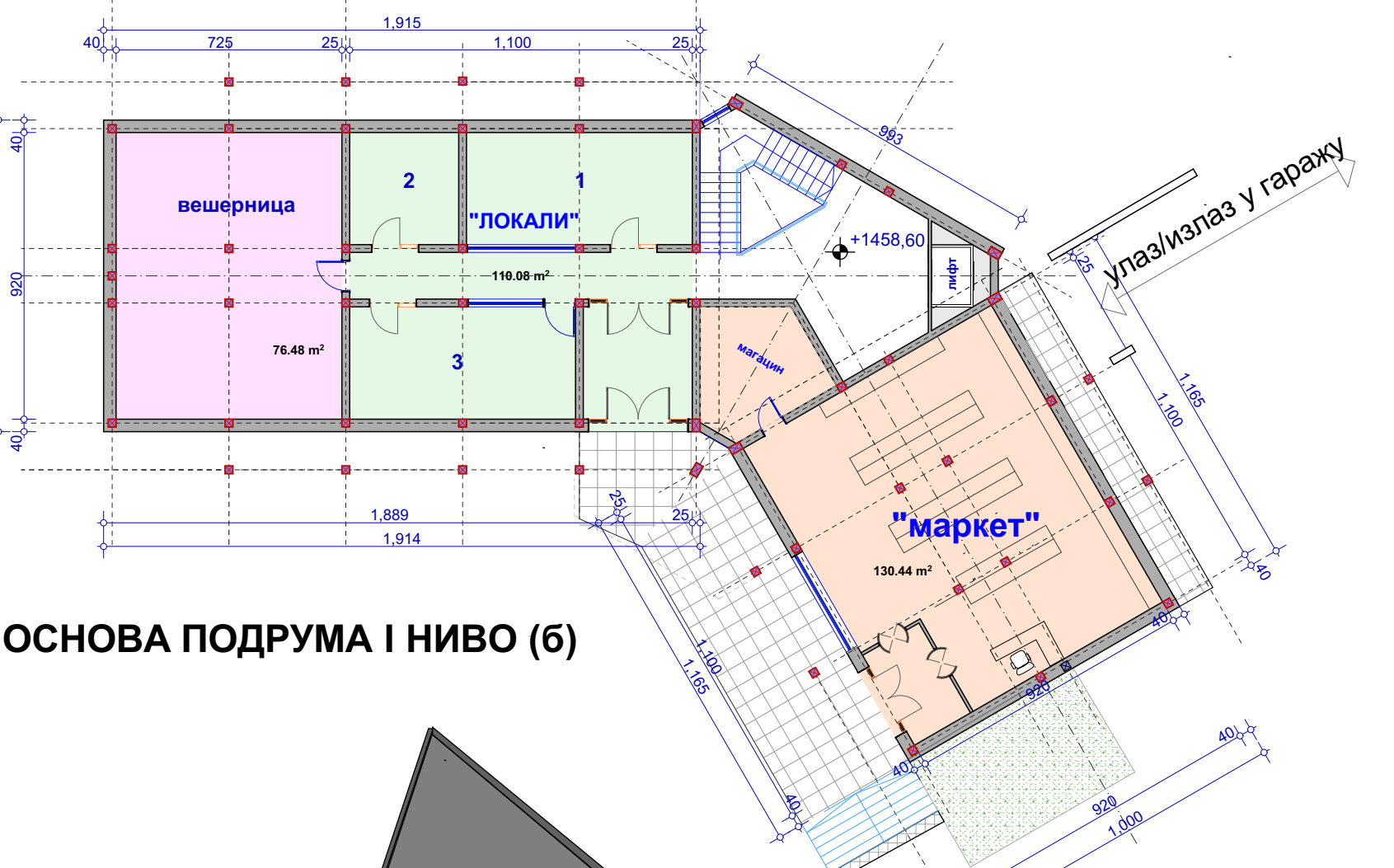
ОСНОВА ПОДРУМА I НИВО (а)



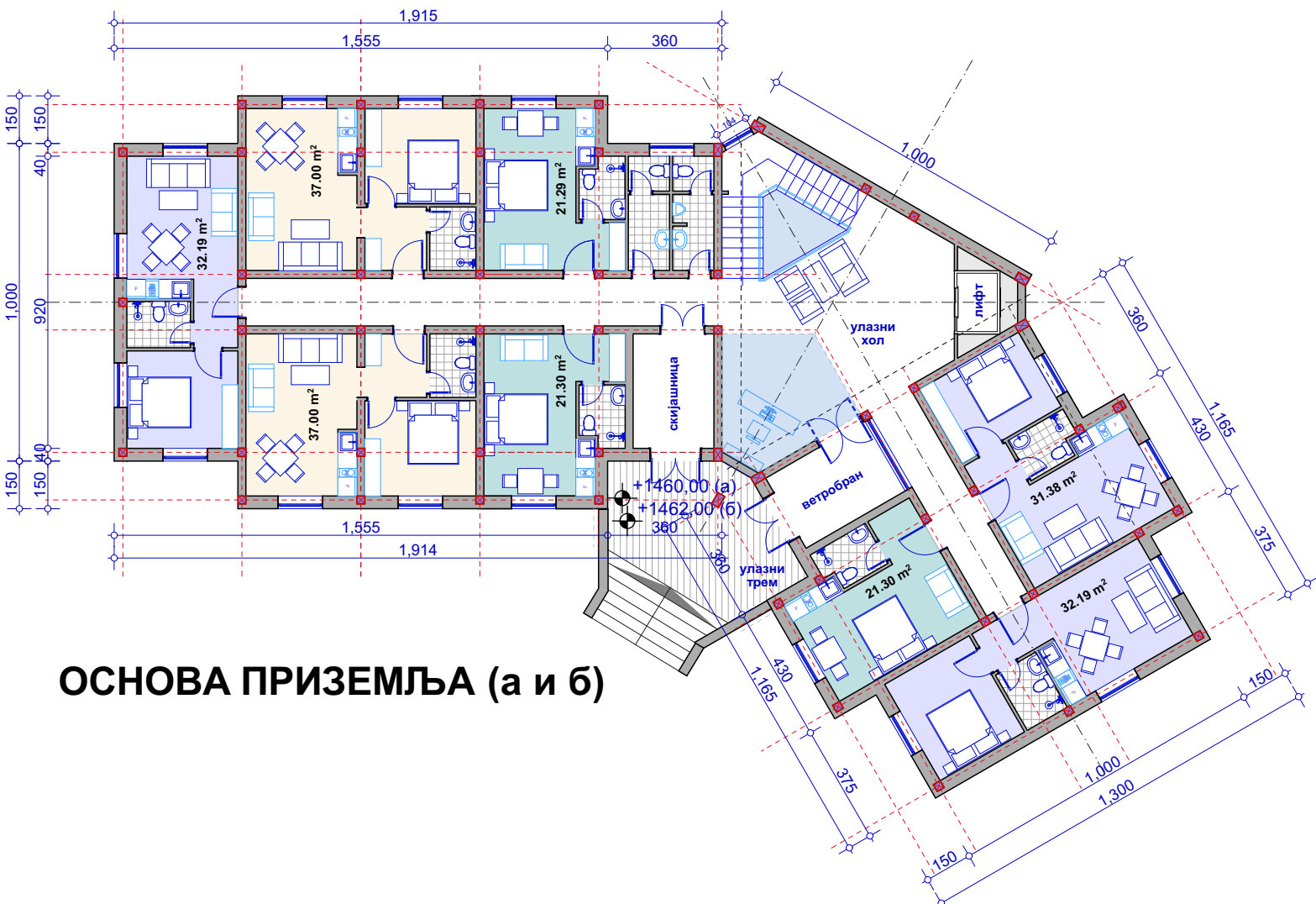
ОСНОВА КРОВНИХ РАВНИ



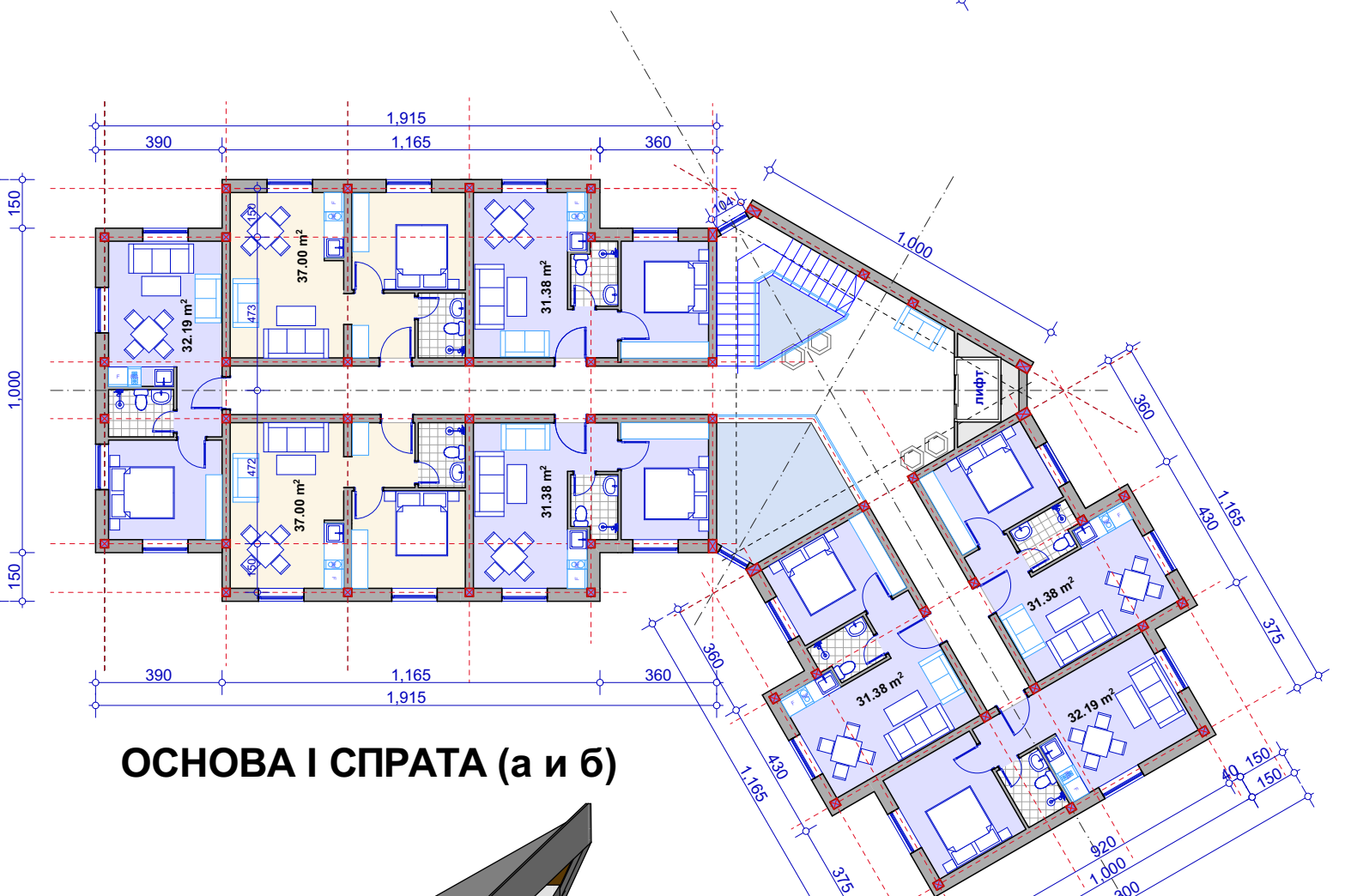
ОСНОВА ПОДРУМА II НИВО (б)



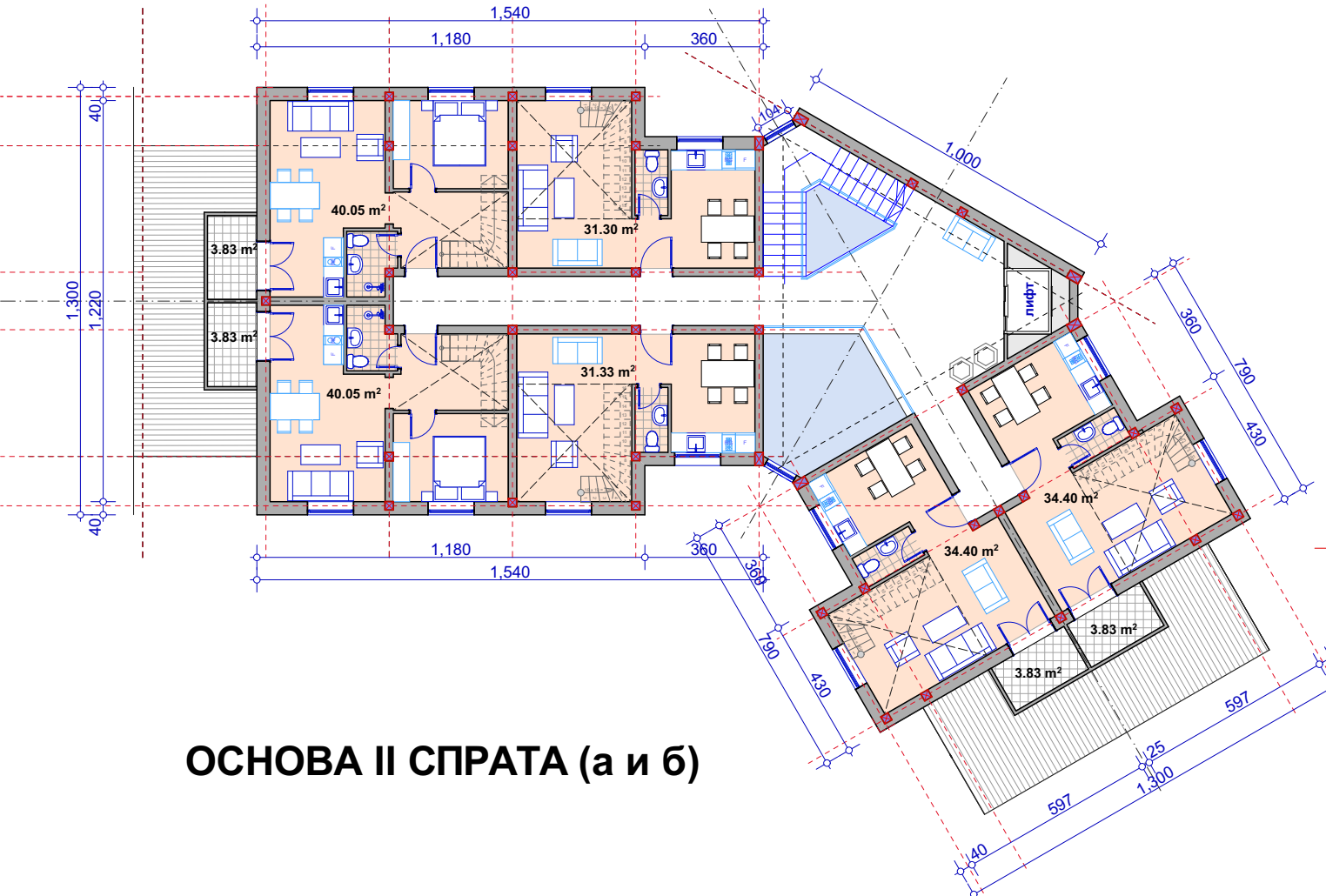
ОСНОВА ПОДРУМА I НИВО (б)



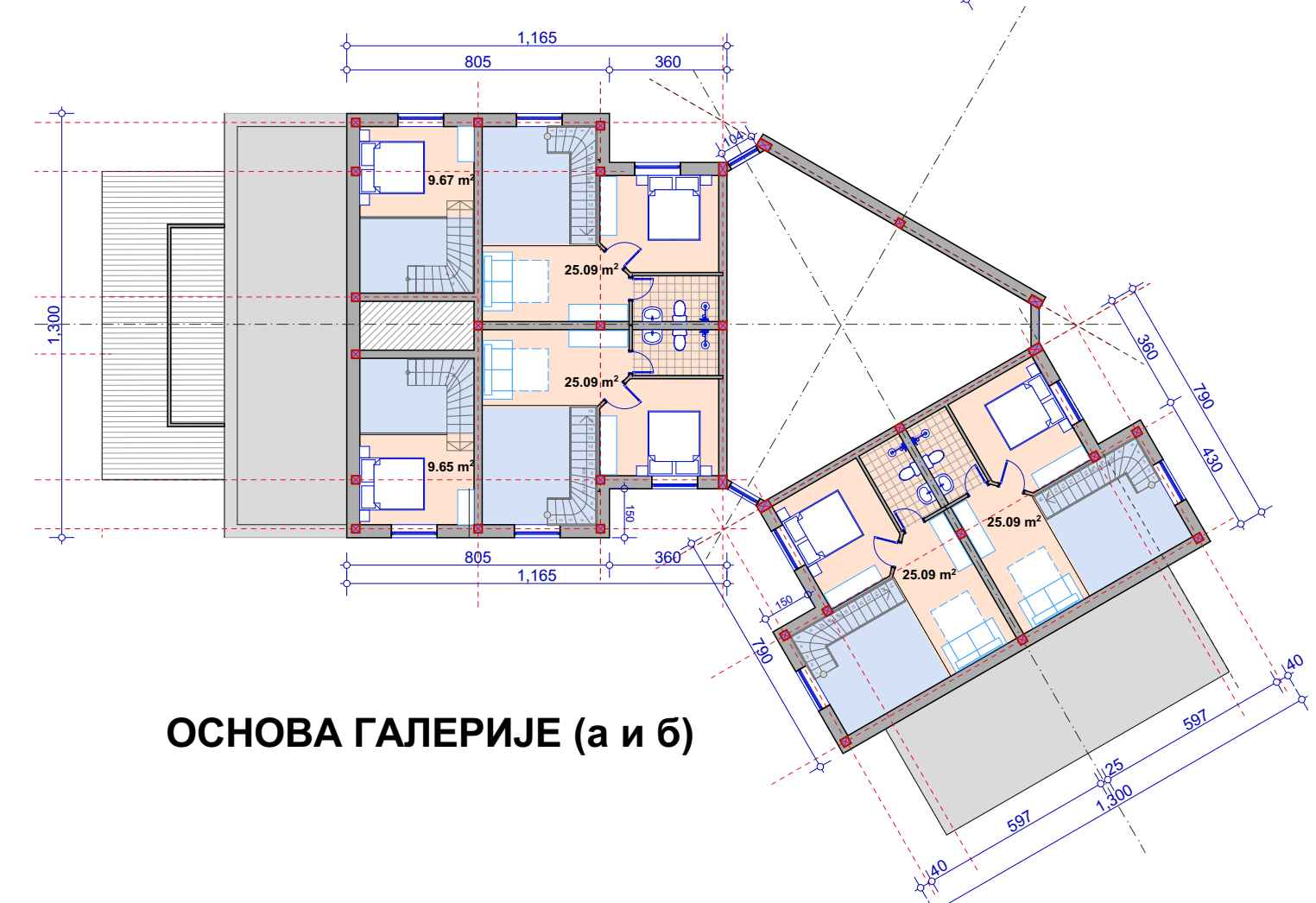
ОСНОВА ПРИЗЕМЉА (а и б)



ОСНОВА I СПРАТА (а и б)



ОСНОВА II СПРАТА (а и б)



ОСНОВА ГАЛЕРИЈЕ (а и б)

УАС-2.1.а



ИЗГЛЕД СА СЕВЕРОЗАПАДА

УАС-2.1.а



ИЗГЛЕД СА ЈУГА

УАС-2.1.б



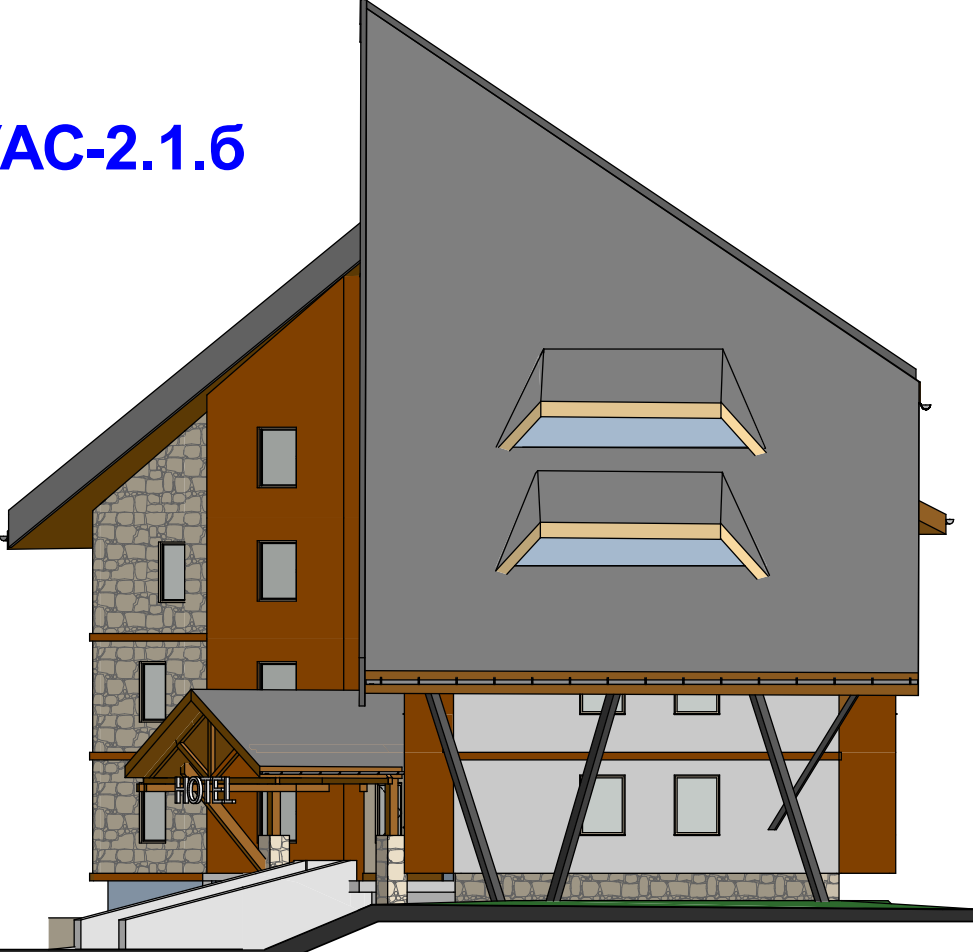
ИЗГЛЕД СА СЕВЕОИСТОКА

УАС-2.1.а



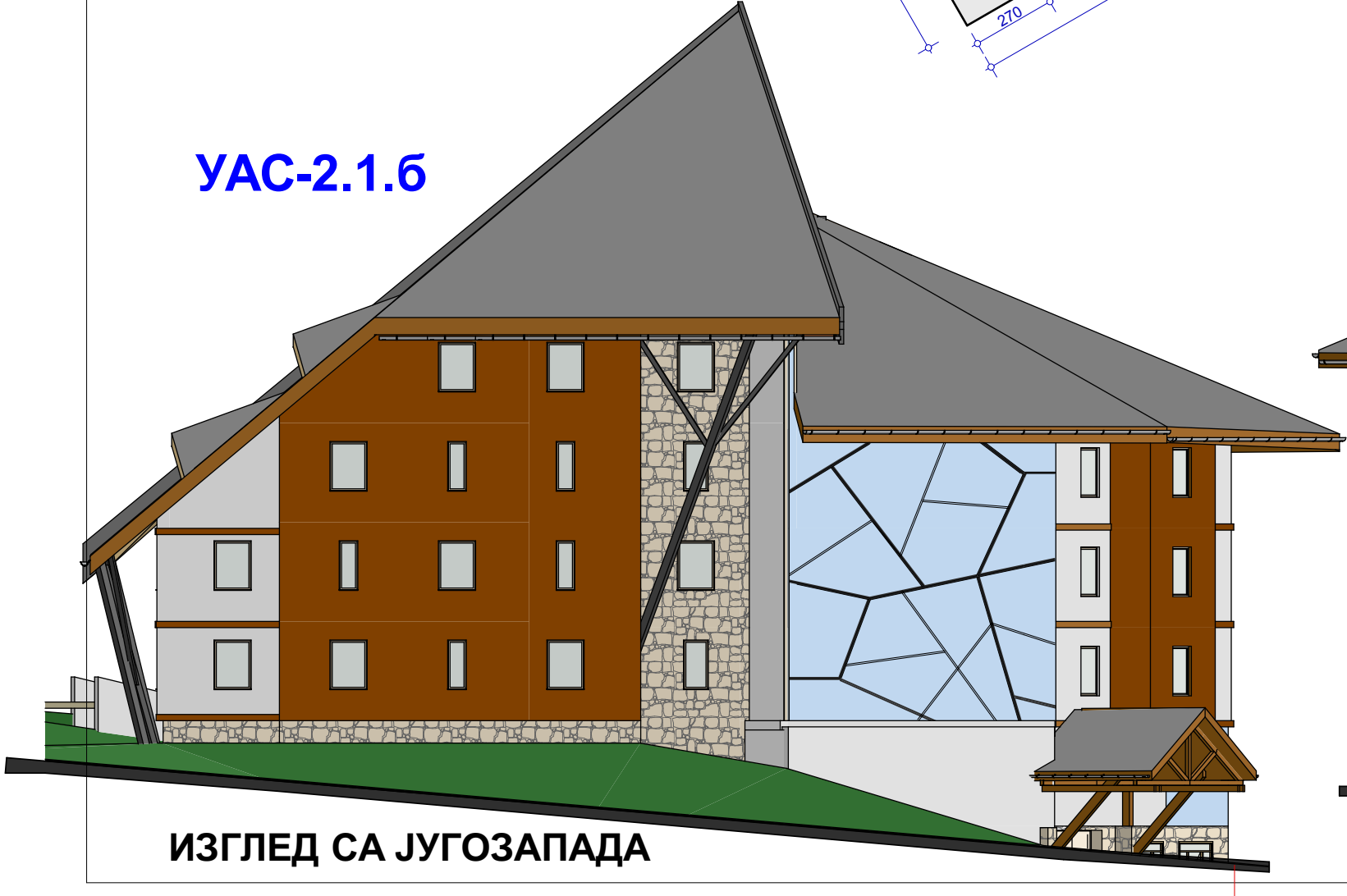
ИЗГЛЕД СА ЈУГОИСТОКА

УАС-2.1.б



ИЗГЛЕД СА СЕВЕРОЗАПАДА

УАС-2.1.б



ИЗГЛЕД СА ЈУГОЗАПАДА

	брuto површина апартмана од 20м² до 30м²
	брuto површина апартмана од 30м² до 35м²
	брuto површина апартмана од 35м² до 40м²
	брuto површина апартмана од 40м² до 50м²
	брuto површина апартмана (дуплекс) од 55 до 75м²

БИЛАНС ПОВРШИНА:			
ОБЈЕКАТ "УАС-2.1"(а) - ЈЕЛКИЦА (По2+По1+П+2+гал)			
ОБЈЕКАТ "УАС-2.1"(б) - ЈЕЛКИЦА (По2+По1+П+2+гал)			
ЕТАЖА:	ПОВРШИНА:	БР. АПАРТМАНА:	БР. ЛЕЖАЈЕВА:
1) подрум (2. ниво)	П <sub>брuto</sub> = 504м²	—	—
паркирање	10 пл	—	—
2) подрум (1. ниво)	П <sub>брuto</sub> = 374 м²	—	—
2.1.) маркет/ресторан	П <sub>брuto</sub> = 130 м²	—	—
2.2.) локали	П <sub>брuto</sub> = 110 м²	—	—
2.3.) вешерница	П <sub>брuto</sub> = 76 м²	—	—
3) приземље	П <sub>брuto</sub> = 440 м²	8 апартмана	16 лежачева
4) I спрат	П <sub>брuto</sub> = 404 м²	8 апартмана	16 лежачева
5) II спрат	П <sub>брuto</sub> = 346 м²	6 дуплекс апарт.	4 лежачева
6) галерија	П <sub>брuto</sub> = 171 м²	20 лежачева	—
УКУПНО: БРГП (вс подрума и галерија)	1190 м²	22 апартмана	56 лежачева






објекти УАС 2.1 а и УАС 2.1.б

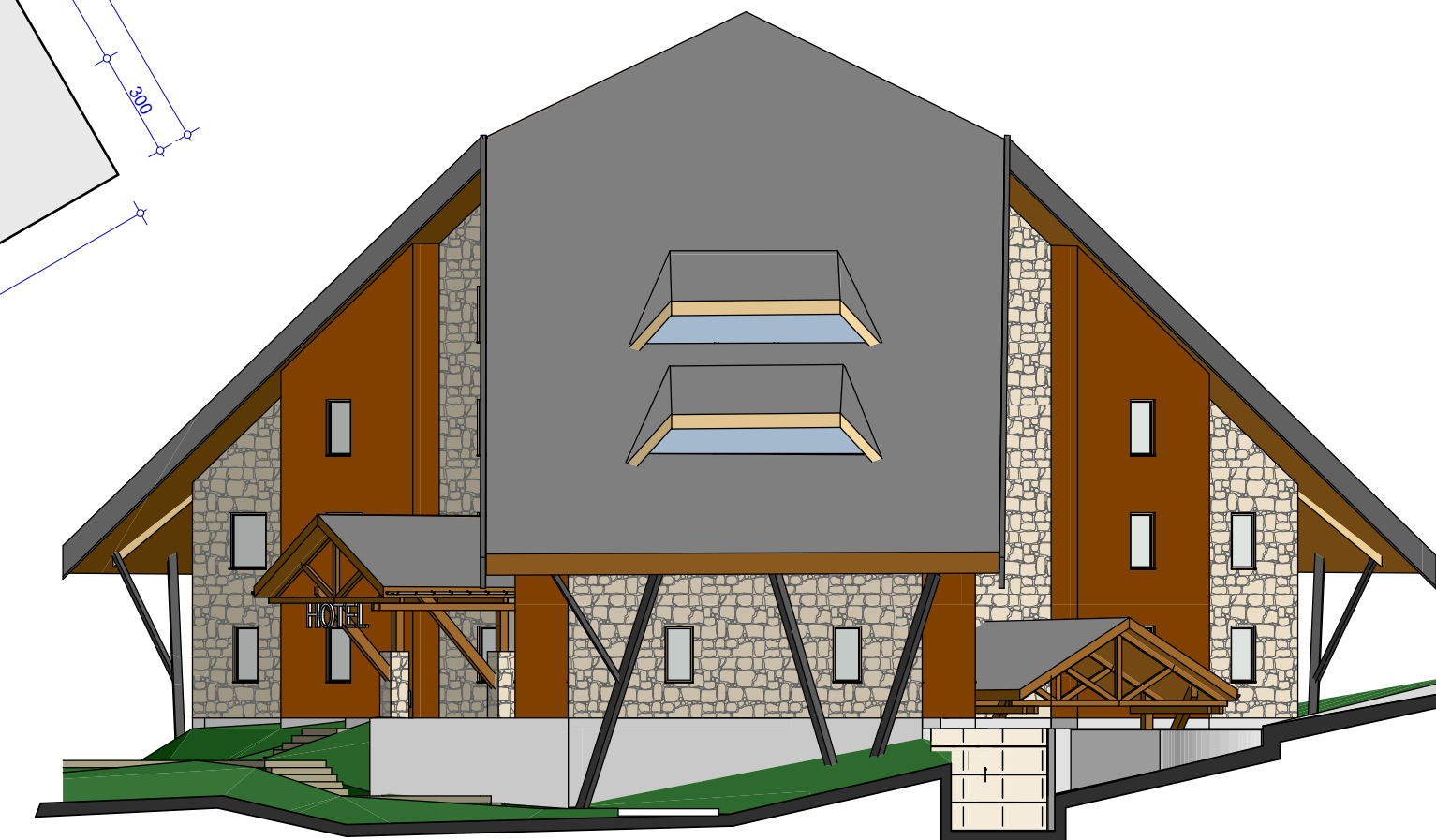
Број лиценца: 200 - 0545 - 03	Датум: септембар 2019. год.	Број листа: 8 - IV - 2
-------------------------------	-----------------------------	------------------------






БИЛАНС ПОВРШИНА:			
<u>ОБЈЕКАТ "J-2" - ЈЕЛКИЦА (По1+П+2+ran)</u>			
ЕТАЖА:	ПОВРШИНА:	БР. АПАРТМАНА:	БР.ЛЕЖАЈЕВА:
1) подрум (1. ниво)	П <sub>БРУТО</sub> =542m <sup>2</sup>	/	/
паркирање	13 пм		
3) приземље	П <sub>БРУТО</sub> =468 m <sup>2</sup>	9 апартмана	18 лежајева
4) I спрат	П <sub>БРУТО</sub> =433 m <sup>2</sup>	9 апартмана	18 лежајева
5) II спрат	П <sub>БРУТО</sub> =346 m <sup>2</sup>	6 дуплекс. апарт.	24 лежаја
6) галерија	П <sub>БРУТО</sub> =201 m <sup>2</sup>		
<b>УКУПНО: БРП</b> (без подрума и галерије) <b>1247 m<sup>2</sup></b>		<b>24 apartmana</b>	<b>60 лежајева</b>

- |   |  |
|---|--|
|  | бруто површина апартмана од 20м <sup>2</sup> до 30м <sup>2</sup> |
|  | бруто површина апартмана од 30м <sup>2</sup> до 35м <sup>2</sup> |
|  | бруто површина апартмана од 35м <sup>2</sup> до 40м <sup>2</sup> |
|  | бруто површина апартмана од 40м <sup>2</sup> до 50м <sup>2</sup> |
|  | бруто површина апартмана (дуплекс) од 55 до 75м <sup>2</sup>     |



### ИЗГЛЕД СА СЕВЕРОИСТОКА



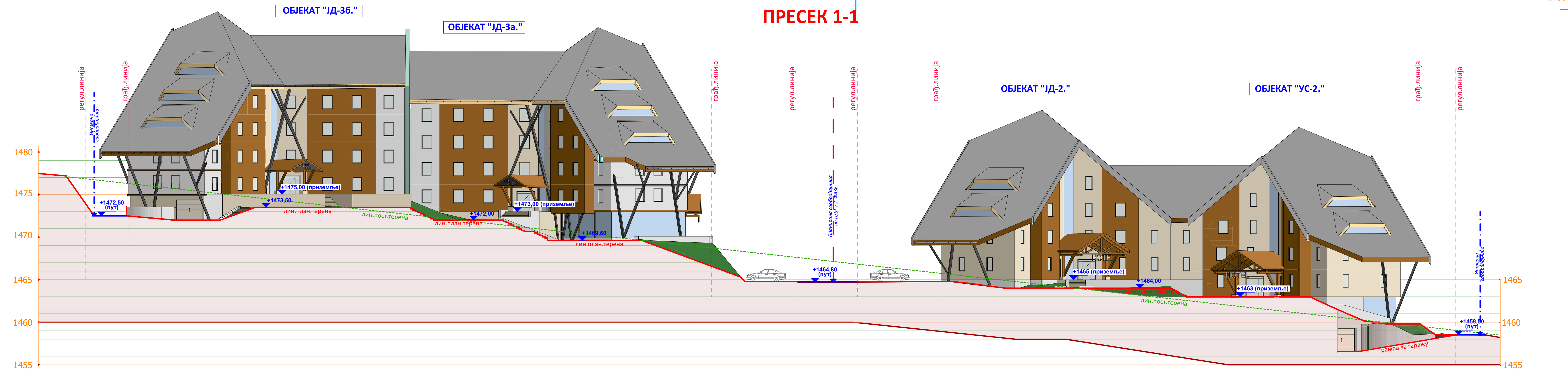
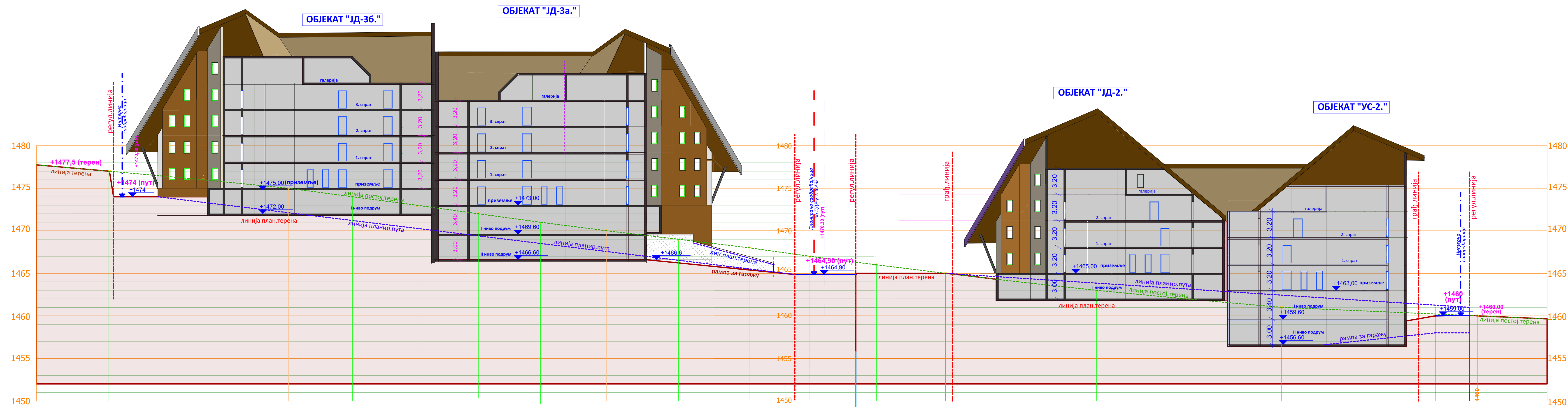
		"БИРО ЦВЕТКОВИЋ" Д.О.О. КИЈАВЕВАЦ ул. "Брана Раденић" бр.2 - 19350 Кијавевац		ПРОЈЕКАТ	
Директор: Милан ЦВЕТКОВИЋ, дипл.инж.арх.		МП:		УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ КОМПЛЕКСА АПАРТ ХОТЕЛА "ЈЕЛКИЦЕ" на к.п.бр. 3959/2, 3959/7, 3965/1, 3965/3, 3965/4, 3965/5, 3965/10 и 3965/11 КО Ћуштица на "Јабучком равништу", Стара планина, Општина Кијавевац	
Сарадници: Милан ЦВЕТКОВИЋ, дипл.инж.арх. Миlena ТИРКОВИЋ, магст.инж.арх. Горан АНГЕЛОВ, дипл.инж.граф. Милоград БОЖИЋ, дипл.инж.ел.				ПРИЛОГ ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА - групаија објекта на ГП - 4 -објекат Ј-2 на к.п.бр.3965/10 КО Ћуштица-	
Одговорни урбаниста:				Димензија:	
Валентина ЂОРЂЕВИЋ, дипл.инж.арх. Број лиценце:200 - 0545 - 03		Потпис:		Димензија: 1 : 200 Датум: септембар 2018.год.	
				Број листа: 8 - IV - 1	

## објект J-2

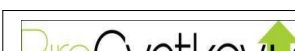


## **9. КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПРЕСЕЦИ КОМПЛЕКСА**

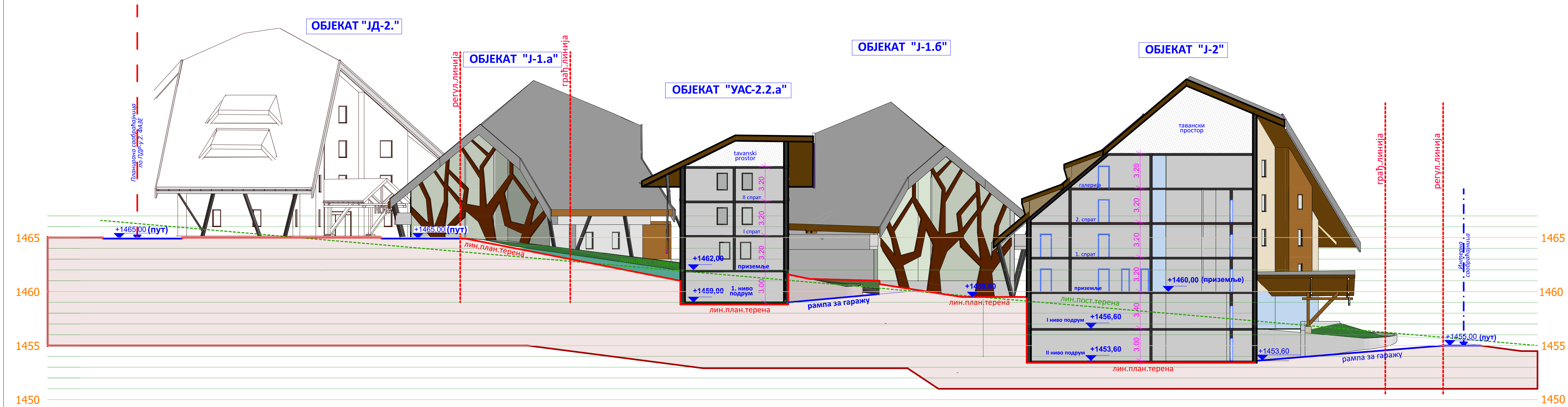
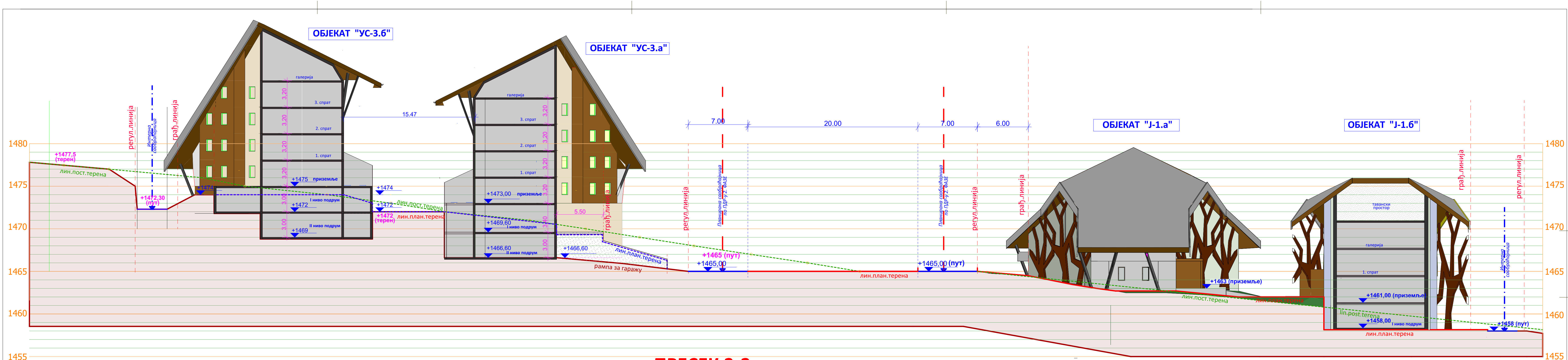
9-I . Пресеци 1 и 2.....	R=1:200
9-II . Пресеци 3 и 4.....	R=1:200
9-III . Пресеци 5 и 6.....	R=1:200



**ПРЕСЕК 1-1 И ПРЕСЕК 2-2**

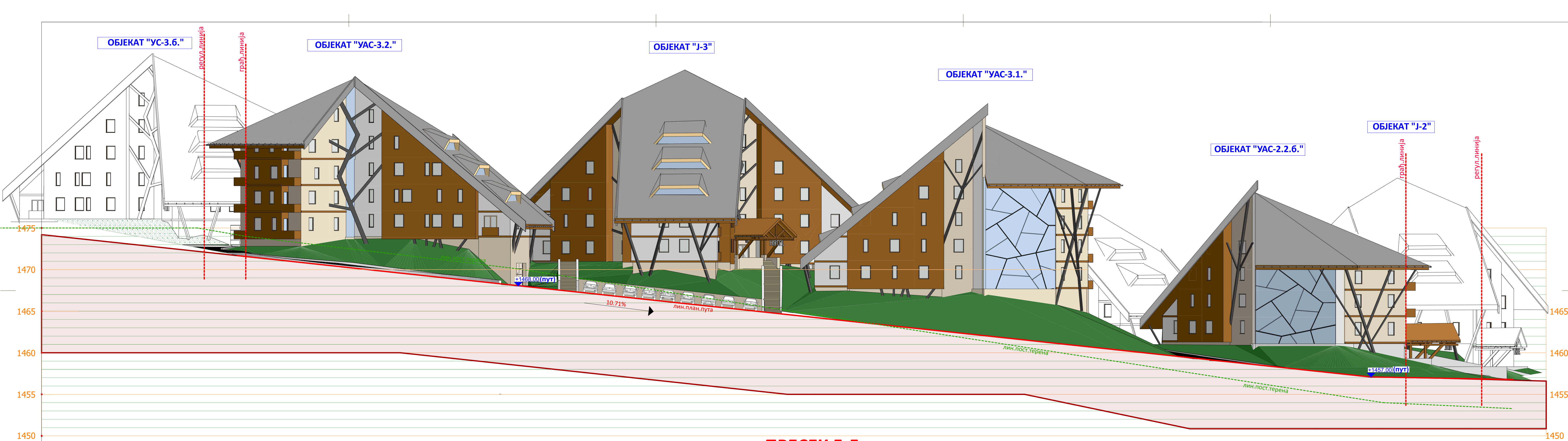
 "БИРО ЦВЕТКОВИЋ" Д.О.О. КУЛМАНЕВАЦ ул. "Брана Раваница" бр. 13320 Кулманевци		ПРОЈЕКАТ	
Директор: Милан ЦВЕТКОВИЋ, дипл.инж.арх.	МП:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ КОМПЛЕКСА АПАРТ ХОТЕЛА "ЈЕЛЦИЦЕ" на к.п.бр. 3955/2, 3959/7, 3965/1, 3965/3, 3965/4, 3965/5, 3965/10 и 3965/11 КО НУШТИЦА на "Јабучком равници", Стара планина, Општина Кулманевац	
Сарадници: Милана ЦВЕТКОВИЋ, дипл.инж.арх. Милена ЂУРКОВИЋ, маст.инж.арх. Горан АНГЕЛОВ, дипл.инж.грађ. Милошар БОЖИЋ, дипл.инж.епт.		ПРИЛОГ КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПРЕСЕЦИ КРОЗ КОМПЛЕКС	
Одговорни урбаниста: Вангелина ЂОРЂЕВИЋ, дипл.инж.арх. Број лиценце:200 - 0545 - 03		Величина: 1 : 200	Датум: септембар 2018. год.
			Број листа: 9 - 1



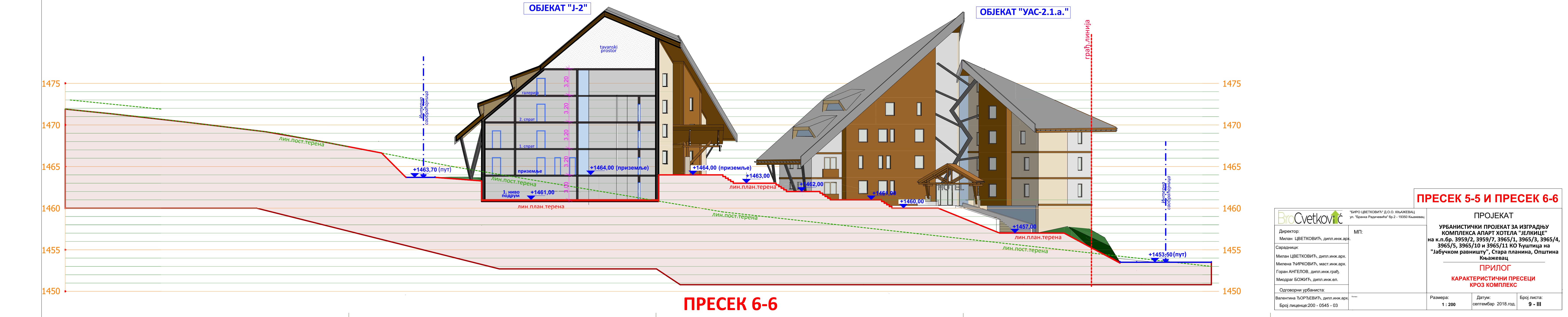


ПРЕСЕК 3-3 И ПРЕСЕК 4-4			
<div>Биро Цветковић</div> <div>Директор: Милан ЦВЕТКОВИЋ, дипл.инж.арх.</div> <div>Сарадници: Милан ЦВЕТКОВИЋ, дипл.инж.арх. Милена ЋИРИКОВИЋ, магист.инж.арх. Горан АНГЕЛОВ, дипл.инж.грађ. Михаил БОЖИЋ, дипл.инж.ел.</div> <div>Одговорни урбаниста: Валентина ЂОРЂЕВИЋ, дипл.инж.арх. Број лиценце:200 - 0545 - 03</div>		<div>БИРО ЦВЕТКОВИЋ Д.О.О. КИЈАЖЕВАЦ</div> <div>ул. "Бранка Радичевић" бр.2 - 19350 Кијажевац</div> <div>МП:</div>	
ПРОЈЕКАТ		УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ КОМПЛЕКСА АПАРТ ХОТЕЛА "ЈЕЛКИЦЕ" на к.п.бр. 3959/2, 3959/7, 3965/1, 3965/3, 3965/4, 3965/5, 3965/10 и 3965/11 КО Њушица на "Јабучком равништу", Стара планина, Општина Кијажевац	
ПРИЛОГ		КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПРЕСЕЦИ КРОЗ КОМПЛЕКС	
Размера: 1 : 200		Датум: септембар 2018.год.	
		Број листа: 9 - II	





ПРЕСЕК 5-5



ПРЕСЕК 6-6

**Број Цветковић**

Директор:  
Милан ЦВЕТКОВИЋ, дипл.инж.арх.

Сарадници:  
Милана ЦВЕТКОВИЋ, дипл.инж.арх.  
Милена ТИМКОВИЋ, мастр.инж.арх.  
Горан АНГЕЛОВ, дипл.инж.грађ.  
Михаил БОЖИЋ, дипл.инж.еп.

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

БЕРО ЦВЕТКОВИЋ Д.О.О. КИЈАЖЕВАЦ  
ул. "Бранка Радичевић" бр.2 - 19350 Кијажевац

М.П.

**ПРОЈЕКАТ**  
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ  
КОМПЛЕКСА АПАРТ ХОТЕЛА "ЈЕЛКИЦЕ"  
на к.п.бр. 3959/2, 3959/7, 3965/1, 3965/3, 3965/4,  
3965/5, 3965/10 и 3965/11 КО Ћуштица на  
"Јабучком равништу", Стара планина, Општина  
Кијажевац

**ПРИЛОГ**  
КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПРЕСЕЦИ  
КРОЗ КОМПЛЕКС

Размера:  
1 : 200

Датум:  
септембар 2018. год.

Број листа:  
9 - III



## **10. ЗД – ПРИКАЗИ КОМПЛЕКСА**

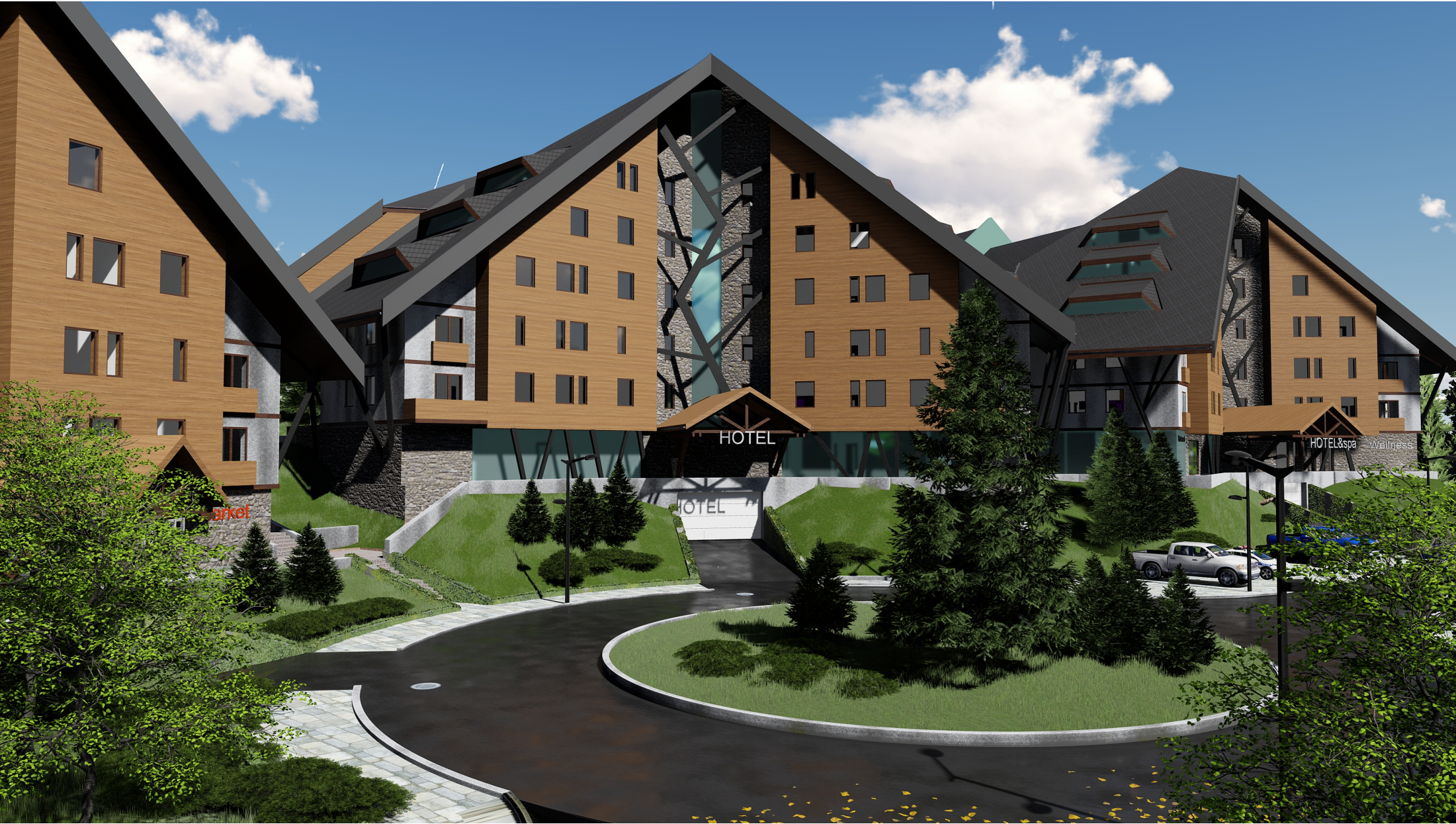


ХОТЕЛ "СТАРА ПЛАНИНА"

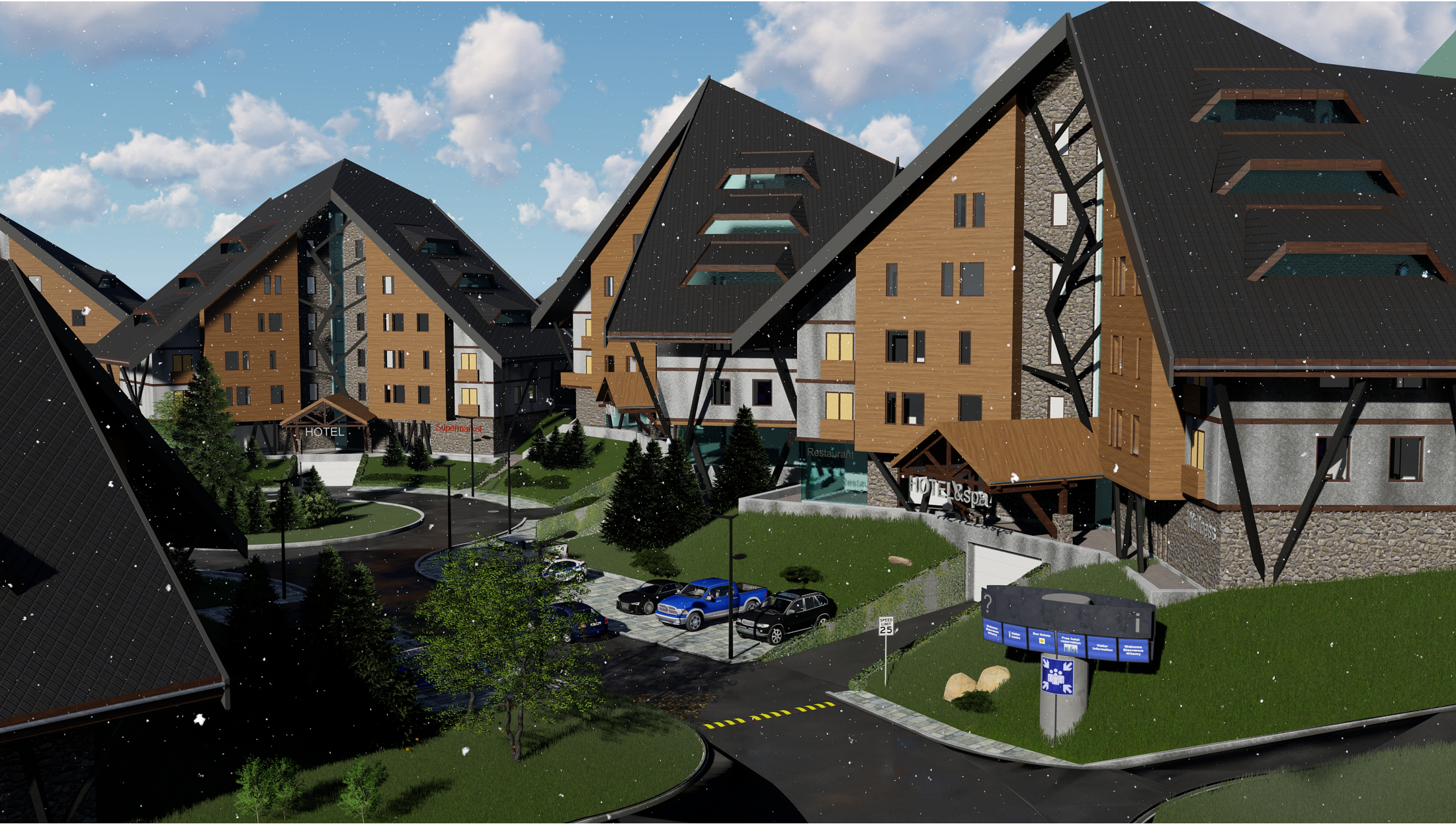


КОМПЛЕКС АПАРТ-ХОТЕЛА



















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

#### **III - 1. СТРУЧНИ ПРИЛОЗИ :**

# КОПИЈА ПЛАНА

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Служба за кат. непокретности : Књажевац

Катастарска општина : Ћуштица

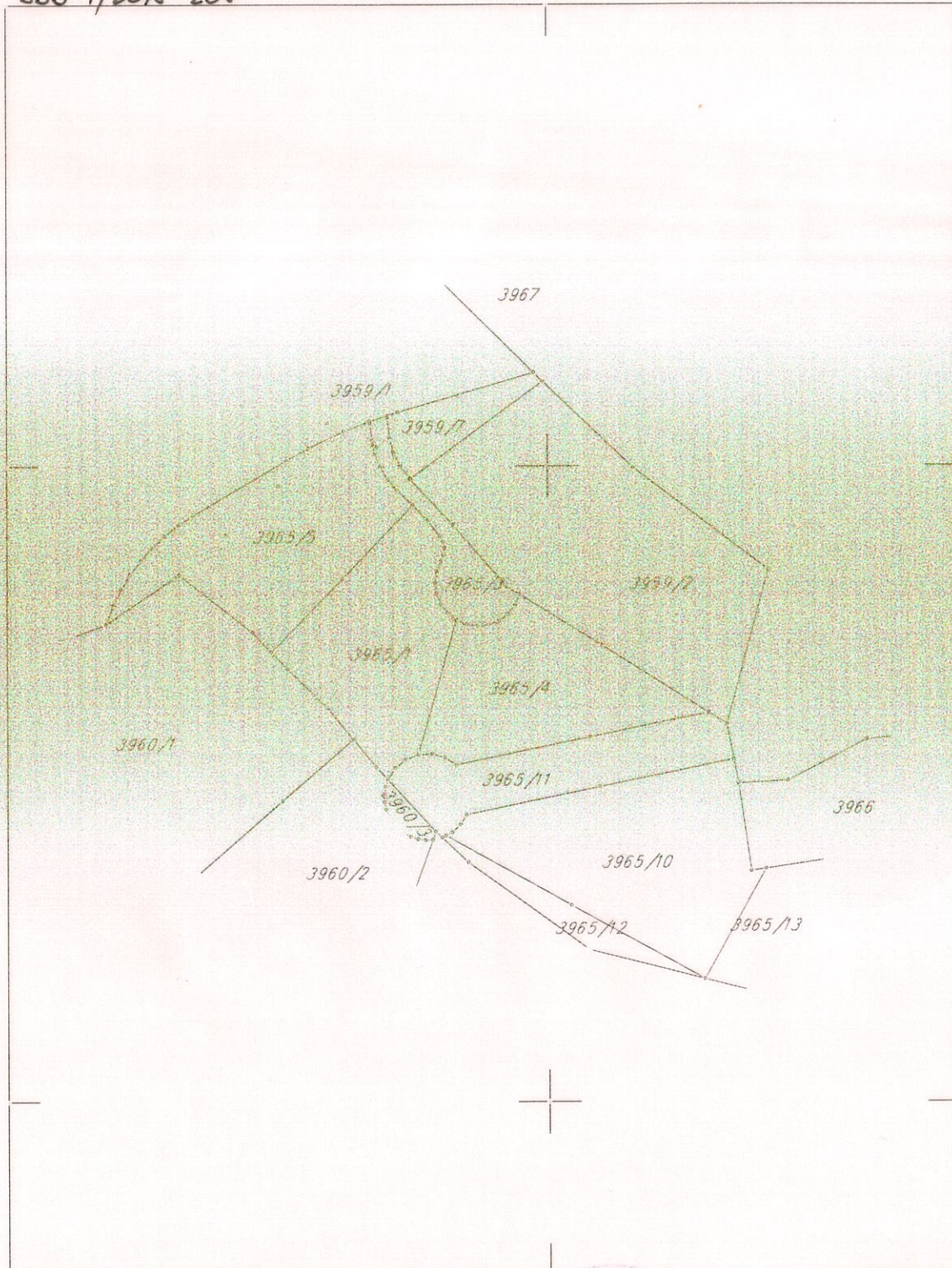
Лист непокретности :

Поседник :

Адреса :

РАЗМЕРА 1 : 2500

953-1/2018-208



Облашћено лице за дистрибуцију података : Јовановић 24

Руководилац службе за катастар непокретности : Јовановић

Датум : 24.09.2018.гг.





РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД  
СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ КЊАЖЕВАЦ  
Број : 952-1/2018-1419  
Датум : 24.09.2018  
Време : 07:56:22

ПРЕПИС

лисџа непокрећносџи број: 676

К.О.: КУШТИЦА

Садржај лисџа непокрећносџи

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



ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ

*Јаношевић*  
ЈАНОШЕВИЋ СЛАЂАНА, масџер-инж.геод.



БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 676

Каџасџарска оџџина: БУШТИЦА

Број џарцеле	Број Згр.	Пошес или улица и кућни број	Начин коришћења и каџасџарска класа	Побршина ха а m <sup>2</sup>	Каџасџарски џриход	Врсџа зетљиџџа
3959/2		ЈАБУЧКО РАВНИШТЕ	ЊИВА 8. класе	88 28	10.52	Градско грађевинско зетљиџџе
			У К У П Н О :	88 28	10.52	



БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 676

Кашасџарска оштина: БУШТИЦА

Презиме, име, име једног од родитеља, пребивалиште и адреса, односно назив, седиште и адреса	Врста права	Облик својине	Обим Удела
СТАВРИЋ ДАНЕ (МИЛОРАД), ТРГОВИШТЕ, (ЈМБГ:2202976754122)	Својина	Приватна	3/6
АНТИЋ ГОРАН, ЗВЕЧАН, КРАЉА МИЛУТИНА 52 (ЈМБГ:2707980924886)	Својина	Приватна	1/6
БАБИЋ ЈАСЕН (ВОЈИН), БЕОГРАД, БИРИЛА И МЕТОДИЈА 8/2/10 (ЈМБГ:2307961381016)	Својина	Приватна	1/6
БАША МИЛАН (САВО), БЕОГРАД, ОМЛАДИНСКИХ БРИГАДА 148/11 (ЈМБГ:2203961382101)	Својина	Приватна	1/6



БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 676

Кашасхарска оштина: БУШТИЦА

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



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД  
СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ КЊАЖЕВАЦ  
Број : 952-1/2018-1419  
Датум : 24.09.2018  
Време : 07:58:10

## ИЗВОД

из листа непокретности број: 462  
К.О.: КУШТИЦА

### Садржај листа непокретности

А лист	сѣрана	1
Б лист	сѣрана	1
В лист - 1 део	сѣрана	нема
В лист - 2 део	сѣрана	нема
Г лист	сѣрана	1



ОВЛАШТЕНО ЛИЦЕ

*Јаношевић*  
ЈАНОШЕВИЋ СЛАЂАНА, маѣер-инж. геод.



БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 462

Кашасшарска ошшина: БУШТИЦА

Број парцеле	Број Згр.	Пошес или улица и кућни број	Начин коришћења и кашасшарска класа	Површина ха а м²	Кашасшарски приход	Врста зетљишта
3959/7		ЈАБУЧКО РАВНИШТЕ	ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА	10 03		Градско грађевинско зетљиште
			УКУПНО:	10 03	0.00	

\* Напомена

Изводот не морају бити обухваћени сви подаци листа непокретности.

07:58:09 24.09.2018



БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 462

Кашасарска општина: БУШТИЦА

Презиме, име, име једног од родитеља, пребивалиште и адреса, односно назив, седиште и адреса	Врста права	Облик својине	Обим Удела
РИСТИЋ ДРАГАН (ЉУБОМИР), КЊАЖЕВАЦ, 9.БРИГАДЕ 60 (ЈМБГ:1708945754113)	Својина	Привазна	1/1

\* Напомена

Обим извода не морају бити обухваћени сви подаци листа непокретности.

07:58:10 24.09.2018



БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 462

Кашасџарска општина: БУШТИЦА

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

\* Напомена:

Овим изводом не морају бити обухваћени сви подаци листа непокретности.

07:58:10 24.09.2018



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД  
СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ КЊАЖЕВАЦ  
Број : 952-1/2018-1419  
Датум : 24.09.2018  
Време : 07:58:43

ПРЕПИС

лисца непокретности број: 689  
К.О.: КУШТИЦА

Садржај лисца непокретности

А лисц	сѣрана	1
Б лисц	сѣрана	1
В лисц - 1 део	сѣрана	нема
В лисц - 2 део	сѣрана	нема
Г лисц	сѣрана	1



ОВЛАШТЕНО ЛИЦЕ

ЈАНУШЕВИЋ СЛАЂАНА, масѣр-инж. геод.



БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 689

Катастарска општина: БУШТИЦА

Број парцеле	Број Згр.	Пошес или улица и кућни број	Начин коришћења и катастарска класа	Површина ха а m <sup>2</sup>	Катастарски приход	Врста земљишта
3965/1		ЈАБУЧКО РАВНИШТЕ	ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА	41 00		Градско грађевинско земљиште
УКУПНО:				41 00	0.00	



БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 689

Каџасџарска оџџина: БУШТИЦА

Презите,ите, ите једног од родиџела, џребиџалиџџе и адреса, односно назив, седиџџе и адреса	Врсџа џраба	Облик својине	Обим Удела
АНТИП ГОРАН, ЗВЕЧАН, КРАЉА МИЛУТИНА 52 (ЈМБГ:2707980924886)	Својина	Приџаџна	1/2
БАША МИЛАН (САВО), БЕОГРАД, ОМЛАДИНСКИХ БРИГАДА 148/11 (ЈМБГ:2203961382101)	Својина	Приџаџна	1/2



БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 689

Каџасџарска оџџина: БУШТИЦА

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



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД  
СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ КЊАЖЕВАЦ  
Број : 952-1/2018-1419  
Датум : 24.09.2018  
Време : 07:59:14

ПРЕПИС

Листа непокретности број: 686  
К.О.: КУШТИЦА

Садржај листа непокретности

А лист	страна	1
Б лист	страна	1
В лист - 1 део	страна	нема
В лист - 2 део	страна	нема
Г лист	страна	1

ОВЛАШТЕНО ЛИЦЕ



Јаношевић Слађана  
ЈАНОШЕВИЋ СЛАЂАНА, мастер-инж. геод.



БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 686

Катастарска општина: БУШТИЦА

Број парцеле	Број Згр.	Пошес или улица и кућни број	Начин коришћења и катастарска класа	Површина ха а м <sup>2</sup>	Катастарски приход	Врста земљишта
3965/3		ЈАБУЧКО РАВНИШТЕ	ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА	11 25		Градско грађевинско земљиште
			УКУПНО :	11 25	0.00	



БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 686

Капашарска општина: БУШТИЦА

Презиме, име, име једног од родитеља, пребивалиште и адреса, односно назив, седиште и адреса	Врста права	Облик својине	Обим Удела
РИСТИЋ ДРАГАН (ЉУБОМИР), КЊАЖЕВАЦ, 9.БРИГАДЕ 60 (ЈМБГ:1708945754113)	Својина	Приваћна	111/1125
ТОШИЋ ВИБЕНТИЈЕ (ЗАРИЈЕ), ПИРОТ, КЊАЖЕВАЧКА 35 (ЈМБГ:3101946732518)	Својина	Приваћна	507/1125
ТОШИЋ ВИДЕН (ЗАРИЈЕ), ЗАЈЕЧАР, ИГМАНСКА 7	Својина	Приваћна	507/1125





БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 686

Кашасџарска оџџина: БУџИЦА

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



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД  
СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ КЊАЖЕВАЦ  
број : 952-1/2018-1419  
Датум : 24.09.2018  
Време : 08:00:24

## ИЗВОД

из листа непокретности број: 467  
К.О.: КУШТИЦА

### Садржај листа непокретности

А лист	страница	1
Б лист	страница	1
В лист - 1 део	страница	нема
В лист - 2 део	страница	нема
Г лист	страница	1



ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ

ЈАНОШЕВИЋ СЛАЂАНА, мастер-инж. геод.



БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 467

Кашасџарска општина: БУШТИЦА

Број парцеле	Број Згр.	Пошес или улица и кућни број	Начин коришћења и кашасџарска класа	Површина ха а м <sup>2</sup>	Кашасџарски приход	Врста земљишта
3965/4		ЈАБУЧКО РАВНИШТЕ	ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА	41 00		Градско грађевинско земљиште
3965/10		ЈАБУЧКО РАВНИШТЕ	ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА	57 25		Градско грађевинско земљиште
3965/11		ЈАБУЧКО РАВНИШТЕ	ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА	27 65		Градско грађевинско земљиште
У К У П Н О :				1 25 90	0.00	

\* Напомена

Овим изводом не морају бити обухваћени сви подаци листа непокретности.

08:00:23 24.09.2018



БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 467

Капашарска општина: БУШТИЦА

Презиме, име, име једног од родитеља, пребивалиште и адреса, односно назив, седиште и адреса	Врста права	Облик својине	Обим Удела
ТОШИЋ ВИБЕНТИЈЕ (ЗАРИЈЕ), ПИРОТ, КЊАЖЕВАЧКА 35 (ЈМБГ:3101946732518)	Својина	Приватна	1/2
ТОШИЋ ВИДЕН (ЗАРИЈЕ), ЗАЈЕЧАР, ИГМАНСКА 7	Својина	Приватна	1/2

\* Напомена

Обим извода не морају бити обухваћени сви подаци листа непокретности.

08:00:24 24.09.2018



БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 467

Кашасџарска оџџина: БУШТИЦА

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

\* Напомена:

Овим изводот не морају бити обухваћени сви подаци листа непокретности.

08:00:24 24.09.2018



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД  
СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ КЊАЖЕВАЦ  
Број : 952-1/2018-1419  
Датум : 24.09.2018  
Време : 08:00:53

ПРЕПИС

лисџа неџокреџносџи број: 685  
К.О.: КУШТИЦА

Садржај лисџа неџокреџносџи

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



ОВЛАШТЕНО ЛИЦЕ

ЈАНОШЕВИЋ СЛАБАНА, масџер-инж. Геод.



БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 685

Катастарска општина: БУШТИЦА

Број парцеле	Број Згр.	Пошес или улица и кућни број	Начин коришћења и катастарска класа	Површина ха а m <sup>2</sup>	Катастарски приход	Врста земљишта
3965/5		ЈАБУЧКО РАВНИШТЕ	ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА	47 71		Градско грађевинско земљиште
			УКУПНО :	47 71	0.00	



БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 685

Кашасџарска оштина: БУШТИЦА

Презиме, име, име једног од родитеља, пребивалиште и адреса, односно назив, седиште и адреса	Врста права	Облик својине	Обим Удела
РИСТИЋ ДРАГАН (ЉУБОМИР), КЊАЖЕВАЦ, 9. БРИГАДЕ 60 (ЈМБГ:1708945754113)	Својина	Приватна	1076/4771
ТОШИЋ ВИПЕНТИЈЕ (ЗАРИЈЕ), ПИРОТ, КЊАЖЕВАЧКА 35 (ЈМБГ:3101946732518)	Својина	Приватна	1848/4771
ТОШИЋ ВИДЕН (ЗАРИЈЕ), ЗАЈЕЧАР, ИГМАНСКА 7	Својина	Приватна	1847/4771

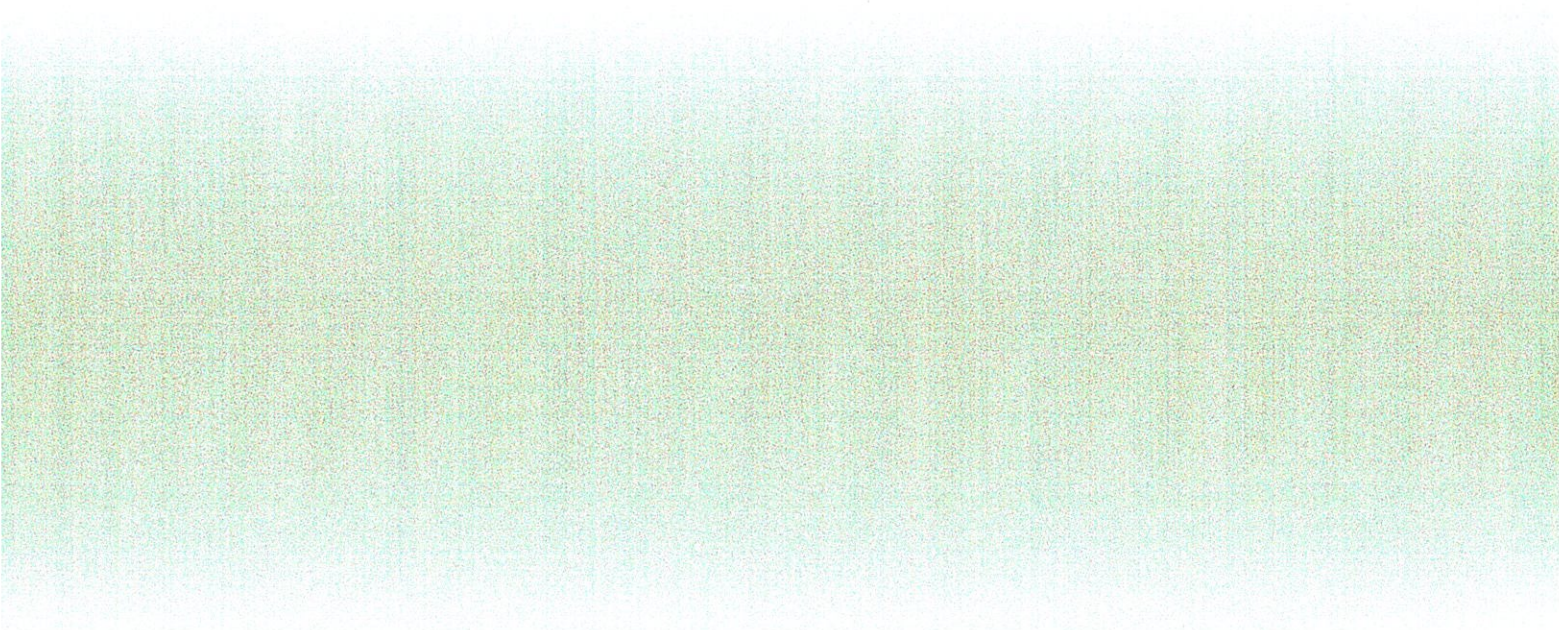




БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 685

Кашасџарска оџџина: БУШТИЦА

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



\* Напомена:



ЈКП "СТАНДАРД"

-КЊАЖЕВАЦ-

Број: 18/2018

Датум 08.05.2018. год

АНТИЋ ГОРАН

38227 Звечан

Краља Милутина 52/03/9

БИРО ЦВЕТКОВИЋ Д.О.О.

Б. Радичевића бр 2.

19350 Књажевац

**ПРЕДМЕТ:** Претходни услови за израду урбанистичког пројекта за изградњу комплекса туристичког села „Јабучко равниште“ на Старој планини на к.п. бр. 3959/2 и делу 3959/1 и на делу 3965 КО Ћуштица, општина Књажевац

*Јавно Комунално Предузеће “Стандард” – Књажевац на подручју катастарске општине Ћуштица, на делу комплекса «АПАРТ-ХОТЕЛА», 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 постоји водоводни и канализациони систем којим управља ЈП Стара планина- Књажевац, инвеститор се упућује на ово предузеће, како би добили услове прикључења планираног комплекса на постојећу водоводну и канализациону мрежу уколико за то има техничких могућности.

Неопходно је Урбанистички пројекат ускладити са условима из плана детаљне регулације друге фазе туристичког ризорта „Јабучко равниште“ на Старој планини.

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 сарадњи са противпожарном инспекцијом односно ватрогасном службом.

Унутрашњи пречник цеви (Но) 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 x 1,0 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  $i=1:0,5$  No, каскадно за веће нагибе, са минималним покривањем цевовода од 1,4 м.

Димензију канализационих цеви одредити хидрауличким прорачуном а мин употребљени може бити DN 200 мм OD (унутрашњи пречник) од материјала:

- |                         |                |
|-------------------------|----------------|
| - керамика              | препоручује се |
| - тврди поливинилхлорид | препоручује се |
| - полипропилен          | препоручује се |
| - азбестцемент          | дозвољава се   |
| - полиетилен            | 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 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 2  
19350 Књажевац

Број: 130-00-UTD-003-428/2018-002

Датум: 28. 05. 2018

**Предмет:** Издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу Комплекса “Апарт-хотела” на Јабучком равништу, на Старој планини, на к.п. бр. 3959/2, на делу 3959/1 и на делу 3965 у КО Ћуштица, Општина Књажевац


На основу вашег захтева од 03.05.2018. године, који је код нас заведен дана 07.05.2018. године под бројем ДТЕХ-17964, и достављене документације (графички прилог постојећег стања, графички прилог планираног стања и извод из Плана вишег реда у папирном облику), обавештавамо вас о следећем:

1. Према послатој документацији, видљиво је да у непосредној близини предметних објеката нема објеката који су у власништву „Електромрежа Србије” А.Д.
2. Према Плану развоја преносног система за период од 2018. године до 2027. године и плану Инвестиција, у непосредној близини предметних објеката није планирана изградња електроенергетске инфраструктуре која би била у власништву „Електромрежа Србије” А.Д.
3. У складу са претходно наведеним тачкама „Електромрежа Србије” А.Д. нема посебних услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу Комплекса “Апарт-хотела” на Јабучком равништу, на Старој планини, на к.п. бр. 3959/2, на делу 3959/1 и на делу 3965 у КО Ћуштица, Општина Књажевац.

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 Александру Куколечи на тел. 011/3957-156.

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



**ПРЕДМЕТ:** Претходни услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу комплекса „Апарт – хотела“ на Јабучком равништу на Старој планини на кп. бр. 3959/2, на делу 3959/1 и на делу 3965 КО Ћуштица, Општина Књажевац

Поводом Вашег захтева, наш број 8.У.1.1.0-Д.10.08-203713/1-2018, у којем тражите претходне услове за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу комплекса „Апарт – хотела“ на Јабучком равништу на кп. бр. 3959/2, на делу 3959/1 и на делу 3965 КО Ћуштица, Општина Књажевац, обавештавамо Вас следеће:

Увидом у приложену документацију, 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 биће изграђене две ТС 20(10)/0,4 kV, на ГП-2 биће изграђена једна ТС 20(10)/0,4 kV, а за потреба објеката на ГП-3 и ГП-4 биће изграђена једна ТС 20(10)/0,4 kV.

ТС 20(10)/0,4 kV треба градити као слободностојеће, предфабриковане монтажне - 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.

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 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“ (укупно 10 ТС) 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 напонам 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 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 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, 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  $\varnothing 90\text{mm}$ . – **можда треба и шири цев ово ће бити објекти са пуно бројила**

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> или већег пресека.**

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.



У простору обухваћеном предметним планом 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. На подручју обухваћеном планом осим кабловских водова 35, 20 и 10 kV, постоји и напојни кабл 0,4 kV за постројење за прераду отпадних вода. До сада изграђени каблови су геодетски снимљени и приликом реализације нових објеката треба водити рачуна да постојећи каблови не буду угрожени. – овај део не треба.

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.

Услов обрадила,

Овлашћено лице,  
(по Одлуци о преносу овлашћења бр.  
8.У.0.0.0.-Д.10.08.-80498/1-2017 од 29.03.2017.)

Лидија Милановић, дипл.ел.инж.

Саша Стојанчев, дипл.ел.инж.

Доставити:

- Подносиоцу захтева
- ЕД Књажевац
- Служби за енергетику

# Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: А334- 186204/45-2018 СЈ

ДАТУМ: 31.05.2018

ИНТЕРНИ БРОЈ: /

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА ФИКСНУ ПРИСТУПНУ МРЕЖУ

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НИШ

НИШ,ВОЖДОВА 11А

БИРО ЦВЕТКОВИЋ“ Д.О.О Књажевац  
Ул Бранка Радичевића бр 2  
19350 Књажевац

Предмет:Услови за израду Урбанистичког пројекта за изградњу комплекса „АПАРТ-ХОТЕЛА“ на к.п. бр 3959/2 на делу 3959/1 и на делу 3965 у КО Ћуштица, општина Књажевац у оквиру туристичког рурсорта Јабучко Равниште:

У одговору на ваш захтев достављамо Вам наведене Услове и ситуације на вашу даљу надлежност.

Прилог: Наведен

С поштовањем,

Шеф службе за планирање и изградњу мреже Ниш

Маја Мрдаковић - Тодосијевић, дипл.инж.





# Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: АЗЗ4- 186204/4 -2018 СЈ

ДАТУМ: 31.05.2018

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 „БИРО ЦВЕТКОВИЋ“ Д.О.О Књажевац, а у вези са чланом 54. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09, 81/09, 24/11, 121/12 и 132/14), члана 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре („Службени гласник РС“ број 113/2015, 96/2016 и 120/2017), члана 8. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ број 35/2015, 114/2015 и 117/2017) и Закона о електронским комуникацијама („Службени гласник РС“ број 44/2010, 60/2013, одлуке УС и 62/2014) 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“ на к.п. бр 3959/2 на делу 3959/1 и на делу 3965 у КО Ћуштица, општина Књажевац у оквиру туристичког ристорта Јабучко Равниште:

## **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 – информационо комуникационе технологије), односно говорног сервиса и широкопојасних телекомуникационих сервиса;

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.

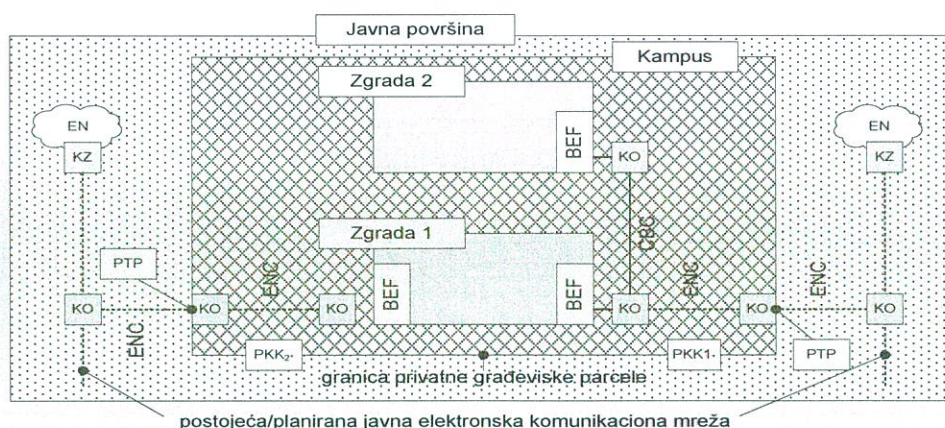
## II-2 Приступна кабловска канализација

Пројектном документацијом предвидети изградњу приступне кабловске канализације (ПКК) унутар комплекса а до места прикључења на телекомуникациону мрежу, оначеног на ситуационом плану у прилогу, положити једну цев РЕ Фи 40 мм,. Приступни телекомуникациони каблови до објекта полажу се у изграђену ПКК. 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. Препоручује се ТК канализација са две цеви ПВЦ Фи 110 мм. Предвидети изградњу кабловских окана, унутрашњих димензија 100x120x100 (шир x дуж x дуб)

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 стамбених зграда 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.

#### **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**

1. Урбанистички пројекат треба урадити према постојећим техничким прописима, и наведеним условима;

2. Обезбедити минимална растојања приликом укрштања и паралелног вођења подземних инсталација са телекомуникационим инсталацијама;

2. Инвеститор је обавезан да на основу Урбанистичког пројекта уради Пројекат електронско комуникационе мреже Комплекса са припадајућом инфраструктуром, у складу са Законом о планирању и изградњи и Законом о електронским комуникацијама;

3. Инвеститор је обавезан да се у оквиру израде пројекта обрати Предузећу "Телеком Србија" са захтевом за издавање услова за пројектовање;

Рок важења услова је годину дана од дана издавања

За сва евентуална обавештења у вези издатих Услова можете се обратити, Служби за планирање и изградњу мреже Ниш, контакт телефон 018/ 200-888.

Прилог:

- Ситуациони план

**С поштовањем,**

 Шеф службе за планирање и изградњу мреже Ниш

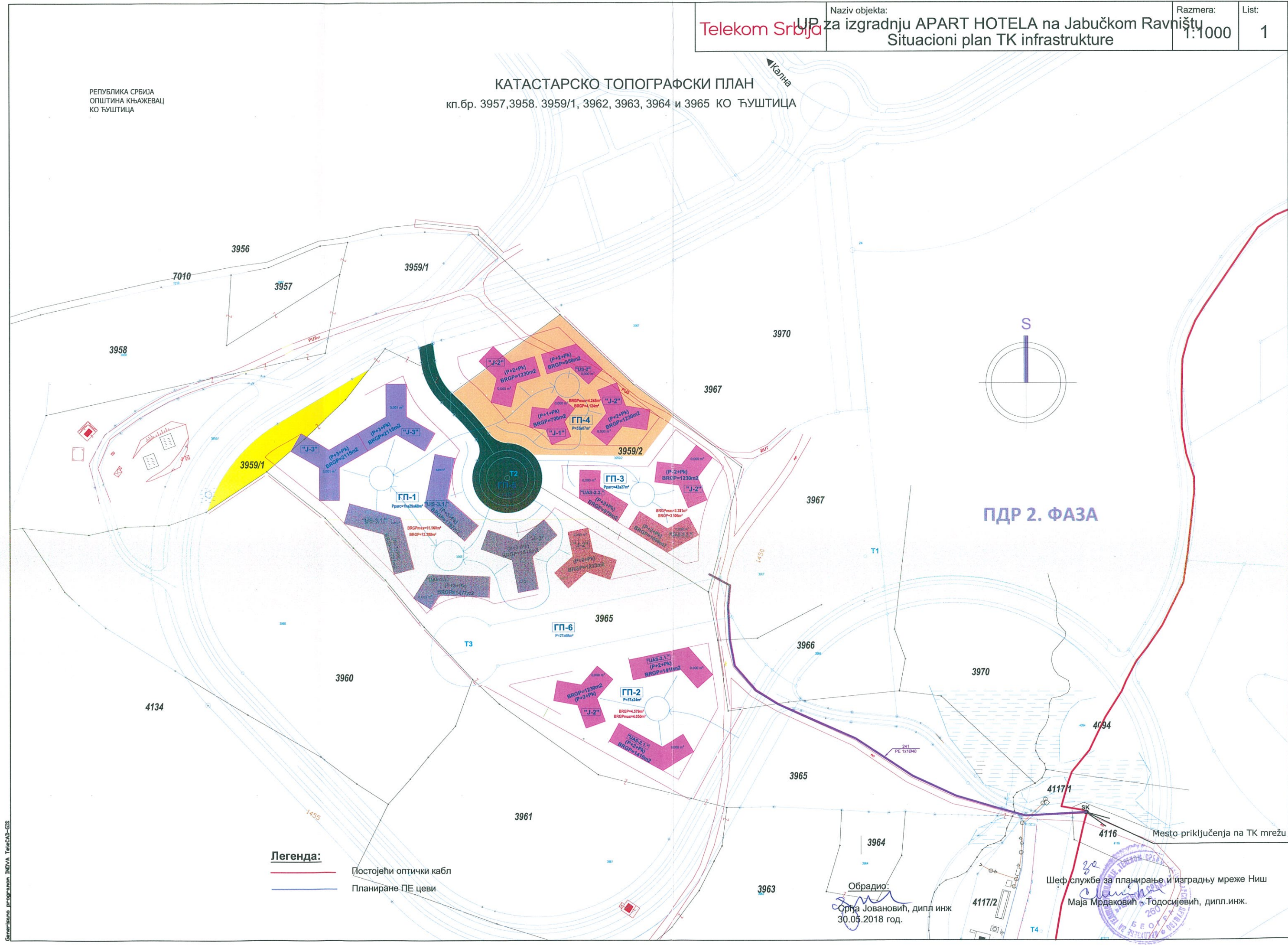
  
Маја Мрдаковић - Тодосијевић, дипл.инж.





РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
ОПШТИНА КЊАЖЕВАЦ  
КО ЋУШТИЦА

КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН  
кп.бр. 3957,3958. 3959/1, 3962, 3963, 3964 и 3965 КО ЋУШТИЦА



**Легенда:**  
— Постојећи оптички кабл  
— Планиране ПЕ цеви

Обрадио:  
Срђа Јовановић, дипл инж  
30.05.2018 год.

Шеф службе за планирање и изградњу мреже Ниш  
Маја Мрдаковић - Тодосијевић, дипл.инж.





Telekom Srbija  
Preduzeće za telekomunikacije a.d.  
11000 Beograd, Takovska 2

Registarski broj: 1-78706-00  
Matični broj: 17162543  
PIB: 100002887

DIREKCIJA ZA TEHNIKU

Naziv korisnika

ANTIĆ GORAN

Takovska 2, Beograd  
PIB: 100002887

Adresa

UL. KRALJA MILUTINA 52/03/9, 38227  
ZVEČAN

Račun broj:

2242/0709/2018

JMBG

2707980924886

Datum izdavanja:

31.05.2018.

Mesto izdavanja:

NIŠ

Datum prometa:

31.05.2018.

Arhivski broj:

Vrsta / Opis	Količina / Obim	Osnovica za obračun poreza	PDV (20%)
Izdavanje teh.uslova za izgradnju kompleksa APART-HOTELA na k.p. 3959/2,3965 i 3952/1 KO Čuštica, opština Knjaževac	1	7.612,47	1.522,49
		<b>Ukupno</b>	<b>9.134,96</b>
		<b>Iznos uplate po predračunu</b>	
		<b>Ukupno PDV po računu</b>	<b>1.522,49</b>
		<b>Ukupno iznos za uplatu</b>	<b>9.134,96</b>
		<b>Rok za plaćanje</b>	<b>07.06.2018.</b>

Uplatu izvršiti na tekući račun broj

160-640-96

Poziv na broj

2242/0709/2018

Ime i prezime

Sonja Lazić, strukovni ekonomista

Kontakt

018/521-950

Šef Službe za planiranje i izgradnju mreže Niš

Maja Mrdaković-Todosijević, dipl.inž.

Napomena o poreskom oslobođenju i / ili prometu koji ne podleže PDV:

Veza sa inicijalnim dokumentom

A334-186204/2-2018



„БИРО ЦВЕТКОВИЋ“ ДОО  
Бранка Радичевића бр. 2  
19 350 Књажевац

ЈП „СТАРА ПЛАНИНА“  
Број: 332-4/18  
01.06/2018 год.  
КЊАЖЕВАЦ

**ПРЕДМЕТ: Одговор на захтев за давање претходних услова за израду урбанистичког пројекта за изградњу комплекса „АПАРТ-ХОТЕЛА“ на Јабучком равништу, на Старој планини, на кп бр. 3959/2, и делу 3959/1 и 3965 у КО Ћуштица, општина Књажевац**

У вези вашег захтева, код нас заведеног под бр. 178-Е/18 од 7.5.2018. године, којим тражите услове за израду урбанистичког пројекта за изградњу комплекса „АПАРТ ХОТЕЛА“ „Јабучко равниште“ на Старој планини, обавештавамо вас о следећем:

Јавно предузеће за развој планинског туризма „Стара планина“ Књажевац од 2010. године реализује програм развоја планинског туризма на подручју Старе планине, као национални туристички пројекат од приоритетног значаја за Републику Србију. У оквиру своје делатности, а према Закључцима Владе РС, Јавно предузеће Стара планина је приступило реализацији Мастер плана и то имплементацијом истог у документа просторног и урбанистичког планирања, реализацијом Плана детаљне регулације прве фазе туристичког ризорта „Јабучко равниште“ кроз изградњу хотела, саобраћајне, енергетске и комуналне инфраструктуре, опремање простора туристичког центра спортско рекреативним и осталим садржајима.

У складу са вашим захтевом потребно је да урбанистички пројекат буде усаглашен са свим до сада усвојеним урбанистичким плановима за предметно подручје. Урбанистичким пројектом одреди урбанистичке параметре грађевинске парцеле који се односе на програмски садржај, капацитет, као и хоризонталну и вертикалну представу физичке структуре, водећи рачуна о целовитости концепције и организацији целине подручја. 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 целости дате су у оквиру Плана детаљне регулације друге фазе туристичког ризорта „Јабучко равниште“ на Старој планини (ЦЕП, децембар 2016.).

На предметној локацији, на кп бр. 3959/2, 3959/1 и 3965 у КО Ћуштица, где се планира изградња „АПАРТ-ХОТЕЛА“ на Јабучком равништу на Старој планини, не постоји изграђена јавна инфраструктурна мрежа и објекти (водоводна мрежа, канализација, електроенергетска мрежа и објекти, телекомуникациона инфраструктура и термотехничке инсталације) као ни саобраћајнице у јавној својини Републике Србије, на које би се предметни објекти прикључили.

Прикључење на комуналну инфраструктуру је неопходно решавати у свему поштујући планску документацију и услове надлежних јавних институција. Са становишта ЈП «Стара планина», могуће је предвидети независне (аутономне) системе водоснабдевања и каналисања отпадних и атмосферских вода за појединачне објекте.

Већ изграђени комунални системи прве фазе туристичког ризорта «Јабучко равниште» су димензионисани за потрошаче обухваћене првом фазом туристичког ризорта. Прикључење објеката, који се налазе ван обухвата плана детаљне регулације прве фазе туристичког ризорта Јабучко равниште, на те системе није могуће без претходне израде детаљне студије расположивих



ресурса и укупно планираних потреба и капацитета (водоснабдевање, каналисање и прерада отпадних вода, каналисање и одвођење атмосферских вода, гасна топлификација и др.), која ће бити основ за неопходна проширења постојећих комуналних система и постројења. У том случају, неопходно је предвидети наведену студију кроз израду одговарајуће пројектно-техничке документације, а која мора бити верификована од стране надлежних институција. За било која проширења инфраструктурних система прве фазе и/или прикључке на њих, у процесу израде пројектно-техничке документације, неопходно је прибавити услове и сагласност ЈП «Стара планина».

Урбанистички пројекат неопходно је израдити у свему у складу са Законом о планирању и изградњи и свим другим прописима који се односе на овај тип документације.

С поштовањем,

в.д. директора

Милош Адамовић



У Београду, 25.5.2018. године

Доставити:

- Наслову
- Сектору
- Архиви





30.

**БИРО ЦВЕТКОВИЋ Д.О.О.**

Ул. Бранка Радичевића бр. 2  
19350 Књажевац

На основу вашег захтева, наш број 953-10339 од 07.05.2018. године за издавање услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу комплекса „АПАРТ-ХОТЕЛА“ на Јабучком равништу, на Старој планини на к.п. бр. 3959/2, на делу 3959/1 и на делу 3965 у КО Ћуштица, општина Књажевац а у складу са чланом 60, 61. и 62. Закона о планирању и изградњи („Сл.гл.РС“ број 72/09, 81/09, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14) и Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл.гл.РС“, број 64/15), овим путем вас обавештавамо следеће:

Достављена документација:

1. Орто фото приказ ширег и ужег обухвата обрађиване локације
2. Катастарско-топографски план постојећег стања
3. Скица обележавања новоформираних грађевинских парцела (у току је израда пројекта препарцелације и парцелације
4. Извод из плана вишег реда: план намене површина, урбанистичко решење саобраћајних површина и синхрон план
5. Ситуационо решење новопроектваног стања.

У складу са Уредбом о категоризацији државних путева („Сл.гл.РС“, број 105/13, 119/13 и 93/15) и пратећим Референтним системом мреже државних путева РС, новембар 2017. године у границама предметног урбанистичког пројекта нема објекта из наше надлежности.

Планским документом вишег реда – План детаљне регулације 2. фазе туристичког ризорта „Јабучко равниште“ на Старој планини резервисан је простор за трасу будућег пута Кална – Пирот и ова траса представља границу предметног урбанистичког пројекта.

Имајући у виду да наведени план вишег реда представља плански основ за израду предметног урбанистичког пројекта, сва правила уређења и грађења се преузимају из важећег плана.

У складу са претходним ставом, издате услове ЈП „Путеви Србије“ број 953-7702/14-1 од 25. јуна 2014. године за План детаљне регулације 2. фазе туристичког ризорта „Јабучко равниште“ на Старој планини треба узети у обзир и приликом израде предметног урбанистичког пројекта.

Особа за контакт: Душица Богићевић, дипл.пр.планер,

тел. 011 /30-40-632

[dusica.bogicevic@putevi-srbije.rs](mailto:dusica.bogicevic@putevi-srbije.rs)

**ИЗВРШНИ ДИРЕКТОР СЕКТОРА ЗА  
СТРАТЕГИЈУ, ПРОЈЕКТОВАЊЕ И  
РАЗВОЈ**

Биљана Вуксановић, дипл.грађ.инж.

Достављено:

1. Наслову
2. ЈП "Путеви Србије" Београд, Архива
3. ЈП "Путеви Србије" Београд, Одељење за пројектну и планску документацију



Биро Цветковић, д.о.о. Књажевац  
Бранка Радичевића 2  
19350 КЊАЖЕВАЦ

Јавно предузеће "СКИЈАЛИШТА СРБИЈЕ"  
07. 1682  
24 MAY 2018 200 год  
БЕОГРАД, ул. Милутина Миланковића 9

Предмет: Захтев за издавање услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу комплекса "Апарт-хотела" на Јабучком равништу, на кат. парцели 3959/2 и делу кат. парцела 3959/1 и 3965, КО Ћуштица, општина Књажевац

Поштовани,

Обратили сте се ЈП Скијалишта Србије захтевом за издавање услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу комплекса "Апарт-хотела" на Јабучком равништу, на кат. парцели 3959/2 и делу кат. парцела 3959/1 и 3965, КО Ћуштица, општина Књажевац. У прилогу је достављен текстуални опис локације, планираних садржаја и концепцијског решења и графички прилози: оверен катастарско топографски план, скица обележавања, извод из планских докумената и предлог решења.

Локација која је предмет израде урбанистичког пројекта се налази у оквиру планом предвиђених површина за изградњу објеката за туристички смештај, уз планирани државни пут IIа реда Кална-Пирот. Предвиђено је саобраћајно и инфраструктурно опремање локације. Планом је предвиђено, непосредно уз предметне објекте, уређење и опремање скијашког платоа са пратећим садржајима у функцији скијалишта и изградња жичаре (ски лифт - вучница). Наведена површина није непосредно повезана са системом жичара скијалишта на Старој планини. Урбанистичким пројектом је обухваћен део планиране спортско-рекреативне површине, који је планом предвиђен за изградњу ски лифта – вучнице и за коју је потребно обезбедити коридор ширине 8-12м, као и простор за ски стазу – полигон, ширине минимално 30м, оптимално 50м. 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

Потребно је и водити рачуна о партерном уређењу у зонама контакта са планираним спортско рекреативним површинама – ски стазама и ски путевима, односно безбедном удаљењу објеката од ових површина.

С поштовањем,

ОБРАДИЛА

  
Весна Томић

  
ЈП СКИЈАЛИШТА СРБИЈЕ  
Јеленавета Стевановић  
Извршни директор за организациони део  
операција (по овлашћењу директора бр.49 од  
10.01.2018.)

Доставити

- Наслову
- Сектору за техничке послове
- Архиви



Јавно предузеће за газдовање шумама „Србијашуме“ Београд, Булевар Михајла Пупина 113.

Сектор за шумарство и заштиту животне средине

тел: 011/711-34-10, 711-27-70

факс: 011/711-85-13

Број: 8304

Датум: 29.05.2018

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

**Предмет:** Одговор на предмет „Захтев за издавање предходних услова за израду урбанистичког пројекта за изградњу комплекса „Апарт – хотела“ на Јабучком равништу, на Старој планини на кп бр. 3959/2, на делу 3959/1 и на делу 3965 у КО Ћуштица, општина Књажевац“

Јавно предузеће „Србијашуме“ примило је Ваш захтев за издавање предходних услова за израду урбанистичког пројекта за изградњу комплекса „Апарт – хотела“ на Јабучком равништу, на Старој планини на кп бр. 3959/2, на делу 3959/1 и на делу 3965 у КО Ћуштица, општина Књажевац (у даљем тексту: Пројекат), на који достављамо одговор 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) у предвиђеном року.

Након извршеног увида у Пројекат и његовог преклапања са основним картама газдинских јединица којима газдује Јавно предузеће „Србијашуме“, установили смо следеће:

- Да се парцеле, на којима се планира изградња, не налазе на површинама којима газдује ЈП „Србијашуме“.
- Парцеле се налазе у оквиру Парка природе „Стара планина“, у режиму заштите III степена.

При планирању активности на предметној парцели морају се узети у обзир и поштовати одредбе:

- **Уредбе о режимима заштите** („Сл. гласник РС“ бр. 31/2012), по којој се у режиму заштите III степена забрањује изградња објеката, радови и активности утврђене чланом 35. **Закона о заштити природе** („Сл. гласник РС“ бр. 36/09, 88/10, 91/2010 и 14/16).

У режиму заштите III степена радове и активности ограничити на: изградњу објеката туристичког смештаја и јавних скијалишта, инфраструктурне мреже и инфраструктурних објеката у складу са одрживим коришћењем природних вредности и капацитетом простора; изградњу асфалтних база на мање погоне, који се могу раставити, капацитета до укупно 50 t на сат само у значајно измењеним, антропогеним подручјима у рубним зонама спољашњих граница III степена; складишта индустријске робе и грађевинског материјала и викендица, и то на рубне делове заштићеног подручја и уз постојећа насеља; образовање објеката за управљање отпадом, на мање објекте за управљањем отпадом, који служе за сакупљање, складиштење и третман неопасног отпада. Одлагање отпада је забрањено у границама заштићеног подручја у складу са законом.

- **Уредбе о заштити Парка природе „Стара планина“** („Сл. гласник РС“, бр. 23/09),

- 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), Правилника о специјалним техничко-технолошким решењима која



омогућавају несметану и сигурну комуникацију дивљих животиња („Сл. гласник РС“, бр. 72/2010) у циљу очувања природних вредности (станишта и биодиверзитета), Правилника о унутрашњем реду и чуварској служби ПП „Стара планина“ („Сл. гласник РС“, бр. 27/11), 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).

**Наглашавамо обавезу инвеститора да прибави Решење о условима заштите природе од Завода за заштиту природе и да је исте у обавези да достави Управљачу заштићеног подручја (ЈП „Србијашуме“).** Потребно је поштовати сву законску и подзаконску регулативу из области заштите животне средине и заштите природе.

Уколико је на парцелама потребно извршити рашчишћавање терена, сечење стабала и вађење пањева, ове радње треба спровести у складу са Правилником о шумском реду („Сл. гласник РС“, бр. 38/11 и 75/2016) сеча стабала, израда, извоз, изношење и привлачење дрвета и други начин померања дрвета са места сече, врше се у време и на начин којим се обезбеђује најмање оштећење околних стабала, подмлатка, земљишног покривача, остале флоре, фауне и објеката, као и спречавање загађивања земљишта органским горивима и моторним уљем. За било какву активност на предметном подручју потребно је прибавити сагласност Управљача заштићеног подручја ЈП „Србијашуме“.

Извођење радова прилагодити што мањем утицају на животну средину и амбијентални простор. Потребно је да се по престанку радова и активности на предметном подручју изврши санација, односно рекултивација.

Особа за контакт: Милена Денић, дипл.про.план.: 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](http://www.srbijavode.rs); [vpcsavadunav@srbijavode.rs](mailto: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: 4306/1

Датум: 07. 06. 2018. год.

М.Р.

**Антић Горан**

Ул. Краља Милутина бр. 52/03/9

38227 Звечан

**ПРЕДМЕТ:** Подаци са условима за израду Урбанистичког пројекта за градњу Комплекса „АПАРТ-ХОТЕЛА“ на к.п.бр.3959/2, на делу 3959/1 и на делу 3965 у КО Ћуштица, општина Књажевац, у оквиру туристичког ризорта Јабучко равниште.

**ВЕЗА:** Ваш број: 66 од 03.05.2018. године  
Наш број: 4306 од 07.05.2018. године

## **1. Општи подаци**

### **1.1. Назив документа**

Урбанистички пројекат за градњу Комплекса „АПАРТ-ХОТЕЛА“ на к.п.бр.3959/2, на делу 3959/1 и на делу 3965 у КО Ћуштица, општина Књажевац, у оквиру туристичког ризорта Јабучко равниште. (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), својим источним делом локација се налази у обухвату Измене и допуне Плана детаљне регулације 1. фазе туристичког ризорта „Јабучко равниште“ на Старој планини, својим западним делом локација се налази у обухвату Плана детаљне регулације 2. фазе туристичког ризорта „Јабучко равниште“ на Старој планини.

### **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

#### 1.3.Остали подаци

- Предметни објекат се налази у катастарској општини Ћуштица;
- Катастарска парцела број;
- 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.

Макро-локација положаја планираног Комплекса “АПАРТ-ХОТЕЛА” дата је у ширем окружењу локације, као (прилог бр.1.1). - Орто фото приказ – шири захват.

Микро-локација положаја планираног Комплекса “АПАРТ-ХОТЕЛА” дата је у ужом окружењу, са границама захвата као (прилог бр.1.2). - Орто фото приказ – ужи захват.

Постојеће стање захваћених катастарских парцела дато је као оверени катастарско-топографски план (прилог бр.1.3).

Скица обележавања новоформираних грађевинских парцела (прилог 1.4). дата је од стране, (“Гео Шарац” Књажевац), будући да је у фази усвајања Пројекат парцелације и препарцелације за ово подручје.

Постојеће стање приступних саобраћајница, у ширем окружењу, односно положај локације у односу на приступне саобраћајнице, дато је као Извод из карте референтног система путева Србије (прилог бр.1.5).

Као што је напред речено, локација захваћена пројектом има планирану директну везу са државним путем Кална-Пирот. Тачније локација Комплекса се налази уз



планирану трасу пута: Државни пут II реда 222 Кална – Јабучко равниште, ознака деонице: 22207, ознака почетног чвора: 22101 (Кална).

Међутим поменути пут је само делимично изведен, тако да локација још увек нема реализовану везу са овим путем. Завршетак деонице овог пута је дужине  $L = 27997$  м', са крајњим чвором (постојећа кружна раскрсница): 22205 (Јабучко равниште). Координате крајњег чвора су: X: 4803120.265 и Y: 7628369.257, Z: 1471.175. Планирани прикључак комплекса (по ПДР-у 2. фазе) удаљен је оријентационо око 220 м' од крајњег чвора: 22205, односно од изграђене деонице државног пута.

Намена локације дефинисана је планом вишег реда, и дата је као (прилог бр.2.1). - План намене површина (Извод из ПДР-а 2.фазе).

веза планираног Комплекса са државним путем. Ово саобраћајно решење дато је ПДР-ом 2. фазе и као што је речено још увек није реализовано.

Прикључци локације на мреже инфраструктуре дефинисани су планом вишег реда, и дати су као (прилог бр.2.2.) - Синхрон план (Извод из ПДР-а 2.фазе).

Новопроековано стање са предлогом парцелације, саобраћајним решењем и диспозицијом објеката дато је као Ситуационо решење (прилог бр.3).

У приложеном Ситуационом решењу дато је концепцијско решење планираног Комплекса "АПАРТ-ХОТЕЛА" 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 3,50ha.

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 (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:

#### **- БИЛАНС ПОВРШИНА ПЛАНИРАНОГ КОМПЛЕКСА:**

- Укупан број грађевинских парцела: 6
- Укупна П парцела: 3ha 50a 57m<sup>2</sup>
- Укупна планирана макс. БРГП свих објеката: 23.880m<sup>2</sup>
- Укупна Пприземља свих објеката: 6.505m<sup>2</sup>
- Укупан бр.објеката: 17
- Укупан бр. планираних апартмана на Комплексу: 444

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 је предвиђена фазна градња, тј. реализација урбанистичког пројекта. Зависно од реализације планиране градње повећавање се и потребни капацитети комуналног опремања, које ће се такође изводити фазно, до пројектом максимално дозвољених капацитета, а у складу са прописаним параметрима градње.



## 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“ 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 учртаним 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 канализације 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 пети 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. За изградњу објеката на водном добру (воде и водно земљиште) инвеститор је дужан да регулише обавезе по основу накнада за коришћење водног добра (чл. 155 Закона о водама);

2.16. По извршеној изради урбанистичког пројекта обратити се ЈВП "Србијаводе" захтевом за издавање водних услова у складу са законом.



**Доставити:**

- Наслову,
- Одељ.за кориш. и газд.водама (x2),
- архиви





Број: 922-3-32/2018  
Датум: 08. мај 2018. године

QF-C-020

“Биро Цветковић” д.о.о.  
ул. Бранка Радичевића бр. 2  
19 350 КЊАЖЕВАЦ  
(за Антић Горана)

Предмет: Повраћај техничке документације за израду Урбанистичког пројекта за изградњу комплекса “АПАРТ-ХОТЕЛА” на Јабучком Равништу на Старој планини на к.п.бр. 3959/2, на делу 3959/1 и на делу 3965 у КО Ћуштица, општина Књажевац

У вези захтева без броја од 03.05.2018. године (достављен 07.05.2018. године) којим сте се обратили Републичком хидрометеоролошком заводу (у даљем тексту: РХМЗ) за издавање услова и мишљења за израду Урбанистичког пројекта за изградњу комплекса “АПАРТ-ХОТЕЛА” на Старој планини на КО Ћуштица, општина Књажевац, обавештавамо вас следеће:

1. 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).
2. 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.
3. 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.
4. 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.

Према напред наведеном, РХМЗ НЕМА ОСНОВА за решавање по предметном захтеву.

В. Д. ПОМОЋНИКА ДИРЕКТОРА  
  
мр Славимир Стевановић, дипл. инж. грађ.



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

Завод за заштиту природе Србије, Београд, ул. др Ивана Рибара бр. 91, на основу члана 9. и члана 57. Закона о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 – исправка и 14/2016) и члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/2016), решавајући по захтеву Антић Горана из Звечана, ул. Краља Милутина бр. 52/03/9, за израду Урбанистичког пројекта за изградњу комплекса „Апарт хотела“ на Јабучком равништу, К.О. Ћуштица, општина Књажевац (даље: Урбанистички пројекат), дана 29.08 2018. године под 03 бр. 019-1942/2 доноси

## РЕШЕЊЕ

1. Катастарске парцеле на којима је предвиђена изградња комплекса „Апарт хотела“ 3959/2, 3959/7, 3965/1, 3965/3, 3965/4, 3965/10 и 3965/11, све у К.О. Ћуштица, налазе се унутар заштићеног подручја Парк природе „Стара планина“, у режиму заштите III (трећег) степена. Предметне парцеле представљају део еколошки значајних подручја и еколошких коридора еколошке мреже Републике Србије „Стара планина“ (80). Сходно томе, издају се следећи услови заштите природе:
  - 1) Урбанистичким пројектом предвидети да се изградња објеката унутар комплекса „Апарт хотела“ на Јабучком равништу може вршити само на к.п. бр. 3959/2, 3959/7, 3965/1, 3965/3, 3965/4, 3965/10 и 3965/11.
  - 2) Урбанистичким пројектом предвидети изградњу комплекса од максимално 17 објеката са 417 апартмана, односно 1034 лежајева, спратности По+П+1+галерија (2 објекта), По+П+2+галерија (8 објеката) и По+П+3+галерија (7 објеката) уз могућност формирања галерије и подземне етаже - сутерен или подрум, изградњу туристичких и спортско рекреативних садржаја, приступних саобраћајница, као и потпуно опремање комплекса и прикључење на спољну мрежу инфраструктуре.
  - 3) Објекте у оквиру комплекса „Апарт хотела“ на Јабучком равништу пројектовати у складу са правилима градње прописаних Планом детаљне регулације друге фазе туристичког ризорта „Јабучко равниште“.
  - 4) Применити сва важећа општа правила и услове парцелације, регулације и изградње којима се одређују величина, облик, површина и начин уређења грађевинске парцеле, регулационе и грађевинске линије, правила изградње, одређивање положаја, висине и спољног изгледа објеката и друга правила изградње, а која су дефинисана Просторним планом подручја Парка природе и туристичке регије Стара планина и Планом детаљне регулације друге фазе туристичког ризорта „Јабучко равниште“ на Старој планини.
  - 5) Међусобно усаглашеним урбанистичким параметрима, компатибилним са наменом површина, ограничити интензитет коришћења простора. Индекс заузетости обрачунати за све застрте површине на Парцели, а у обрачун бруто развијене грађевинске површине (БРГП) треба да уђу све изграђене површине. У обрачун зелених површина не треба да улази озелењени паркинг.
  - 6) Предвиђеним радовима није дозвољено угрожавање постојећих подземних хидрографских веза, као ни квалитативних карактеристика подземних вода.
  - 7) Предвидети да проценат слободних површина на парцели не сме бити мањи од 30%.



- 8) Прописати одговарајући број паркинг места, кроз израду пројектне документације, на основу датих норматива, према планираној делатности, очекиваном броју посетилаца и потребном броју запослених.
- 9) Урбанистичким пројектом предвидети да се приликом изградње паркинг простора избегне употреба компактних бетонских материјала. У циљу повећања зелених површина препоручју се тзв. зелени паркинг простори.
- 10) Повезати све саобраћајне површине (саобраћајнице, државни пут, приступне јавне саобраћајнице, јавни паркинзи) у јединствен систем како би се избегла фрагментација простора и природних станишта.
- 11) Предвидети да отицање воде мора бити решено пројектованим нагибом ка путу, 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).
- 12) Одводњавање површинских вода са паркиралишта, решавати гравитационим отицањем до система затворене канализације. Њихово одвођење решити тако да немају утицај на површинске и подземне воде.
- 13) Приликом припремања терена за изградњу неопходно је обезбедити стабилност терена, као и комплетан дренажни систем за одвођење подземних и атмосферских вода.
- 14) Урбанистичким пројектом предвидети да манипулативне површине током извођења радова буду просторно ограничене. За приступ до локације извођења радова, користити искључиво постојећу саобраћајну инфраструктуру. Прилаз предметним катастарским парцелама преко тресетишта је строго забрањен.
- 15) Урбанистичким пројектом дефинисати све неопходне превентивне мере како не би дошло до евентуалног изливања горива и уља из транспортних средстава и грађевинских машина на заштићеном подручју.
- 16) Током извођења радова одржавати максимални ниво комуналне хигијене под условима надлежне комуналне службе.
- 17) Приликом пројектовања предметних објеката, а у циљу очувања идентитета традиционалног градитељства, те остварења хармоничне и садржајне просторне целине, посебну пажњу потребно је посветити елементима: форми, материјализацији и детаљима предметног објекта у екстеријеру. Архитектонско обликовање објекта мора бити у складу са аутентичним архитектонским изразом, прилагођено локалним условима, једноставног архитектонског склопа, препознатљивог и у духу културе народа овог краја. Планирати такво обликовање елемената објекта, користећи се сведеним геометријским облицима, без наглашене пластике и сувишних нефункционалних детаља, једноставне и функционалне организације простора, употребом одговарајућих природних грађевинских материјала (камен, дрво и сл.).
- 18) Предвидети потпуно инфраструктурно опремање планираних објеката по највишим еколошким стандардима, а у циљу заштите земљишта, подземних и надземних вода. Инфраструктуру извести у складу са условима надлежних комуналних предузећа.
- 19) Прописати да се постављање цеви, као и пратеће инфраструктуре, изведе уз постојеће саобраћајнице. Каблирање инфраструктуре не сме ни на који начин да угрози вредне природне елементе ширег обухвата предметног простора.
- 20) Урбанистичким пројектом предвидети пречишћавање фекалних и санитарних отпадних вода из објеката. Објекти морају бити прикључени на канализациону инфраструктуру. Изградња септичких јама (водонепропусних и др.) није дозвољена.



- 21) Предвидети очување вредних примерака одраслих врста дрвећа на предметном подручју.
  - 22) Прописати прибављање сагласности надлежних институција за извођење радова који изискују евентуалну сечу одраслих, вредних примерака дендрофлоре, како би се уклањање вегетације svelo на најмању меру. Дефинисати да се уклањање дрвенасте вегетације може вршити само након извршене дознаке;
  - 23) Планирати формирање и уређење нових зелених површина и заштитног зеленила у циљу повећања процентуалне заступљености зеленила и његове функционалности. Није дозвољено коришћење инвазивних врста, као што су: *Acer negundo* (јасенолисни јавор-негундовац), *Amorpha fruticosa* (багремац), *Robinia pseudoacacia* (багрем), *Ailanthus altissima* (кисело дрво), *Fraxinus americana* (амерички јасен), *Fraxinus pennsylvanica* (пенсилвански јасен), *Celtis occidentalis* (амерички копривић), *Ulmus pumila* (ситнолисни или сибирски брест), *Prunus padus* (сремза) и *Prunus serotina* (касна сремза). Озелењавање врстама које су детерминисане као алергене (тополе и сл.) није препоручљиво.
  - 24) Размотрити могућност формирања зеленог крова и/или фасаде, како би се повећао проценат укупних зелених површина.
  - 25) У циљу заштите орнитофауне, није дозвољено коришћење јаким светлосних извора (рекламни ротирајући рефлектори, ласери и слично) усмерених ка небу.
  - 26) Утврдити обавезу санације или рекултивације свих деградираних површина. Уз сагласност надлежне комуналне службе, предвидети локације на којима ће се трајно депоновати неискоришћени геолошки грађевински и остали материјал настао предметним радовима.
  - 27) Предвидети све мере заштите природе у акцидентним ситуацијама уз обавезу обавештавања надлежних инспекцијских служби и установа.
  - 28) Планом у оквиру мера заштите мора бити предвиђено 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.
  - 29) Обавеза је инвеститора да обавести управљача заштићеног подручја, ЈП „Србијашуме“, РЈ „Парк природе Стара планина“, о свим планираним активностима на предметном подручју и омогући присуство на предметном подручју у својству надзора над свим радовима и активностима у природи.
2. Ово Решење не ослобађа подносиоца захтева да прибави и друге услове, дозволе и сагласности предвиђене позитивним прописима.
  3. За све друге радове/активности на предметном подручју или промене урбанистичко-техничке документације, потребно је поднети нови захтев.
  4. Пре усвајања Урбанистичког пројекта потребно је од Завода прибавити мишљење о испуњености услова из овог Решења.
  5. Уколико подносилац захтева у року од две године од дана достављања овог Решења не отпочне радове и активности за које је ово решење издато, дужан је да поднесе захтев за издавање новог решења.
  6. Такса за издавање Решења у износу од 20.000.00 динара одређена је у складу са чланом 2. став 2. тачка 2. Правилника о висини и начину обрачуна и наплате таксе за издавање акта о условима заштите природе („Службени гласник РС“, бр. 73/2011 и 106/2013).



## Образложење

Завод за заштиту природе Србије примио је дана 19.07.2018. године заведен под 03 Бр. 019-1942/1, Антић Горана из Звечана, ул. Краља Милутина бр. 52/03/9, за издавање услова заштите природе за израду Урбанистичког пројекта за изградњу комплекса „Апарт хотела“ на Јабучком равништу, К.О. Ћуштица, општина Књажевац.

На основу достављеног захтева и пратеће документације подносиоца захтева, утврђено је да се на к.п. бр. 3959/2, 3959/7, 3965/1, 3965/3, 3965/4, 3965/10 и 3965/11 К.О. Ћуштица, општина Књажевац, у оквиру Урбанистичког пројекта, планира изградња „Апарт хотела“. Биланс планираних смештајних капацитета приказан је у Табели бр. 1.

Табела бр. 1

БИЛАНС СМЕШТАЈНИХ КАПАЦИТЕТА НА КОМПЛЕКСУ „АПАРТ ХОТЕЛА“						
Р.Б.	ОБЈЕКАТ	БРОЈ ОБЈЕКАТА	СПРАТНОСТ	БРГП	БРОЈ АПАРТМАНА	БРОЈ ЛЕЖАЈЕВА
1.	„Ј-3“	1	По+П+3+гал	2344 m <sup>2</sup>	39	96
2.	„ЈД-3“	2	По+П+3+гал	2x2442 m <sup>2</sup>	84	200
3.	„Ј-2“	2	По+П+2+гал	2x1493 m <sup>2</sup>	48	120
4.	„ЈД-2“	1	По+П+2+гал	1465 m <sup>2</sup>	25	62
5.	„Ј-1“	2	По+П+1+гал	2x822 m <sup>2</sup>	24	72
6.	„УС-3“	2	По+П+3+гал	2x1768 m <sup>2</sup>	56	136
7.	„УАС-3.1“	1	По+П+3+гал	1363 m <sup>2</sup>	22	50
8.	„УАС-3.2“	1	По+П+3+гал	1554 m <sup>2</sup>	26	64
9.	„УС-2“	1	По+П+2+гал	1115 m <sup>2</sup>	17	42
10.	„УАС-2.1“	2	По+П+2+гал	2x1421 m <sup>2</sup>	46	120
11.	„УАС-2.2“	2	По+П+2+гал	976 m <sup>2</sup> и 902 m <sup>2</sup>	30	72
<b>УКУПНО:</b>		<b>17</b>		<b>25611 m<sup>2</sup></b>	<b>417</b>	<b>1034</b>

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта чине Измене и допуне Плана детаљне регулације 1. фазе туристичког ризорта „Јабучко равниште“ на Старој планини и План детаљне регулације 2. фазе туристичког ризорта „Јабучко равниште“.

Према плану намене површина Плана детаљне регулације 2. фазе туристичког ризорта „Јабучко равниште“ на Старој планини, предметне парцеле за изградњу Урбанистичког пројекта припадају туристичком (хотелско-апартманском) смештају – зона Т.

Урбанистичким пројектом се поред формирања грађевинских парцела за изградњу туристичких и спортско рекреативних садржаја, приступних саобраћајница, планира и потпуно комунално опремање и његово прикључење на спољну мрежу инфраструктуре.

Обрађивач предметног Урбанистичког пројекта је „БИРО ЦВЕТКОВИЋ“ д.о.о. Књажевац.

Према подацима из Централног регистра заштићених природних добара и документације Завода, предметна парцела налази се у обухвату режима III (трећег) степена заштите заштићеног подручја Парк природе „Стара планина“. Део је подручја од међународног и националног значаја за дневне лептире (РВА) – „Стара планина 36“ и подручја од међународног и националног значаја за птице (ИВА) - „Стара планина RS040“.

Предметно подручје станиште је заштићених и строго заштићених врста (заштићене врсте: *Arctium lappa*, *Carduus candicans*, *Carlina acaulis*, *Juniperus communis* subsp. *alpina*, *Succisa pratensis*, *Hypericum perforatum*, *Bistorta officinalis* и *Potentilla erecta*; строго заштићене



врсте: *Lilium carniolicum* subsp. *jankaе*, *Dactylorhiza cordigera* и *Dactylorhiza maculata*) чија се заштита спроводи забраном коришћења, уништавања и предузимања свих активности којима се могу угрозити дивље врсте и њихова станишта, у складу са Правилником о проглашењу и заштити строго заштићених и заштићених дивљих врста биљака, животиња и гљива.

Чланом 5. тачка 5. Уредбе о режимима заштите, у режиму III (трећег) степена заштите ограничена је изградња на изградњу туристичког смештаја и јавних скијалишта, инфраструктурне мреже и инфраструктурних објеката у складу са одрживим коришћењем природних вредности и капацитетом простора.

Законски основ за доношење решења:

Уредба о заштити Парка природе „Стара планина“ („Службени гласник РС“, бр. 23/2009); Закон о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 - исправка и 14/2016), Уредба о режимима заштите („Службени гласник РС“, бр. 31/2012), Уредба о еколошкој мрежи („Службени гласник РС“, бр. 102/2010); Правилник о проглашењу и заштити строго заштићених и заштићених дивљих врста биљака, животиња и гљива („Службени гласник РС“ бр. 5/2010 и 47/2011); Просторни план подручја Парка природе и туристичке регије Стара планина („Службени гласник РС“, бр. 115/2008); План детаљне регулације 2. фазе туристичког ризорта „Јабучко равниште“ (Службени лист општине Књажевац бр. 33/2016).

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, 61/2005, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 93/2012, 83/2015, 112/2015, 50/2016, 61/2017, 113/2017 и 3/2018-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 460,00 динара на текући рачун бр. 840-742221843-57, позив на број 59013 по моделу 97.

ДИРЕКТОР

Александар Драгишић

Достављено:

- Подносиоцу захтева
- „Биро Цветковић“, Књажевац
- Управљачу ПП „Стара планина“, ЈП „Србијашуме“
- Архиви х 2



Република Србија  
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА  
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ  
Одељење за ванредне ситуације у Зајечару  
09/12/2 Број: 217-1-112/2018  
Дана: 21.05.2018.год.  
ЗАЈЕЧАР  
/Д.Г./

Антић Горан  
Звечан

ВЕЗА: Ваш захтев, заведен у МУП РС, Одељење за ванредне ситуације у Зајечару дана 10.05.2018. године

ПРЕДМЕТ: Достава услова израде урбанистичког пројекта за изградњу комплекса "Апарт – Хотела" на "Јабучком равништу, на Старој планини, на К.П. бр. 3959/2, на делу 3959/1 и на делу 3965 у КО Ћуштица, општина Књажевац.

У вези Вашег Захтева, заведеног дана 10.05.2018. године за добијање услова за израду урбанистичког пројекта за изградњу комплекса "Апарт – Хотела" на "Јабучком равништу, на Старој планини, на К.П. бр. 3959/2, на делу 3959/1 и на делу 3965 у КО Ћуштица, општина Књажевац, при изради планских докумената, поред услова прописаних законом који уређује област градње и уређење простора, поредно је да плански документ садржи:

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

Такса у износу од 1.350,00 динара наплаћена је сходно тарифном броју 46а. Закона о републичким административним таксама ("Сл. гласник РС", бр. 43/03, 51/03 - исправка, 53/04, 42/05, 61/05, 101/05 – др. Закон, 42/06, 42/07, 54/08, 5/09, 54/09, 35/10, 50/11, 70/11, 55/12, 93/12, 47/13, 57/2014, 45/2015, 83/15, 112/15, 50/2016 и 61/2017).

ПО НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА:  
полицијски саветник  
Матић Бранислав







Република Србија  
**МИНИСТАРСТВО ЗДРАВЉА**  
Сектор за инспекцијске послове  
Одељење за санитарну инспекцију  
Одсек за санитарни надзор Зајечар  
**Број: 915-530-53-75/2018-10**  
**29.05.2018. године**  
**З а ј е ч а р**

**АНТИЋ ГОРАН**  
**Инвеститор**

**328227 Звечан**  
**ул. Краља Милутина бр. 52/03/9**

**ПРЕДМЕТ:** Услови за израду урбанистичког пројекта  
за изградњу комплекса „АПАРТ ХОТЕЛА“  
на Јабучком Равништу, на Старој Планини

Вашим дописом од 23.04.2018. године, који је достављен писарници Одсека за санитарни надзор Зајечар, тражили сте издавање посебних услова за израду урбанистичког пројекта за изградњу комплекса „АПАРТ ХОТЕЛА“ на Јабучком равништу на Старој планини на КП бр. 3959/2 на делу 3959/1 и на делу 3965 у КО Ћуштица, општина Књажевац, у оквиру туристичког ризорта Јабучко равниште. Уз захтев се приложили графичке прилоге постојећег стања, извода из Плана вишег реда и Планирано стање (8).

Законом о санитарном надзору ("Сл. гласник РС", бр. 125/04) одређена је врста објеката који су у надлежности санитарне инспекције, а то су објекти:

- 1) здравствене делатности;
- 2) делатности производње и промета животних намирница и предмета опште употребе;
- 3) делатности јавног снабдевања становништва водом за пиће;
- 4) угоститељске делатности;
- 5) делатности пружања услуга одржавања хигијене, неге и улепшавања лица и тела и немедицинских естетских интервенција којима се нарушава интегритет коже;
- 6) делатности социјалне заштите;
- 7) васпитно - образовне делатности;
- 8) делатности културе, физичке културе, спорта и рекреације;
- 9) делатности јавног саобраћаја; и
- 10) други објекти одређени законом.

#### **Објекти здравствене делатности и социјалне заштите**

Планирање болничког простора зависи од броја становника који гравитирају у центру, а не само од становника који живе у том насељу. Када је реч о болничкој зони, мисли се на простор где су смештене стационарне установе, болнице, клинике, болнички институти. Амбулантно -



поликлиничке установе обично се лоцирају у насељима у виду амбуланти и здравствених станица. Ближи услови одређени су Законом о здравственој заштити ("Сл. гласник РС", бр. 107/05, 88/10, 99/10, 57/11, 119/12 и 93/14) и Правилником о ближим условима за обављање здравствене делатности у здравственим установама и другим облицима здравствене службе ("Сл. гласник РС", бр. 43/06, 112/09, 50/10, 79/11 и 22/13).

Ближи услови за објекте социјалне заштите регулисани су Правилником о ближим условима за почетак рада и обављање делатности и нормативима и стандардима за обављање делатности установа, социјалне заштите, за смештај пензионера и других старих лица ("Сл. гласник РС", бр. 44/93, 60/93, 73/02, 66/03).

### **Објекти за производњу и промет животних намирница и предмета опште употребе**

Производња и промет животних намирница и предмета опште употребе, не може бити лоцирана поред ђубришта, депонија, несанираних нужника, отворених канала, фабрика које испуштају гасове, пару, димове, прашину, као и у близини других објеката који могу штетно утицати на хигијенске услове у објекту, односно хигијенску исправност производа у њима, као и на местима где би правац дувања главних ветрова могао штетно утицати на хигијенске услове у објекту или његовој околини. Објекти не могу бити на местима где могу угрожавати становања или обављање здравствене, дечије и социјалне заштите. Објекти се лоцирају на местима где је обезбеђена снабдевеност енергетским изворима, континуираним снабдевањем хигијенски исправном водом, као и одвођење отпадних вода и других чврстих отпадних материја.

Ближи услови за ове објекте регулисани су Законом о безбедности хране ("Сл. гласник РС", бр. 41/09), Правилником о општим санитарним условима које морају да испуне објекти који подлежу санитарном надзору ("Сл. гласник РС", бр. 47/06), Правилником о санитарно - хигијенским условима за објекте у којима се обавља производња и промет животних намирница и предмета опште употребе ("Сл. гласник РС", бр. 6/97), као и Законом о здравственој исправности предмета опште употребе ("Сл. гласник РС", бр. 92/11).

Пијаце или тржнице, било да су отвореног или затвореног типа, лоцирају се у стамбеној зони насеља или у близини, са обезбеђеним прилазима за возила за снабдевање и за потрошаче. Простор треба да је поплочан, уз довољан број канализационих отвора, а чесме се постављају на тржном простору, што је прописано Правилником о ближим условима који обезбеђују хигијенско поступање са животним намирницама и могућност здравственог надзора над прометом ван просторија одређених за продају ("Сл. гласник РС", бр. 25/76).

### **Објекти за снабдевање становништва водом за пиће**

Објекти за снабдевање становништва водом за пиће се обезбеђују зонама и појасевима санитарне заштите који се уносе у катастарске, као и просторне и урбанистичке планове. Зона непосредне заштите обезбеђује се ограђивањем и може се користити само као сенокос. У ужој зони заштите није дозвољена изградња објеката, постављање уређаја и вршење радњи које могу на било који начин контаминирати воду. У широј зони забрањена је изградња индустријских и других објеката, чије отпадне воде и друге отпадне материје из технолошког процеса производње могу загадити извориште, осим објекта од посебног значаја за заштиту земље.

Објекти водоснабдевања, као што су резервоари, црпне станице, коморе за прекид притиска, инсталације за поправак квалитета воде и дубоко бушених бунара, морају имати зону непосредне заштите које обухвата најмање 10м од објекта. Око цевовода успоставља се појас заштите, који око главних цевовода износи са сваке стране најмање 2,5м. Ова област регулисана је следећим прописима: Законом о водама („Сл. гласник РС“, бр. 30/2010, 93/12 и 101/16) и Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања ("Сл. гласник РС", бр. 92/08).



## Индустријски објекти

Индустрија треба да се лоцира на таквим местима са којих њени негативни фактори могу да имају најблажи утицај, тј. на теренима где преовлађују ветрови и дувају од града према индустрији, спречавајући да загађење које индустрија испушта у атмосферу дође до насељених места. Приликом избора места за индустрију, треба водити рачуна да објекти буду на довољном одстојању од насеља и да има довољно терена за проширење. Терен одређен за индустрију треба да буде приступачан, повезан чврстим путевима и да омогућује одвођење великих количина хигијенски исправне воде и одвођење отпадних вода до објеката за пречишћавање. Између индустрије и насеља треба одредити заштитни појас зеленила.

## Објекти угоститељске делатности

Услови за уређење угоститељских објеката одређени су Законом о туризму ("Сл. гласник РС", бр. 36/09 и 88/10), као и Правилником о условима и начину обављања угоститељске делатности, начину пружања угоститељских услуга, разврставање угоститељских објеката и минимално - техничких услова за уређење и опремање угоститељских објеката ("Сл. гласник РС", бр. 48/12).

## Објекти васпитно - образовне делатности

Школски и предшколски објекти се лоцирају у стамбеним зонама, у близини саобраћајница, заштићени од буке и аерозагађења. Локација треба да има довољно простора за изградњу пратећих садржаја, као што су дечија игралишта, спортски терени и др. Објекти морају бити снабдевени довољном количином хигијенски исправне текуће воде, као и хигијенско уклањање течних и чврстих отпадних материја.

## Објекти културе, физичке културе, спорта и рекреације

Објекти културе су пратећи садржаји насеља. За објекте физичке културе, спорта и рекреације обезбеђују се посебне површине издвојене од насеља са специјалним условима прописаним Правилником о ближим условима за обављање делатности у области физичке културе ("Сл. гласник СРС", бр. 2/84 и 28/89), Правилником о општим санитарним условима које морају да испуне објекти који подлежу санитарном надзору ("Сл. гласник РС", бр. 47/06) и Правилником о условима за обављање спортских активности и делатности ("Сл. гласник РС", бр. 30/99), којима су прописани ближи услови за наведене објекте.

## Гробља

Приликом одређивања локације за гробља, мора се посебно водити рачуна о заштити изворишта за снабдевање водом, објеката за снабдевање водом за пиће, геолошком саставу тла, као и о санитарним другим условима прописаним за подизање гробља сходно Закону о сахрањивању и гробљима („Сл. гласник СРС“, бр. 20/77, 24/85 -др. закон, 6/89 - др. закон, „Сл. гласник РС“, бр. 53/93 - др. закон, 67/93 - др. закон, 48/94 - др. закон, 101/05 - др. закон, 120/12 - УС).



ШЕФ ОДСЕКА

Бистрица Михаиловић - Петровић, дипл.инг.

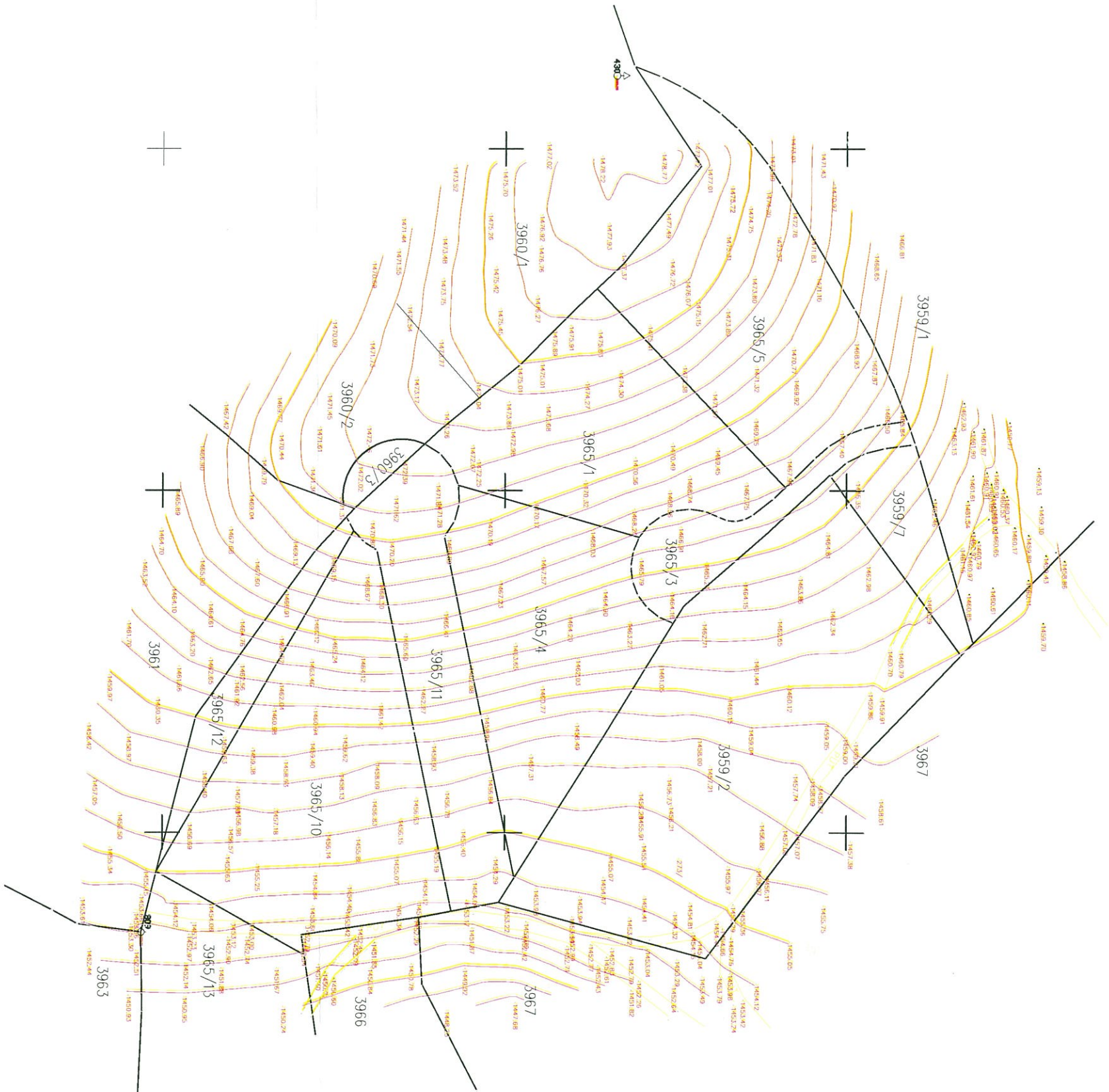






KATASTARSKO TOPOGRAFSKI PLAN

Na kp. 3959/2,3959/7,3965/1,3965/3,3965/5,3965/10,3965/11 i 3965/12



Knjaževac 25.12.2018.g

Razmera 1:1000

"Geo Šarac" Knjaževac

Digitally signed by  
MAPKO ŠAPALI  
1405986754133  
Date: 2018.12.28  
08:46:22 +01'00'

Digitally signed by  
ВЛАДИМИР ШАПЛИ  
2701960754137-270  
1960754137  
Date: 2018.12.28 08:47:07 +01'00'





**Б-III-2.2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ**  
**- сателитски снимак локације**



### **III- 3    ИЗВОД ИЗ ПЛАНА:**

---

Књажевац, новембар 2018. године




## ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ШИРЕ ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ

Извод из Плана детаљне регулације  
друге фазе туристичког ризорта “Јабучко равниште”  
на Старој планини

(„Сл.лист општине Књажевац број: 33/2016 – 30.12.2016.год.)

1. - Извод из графичког дела ПДР-а:
  - 1.1. План намене површина (03)
  - 1.2. План нивелације и регулације (04)
  - 1.3. Синхрон план (07)
2. - Извод из текстуалног дела ПДР-а:
  - 2.1. Урбанистички показатељи и правила грађења по зонама Плана

обераба:  
Јорђе Ђуриковић сир.  




### 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 ограђивање 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 простире по ободу централног ски платоа, на површини од око 9,1ha.

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
Т1	4000 m <sup>2</sup> **	0.8	П+2	30%
Т2	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, компактнoг, 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. Меродавна 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 'ураног' зеленила у просторној и визуелној вези са пејзажним и естетским карактеристикама окружења.
- Слободне површине уредити применом квалитетног поплочања, одговарајућег ураног 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 ограђивање парцела.
- Дозвољена је фазна изградња комплекса, с тим да свака фаза представља заокружену функционалну целину.





ЛЕГЕНДА

- граница плана
- граница интелектуалних региона
- (T) функционална област - зона
- ПОВРШИНЕ ЗАВНЕ НАМЕНЕ
- спортско-рекреативне површини, зона P
- жичара - сити лифт
- сиги преглед
- комуналне површини
- саобраќајне површини
- пешачни пролази
- третирано зеленило
- шумско и полуприродно земјиште
- зона трасетишта
- зона регулације водотока
- ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
- туристички (хотелско-апартаментни) сместалници - зона T
- индустријално (завршен) становање - зона C

План деталне регулације  
 друге фазе туристичког ризорта  
 "Забучко размишљање" на Старој планини

обераба:  
 Тодорче Тодорковиќ

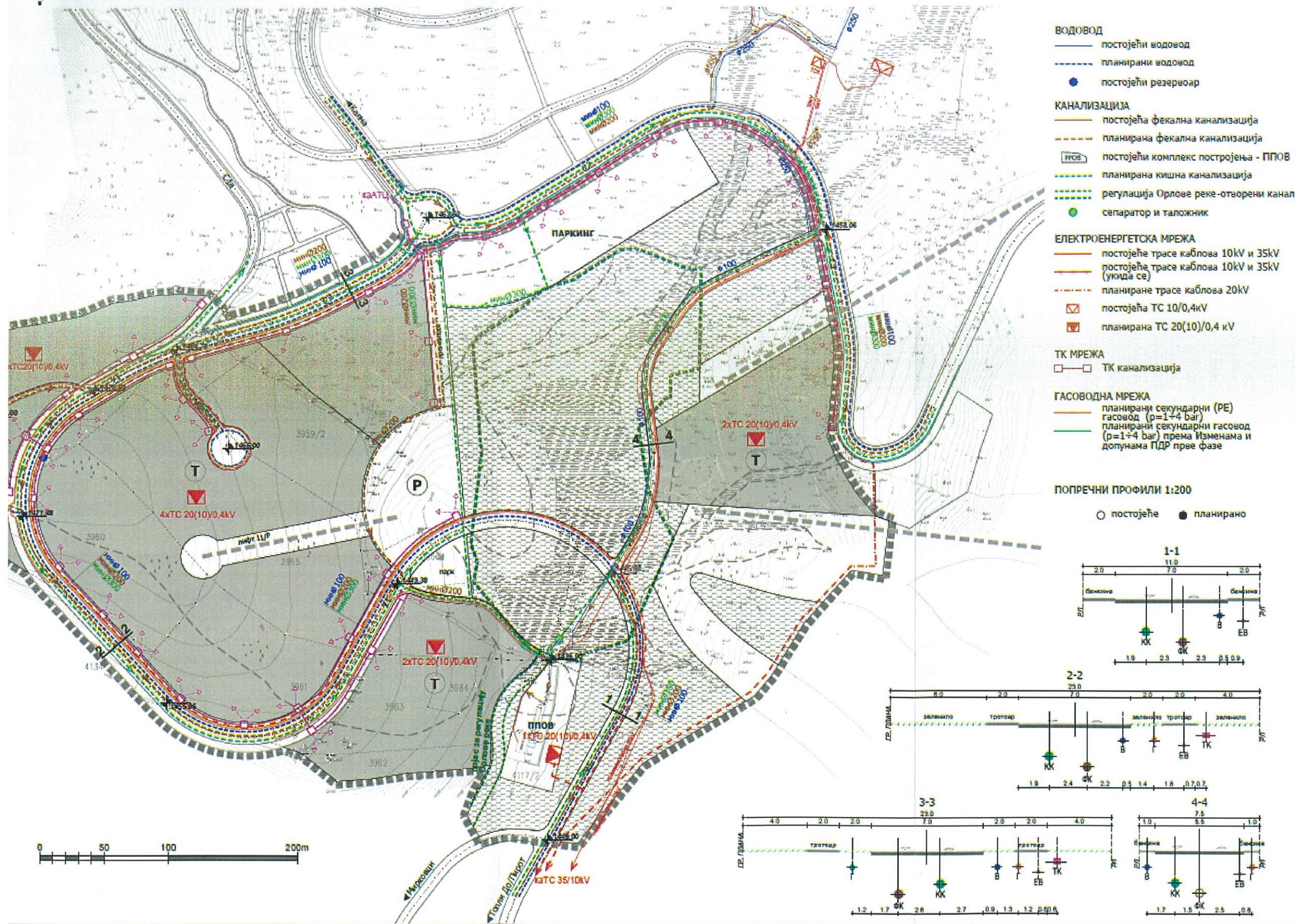
03  
 ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА  
 1:2500  
 ЦЕНТ





оверба:  
топге тхр робут





# ЛЕГЕНДА

- граница плана
- граница инж.геолошких рејона
- Т 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  
'Јабучко равниште' на Старој планини

обераба  
Јабучко равниште

07

СИНХРОН ПЛАН  
1:2500

ЦЕП





# 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  
Војда Карађорђа 14  
тел/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 019-1942/4

датум 11.02.2019 год

## БИРО ЦВЕТКОВИЋ БИРО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ

Ул. Бранка Радичевића бр. 2  
19350 Књажевац

Завод за заштиту природе Србије, на основу члана 9. став 10. Закона о заштити природе („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 91/10 – исправка, 14/16 и 95/2018 - други закон) издаје

## МИШЉЕЊЕ

о усаглашености Урбанистичког пројекта комплекса апарт хотела „Јелкице“ са актом о условима заштите природе 03 бр. Број 019-1942/2 од 29.08.2018. године.

На основу достављеног захтева и пратеће документације подносиоца захтева, утврђено је да ће се Урбанистички пројекат изводити на к.п. бр. 3959/2, 3959/7, 3965/1, 3965/3, 3965/4, 3965/5, 3965/10 и 3965/11, све у К.О. Ћуштица, општина Књажевац. Површина комплекса обухвата површину од 3 ha 24 a 17 m<sup>2</sup> и налази се у обухвату Плана детаљне регулације друге фазе туристичког ризорта „Јабучко равниште”. Комплекс је подељен на следеће наменске зоне:

- „Зона Т1“ - к.п. бр. 3965/1, 3965/4, 3965/5 (грађевинске парцеле-туристички смештај);
- „Зона Т2“ - део к.п. бр. 3959/2, 3959/7, 3965/10, (грађевинске парцеле-туристички смештај);
- Саобраћајница „У2“;
- „Зона Р“ (спортско - рекреативне површине).

У оквиру урбанистичког пројекта апарт хотела „Јелкице“ планирана је изградња 17 објеката са 410 апартмана, 1010 лежајева и 275 паркинг места, спратности:

- По1+П+1+галерија (1 објекат),
- П+1+галерија (1 објекат),
- По2+По1+П+2+галерија (5 објеката),
- По1+П+2+галерија (3 објекта),
- По2+По1+П+3+галерија (6 објеката),
- По1+П+3+галерија (1 објекат).

Увидом у Централни регистар заштићених природних добара и достављену документацију, Завод за заштиту природе Србије констатује да је Урбанистички пројекат комплекса апарт хотела „Јелкице“, на к.п. бр. 3959/2, 3959/7, 3965/1, 3965/3, 3965/4, 3965/5, 3965/10 и 3965/11, све у К.О. Ћуштица, општина



Књажевац, усаглашен са Решењем о условима заштите природе 03 бр. 019-1942/2 од 29.08.2018. године.

Сагласно наведеном, Завод даје позитивно мишљење о испуњености услова заштите природе за израду Урбанистичког пројекта комплекса апарт хотела „Јелкице“, у К.О. Ћуштица, општина Књажевац.

С поштовањем,

РУКОВОДИЛАЦ КАНЦЕЛАРИЈЕ

мр Данко Јовић

П.О. директора бр. 04 Број: 035-1430/1  
од 18.07. 2016. године

Достављено:

- Подносиоцу захтева
- Архиви х2