

Studio za urbanističko i arhitektonsko
projektovanje i konsalting
Nadežde i Rastka Petrović 13,
Arandelovac
+381 63 635 926

ARHIFAKT

URBANISTIČKI PROJEKAT

Urbanističko-arhitektonska razrada lokacije
za rekonstrukciju i dogradnju pastrmskog ribnjaka „Staroplaninsko vrelo”
na k.p. br. 1932/2, 1932/4, 1932/5, 1932/6, 1932/8, 1934 i 1936 KO Brlog, grad Piroć

DATUM:

29. avgust 2022.

URBANISTIČKI PROJEKAT

Urbanističko-arhitektonska razrada lokacije
za rekonstrukciju i dogradnju pastrmskog ribnjaka „Staroplaninsko vrelo“
na k.p. br. 1932/2, 1932/4, 1932/5, 1932/6, 1932/8, 1934 i 1936 KO Brlog, grad Pirot

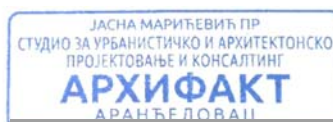
INVESTITOR:

DINI TRADE DOO
Selo Krupac bb, Pirot

OBRAĐIVAČ:

JASNA MARIČEVIĆ PR
STUDIO „ARHIFAKT“
ARANĐELOVAC,
Nadežde i Rastka Petrović 13, Aranđelovac

ODGOVORNO LICE:



PR JASNA MARIČEVIĆ

ODGOVORNI URBANISTA:



dipl.inž.arh. JASNA MARIČEVIĆ
licenca br. 200 0997 07

IDEJNO REŠENJE:

KOSTIĆ PROING DOO
Kraljevića Marka 6, Niška Banja

ODGOVORNI PROJEKTANT:

dipl.inž.građ., LUKA KOSTIĆ
licenca br. 314 7745 04

SARADNICI:

mast.inž.arh., JELENA TODOROVIĆ
mast.inž.arh., VUKAŠIN MANČIĆ

BROJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

UP-01/2022

DATUM:

29. avgust 2022.

SADRŽAJ

0	OPŠTA DOKUMENTACIJA
	<ul style="list-style-type: none">• Izvod iz rešenja o registraciji delatnosti preduzeća• Rešenje o određivanju odgovornog urbaniste<ul style="list-style-type: none">• Izjava odgovornog urbaniste• Licenca odgovornog urbaniste
I	TEKSTUALNI DEO
1	OPŠTI DEO
1.1	Uvod
1.2	Pravni i planski osnov
1.3	Planske uslovljenosti
1.4	Opis lokacije, granica i obuhvat Urbanističkog projekta
2	USLOVI ZA UREĐENJE I IZGRADNJU PROSTORA
2.1	Predlog preparcelacije i formiranja građevinske parcele
2.2	Namena i planirani sadržaji
2.3	Urbanistička regulacija i nivelacija
2.4	Numerički pokazatelji
2.5	Tehnički opis objekata
2.6	Pristup lokaciji i planirane saobraćajne površine
2.7	Uslovi za uređenje slobodnih i zelenih površina
2.8	Ostali uslovi za izgradnju i uređenje parcele
3	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU
3.1	Hidrotehnička infrastruktura
3.1.1	Snabdevanje vodom
3.1.2	Odvođenje otpadnih voda
3.2	Elektroenergetska infrastruktura
3.3	Telekomunikaciona infrastruktura
3.4	Termoenergetska infrastruktura
3.5	Evakuacija otpada
4	USLOVI I MERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNIH DOBARA
5	USLOVI I MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
6	MERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I AKCIDENATA
6.1	Mere zaštite od zemljotresa
6.2	Mere zaštite od požara
7	INŽENJERSKO-GEOLOŠKI USLOVI
8	MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI IZGRADNJE
9	STANDARDI PRISTUPAČNOSTI
10	SMERNICE ZA SPROVOĐENJE

III

GRAFIČKI DEO

- 01 Izvod iz važeće planske dokumentacije
- 02 Katastarsko-topografski plan sa granicom obuhvata UP 1:500
- 03 Predlog preparcelacije i formiranja građevinske parcele 1:500
- 04 Regulaciono-nivelaciono rešenje sa osnovom prizemlja 1:500
- 05 Komunalna infrastruktura sa priključcima 1:500

IDR - IDEJNO REŠENJE

DOKUMENTACIJA PROJEKTA

- 01 Katastarsko-topografski plan, Geomer biro, Piroć, maj 2022.g.
- 02 Listovi nepokretnosti za k.p. br. 1932/2, 1932/4, 1932/5, 1932/6, 1932/8, 1934 i 1936 KO Brlog
- 03 Uslovi ED Srbije, Ogranak Elektrodistribucija Piroć, br. 2460800-D1025-37029/2-22, od 21.02.2022.
- 04 Rešenje ED Srbije, Ogranak Elektrodistribucija Piroć, br. 2460800-D11025-63233/2-22, od 23.02.2022.
- 05 Uslovi JP "Komunalac" Piroć, br. 173-2 od 03.02.2022.
- 06 Uslovi "Telekom Srbija" br. D211-36577/3-2022 SJ od 08.02.2022.
- 07 Obaveštenje ZZPS, 03 br. 020-275/5 od 11.03.2022.
- 08 Rešenje o uslovima zaštite prirode MŽŠ, br. 353-02-00792/2022-04 od 28.03.2022.
- 09 Uslovi upravljača prirodnog dobra PP „Stara planina" (JP „Srbijašume" – Šumsko gazdinstvo „Piroć") Br. 12-693 od 23.02.2022.
- 10 Obaveštenje JVP „Srbijavode" – VPC „Morava" Niš Br. 1258/1 od 22.02.2022.
- 11 Račun za troškove održavanja i korišćenja zajedničkih objekata infrastrukture (lokalni vodovod)
- 12 Informacija o lokaciji, br. 3-350-732/2021 od 14.01.2022.
- 13 Lokacijski uslovi, br. 350-02-02390/2021-07 od 15.12.2022.
- 14 Saobraćajno-tehnički uslovi za izgradnju saobraćajnog priključka na parcelu javne saobraćajnice k.p. br. 3377 KO Brlog, JP za planiranje i uređivanje građevinskog zemljišta Piroć, br. 02-603-1/22 od 29.08.2022.g.

ODGOVORNI URBANISTA:



dipl.inž.arh. JASNA MARIĆEVIĆ

licenca br. 200 0997 07



0 OPŠTA DOKUMENTACIJA



ИЗВОД О
РЕГИСТРОВАНИМ
ПОДАЦИМА
ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА



Република Србија
Агенција за привредне регистре

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК

Регистарски/Матични број: 64842676

СТАТУС

Статус предузетника: Активан

ЛИЧНИ ПОДАЦИ ПРЕДУЗЕТНИКА:

Име и презиме Јасна Марићевић
ЈМБГ 2809969726816

ПОДАЦИ О ПОСЛОВНОМ ИМЕНУ

Пословно име: ЈАСНА МАРИЋЕВИЋ ПР СТУДИО ЗА УРБАНИСТИЧКО И
АРХИТЕКТОНСКО ПРОЈЕКТОВАЊЕ И КОНСАЛТИНГ
Скраћено пословно име: АРХИФАКТ АРАНЂЕЛОВАЦ
ЈАСНА МАРИЋЕВИЋ ПР АРХИФАКТ

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

Адреса седишта

Општина: Аранђеловац
Место: Аранђеловац
Број и назив поште: 34300 Аранђеловац
Улица и број: Надежде И Растка Петровића 13

Адреса за пријем поште

Општина: Београд-Звездара
Место: Београд-Звездара
Број и назив поште: 11050 Београд
Улица, број и слово, спрат, број стана и слово: Марка Орешковића 9, спрат 1, стан 3

Адреса за пријем електронске поште

Е-пошта: jasna_maricevic@yahoo.com

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ

Подаци оснивања

Почетак обављања делатности: 14. децембар 2017

Време трајања

Предузетник је регистрован на: неодређено време

Претежна делатност

7111 Архитектонска делатност

Остали идентификациони подаци

Регистарски/Матични број: 64842676
ПИБ: 110389104

Регистратор: Милан Маглов



Дана 18.12.2017. године у 11:24:57 часова

Страна 1 од 1

REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG URBANISTE

Na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13—odluka US, 50/2013—odluka US, 98/2013—odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19-dr. zakon, 9/20 i 52/21) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS“ br. 32/2019) kao:

ODGOVORNI URBANISTA

Za URBANISTIČKI PROJEKAT

za rekonstrukciju i dogradnju pastrmskog ribnjaka „Staroplaninsko vrelo“

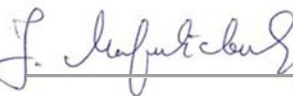
na k.p. br. 1932/2, 1932/4, 1932/5, 1932/6, 1932/8, 1934 i 1936 KO Brlog, grad Pirog

odredjuje se:

dipl.inž.arh. JASNA MARIĆEVIĆ

licenca br. 200 0997 07

ODGOVORNO LICE:



JASNA MARIĆEVIĆ PR

BROJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

UP-01/2022

DATUM:

29. avgust 2022.

IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

Kao odgovorni urbanista za
Urbanistički projekat
za rekonstrukciju i dogradnju pastrmskog ribnjaka „Staroplaninsko vrelo”
na k.p. br. 1932/2, 1932/4, 1932/5, 1932/6, 1932/8, 1934 i 1936 KO Brlog, grad Pirot

dipl.inž.arh. JASNA MARIĆEVIĆ
licenca br. 200 0997 07

IZJAVLJUJEM

1. da je Urbanistički projekat izradjen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji;
2. da je Urbanistički projekat izrađen u skladu sa Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Sl. glasnik RS", br. 32/2019);
3. da je Urbanistički projekat izrađen u skladu sa Prostornim planom grada Pirot ("Sl. list grada Niša", br. 39/21).

ODGOVORNI URBANISTA:



dipl.inž.arh. JASNA MARIĆEVIĆ
licenca br. 200 0997 07



BROJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

UP-01/2022

DATUM:

29. avgust 2022.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Јасна П. Марићевић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 2809969726816

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0997 07



У Београду,
13. септембра 2007. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Д. Шумарац

Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/430725
Београд, 06.12.2021. године



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

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Јасна П. Марићевић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 0997 07

Одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова
и урбанистичких пројеката

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 13.09.2022.
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске
коморе Србије



Председница Инжењерске коморе Србије

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

1. OPŠTI DEO

1.1. Uvod

Urbanistički projekat se izrađuje za potrebe urbanističko-arhitektonske razrade lokacije za rekonstrukciju i dogradnju pastirskog ribnjaka „Staroplaninsko vrelo“ na k.p. br. 1932/2, 1932/4, 1932/5, 1932/6, 1932/8, 1934 i 1936 KO Brlog sa pratećim objektima, na zahtev Naručioca, a u skladu sa Prostornim planom grada Pirota („Sl. list grada Niša“, br. 39/21).

Povod za izradu Urbanističkog projekta je potreba da se urbanističko-arhitektonskom razradom precizno utvrde uslovi urbanističke regulacije i smernice za rekonstrukciju, dogradnju i izgradnju predmetnih objekata, a radi izdavanja odgovarajuće dokumentacije, izrade tehničke dokumentacije, kao i realizacije izgradnje i uređenja prostora.

Cilj izrade Urbanističkog projekta je analiza i provera planskih uslova za urbanističko-arhitektonsko oblikovanje predmetne lokacije sa pripadajućim objektima i njihovo priključenje na javnu infrastrukturu.

1.2. Pravni i planski osnov

Pravni osnov za izradu Projekta:

- Zakon o planiranju i izgradnji („Sl. glasnik RS“, br. 72/2009-ispr., 81/2009, 64/2010-odluka US, 24/2011, 121/12, 42/13-odluka US, 50/13-odluka US, 54/13-odluka US, 98/13-odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-dr.zakon, 9/20 i 52/21),
- Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Sl. glasnik RS“, br. 32/2019).

Planski osnov za izradu Projekta:

- Prostorni plan grada Pirota („Sl. list grada Niša“, br. 39/21) (PPG Pirota).

1.3. Planske uslovljenosti

Prema **Prostornom planu grada Pirota** („Sl. list grada Niša“, br. 39/2021) **dozvoljava se rekonstrukcija postojećih objekata.**

Prema Prostornom planu grada Pirota predmetne parcele se nalazi **u obuhvatu građevinskog područja vikend zone „Vrelo“ (Uređajna osnova vikend zone „Vrelo“)**, gde su propisana sledeća pravila građenja:

Osnovna namena površina	Rekreacija (vikend naselje)
Dozvoljena je izgradnja objekata	Za namene: Stanovanje, ribarstvo i akvakultura , fizička kultura i rekreacije i tercijalne delatnosti
Nije dozvoljena izgradnja objekata	Za delatnosti koje ugrožavaju okolinu bukom, vibracijama, gasovima, mirisima, otpadnim vodama i drugim štetnim dejstvima, kao što su proizvodnja, skladišta i dr.
Građevinska parcela	Površina min. 150m² , što bliže pravougaonog ili drugog oblika koji je prilagođen terenu, planiranoj nameni i tipu izgradnje. Najmanja širina fronta građevinske parcele za izgradnju objekta za odmor je 5m, a na delu koji je predviđen za izgradnju najmanja širina parcele je 10m.

	<p>Svaka novoformirana građevinska parcela mora imati pristup na javni put ili drugu javnu površinu namenjenu za saobraćaj. Širina privatnog prolaza za parcele koje nemaju direktan pristup javnom putu ne može biti manja od 2,5 m.</p>
Građevinska linija	<p>Minimalno rastojanje između građevinske linije objekta i granice parcele/regulacione linije puta je 5m. Prilikom izgradnje novih objekata, objekat se postavlja isključivo na građevinsku liniju svojom glavnom fasadom.</p> <p>Građevinska linija pomoćnog ili pratećeg objekta ne može da bude ispred građevinske linije osnovnog objekta, osim ako konfiguracija terena diktira drugačiji položaj, što se utvrđuje odobrenjem za izgradnju.</p> <p>U zoni u kojoj postoje izgrađeni objekti rastojanje se utvrđuje na osnovu pozicije većine izgrađenih objekata (preko 50%). Izuzetak od ovog pravila mogu biti samo objekti ili delovi objekata koji služe omogućavanju kretanja osobama sa posebnim potrebama.</p>
Međusobna udaljenost objekata	<p>Minimalna međusobna udaljenost objekata za odmor je 3m. Za izgrađene objekte čija međusobna udaljenost iznosi manje od 2m, u slučaju rekonstrukcije ili dogradnje ne mogu se na susednim stranama predviđati naspramni otvori prostorija za boravak.</p> <p>Slobodnostojeći objekat za odmor ne može zaklanjati direktno osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja. Udaljenost objekta za odmor od drugog objekta na parceli (pomoćni objekti), bilo koje vrste izgradnje ili namene, može biti najmanje 2,50 m.</p>
Rastojanje od bočne granice parcele/susedne građevinske parcele	<p>1. slobodnostojeći objekti na delu bočnog dvorišta severne orijentacije 1,5 m. 2. slobodnostojeći objekti na delu bočnog dvorišta južne orijentacije 2,5m.</p> <p>Za izgrađene objekte čije je rastojanje do granice građevinske parcele manje od vrednosti utvrđenih u prethodnom stavu, u slučaju rekonstrukcije mogu se na susednim stranama predviđati otvori prostorija za boravak.</p> <p>Za zone izgrađenih objekata čije je rastojanje do granice građevinske parcele različito od vrednosti utvrđenih u prethodnom stavu, novi objekti mogu se postavljati i na rastojanjima koja su ranijim pravilima postavljanja bila definisana i to:</p> <p>1. slobodnostojeći objekti na delu bočnog dvorišta severne orijentacije 1m. 2. slobodnostojeći objekti na delu bočnog dvorišta južne orijentacije 3m.</p>
Urbanistički parametri	<p>Indeks zauzetosti maks. 50% Maksimalna spratnost P+1 Maksimalna bruto razvijena površina nadzemnih etaža objekta za odmor u vikend naseljima je 200 m². Moguća je izgradnja podruma ukoliko nema smetnji geomehaničke ili hidrogeološke prirode. Moguća izgradnja drugih pratećih objekata na parceli koji su u funkciji osnovnog objekta (garaže, ostave, senici, nastrešnice ...) Minimalni procenat uređenog zelenila je 30% ukupne površine parcele.</p>
Parkiranje na parceli	<p>Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe, vlasnik objekta za odmor obezbeđuje prostor na sopstvenoj parceli, izvan površine puta (1PM/ jedan stan; 1PM/70m² posl. prostora).</p>
Ostala pravila građenja	<p>Zaštita susednih objekata prema tehničkim normativima za određenu vrstu izgradnje.</p>

	<p>Arhitektonsko oblikovanje objekata i pojedinih elemenata objekata u stilu savremene ili tradicionalne arhitekture integrisani u prirodno okruženje. Izgradnju objekta bazirati na autohtonim materijalima lokacije.</p> <p>Svi objekti u zavisnosti od vrste i namene, moraju biti projektovani, izgrađeni, korišćeni i održavani na način kojim se obezbeđuju pozitivnom zakonskom regulativom propisana energetska svojstva objekta.</p> <p>Uslovi zaštite životne sredine: pružanje usluga i trgovinska delatnost primereno zoni objekata za odmor (vikend naselja), u skladu sa pozitivnom zakonomskom regulativom koja definiše uticaj objekta na životnu sredinu.</p>
Priključenje na infrastrukturu	<p>Priključak na infrastrukturu u odnosu na konkretnu lokaciju i prema izdatim uslovima nadležnih nosilaca javnih ovlašćenja.</p> <p>Manja naselja, turistički lokaliteti i centri, kao i vikend zone, problem odvođenja otpadnih voda rešavaće preko kompaktnih mini uređaja za biološko prečišćavanje, ili će se otpadne vode evakuisati u betonske vodonepropusne septičke jame do izgradnje kanalizacionih sistema".</p>
Kota prizemlja	<p>Objekat za odmor – maks. 1.20m. Pomoćni objekti – maks. 0.20m.</p> <p>Kota prizemlja objekta određuje se na osnovu nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno prema nultoj koti objekta, i to:</p> <p>1. kota prizemlja novih objekta na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta;</p> <p>2. kota prizemlja može biti niža od nulte kote najviše ½ spratne visine od nulte kote;</p> <p>3. za objekte na strmom terenu sa nagibom od ulice (naniže), kada je nulta kota niža od kote nivelete javnog puta, kota prizemlja može biti niža od nulte kote najviše ½ spratne visine; 4. za objekte koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem, šreko privatnog prolaza, kota prizemlja utvrđuje se lokacijskim uslovima i primenom prethodno navedenih pravila.</p> <p>Nulta kota je tačka preseka linije terena i vertikalne ose objekta.</p>
Kota venca	<p>Objekat za odmor – maks. 5,60m Pomoćni objekti – maks. 3,00m</p> <p>Visina objekta je rastojanje od nulte kote objekta do kote venca (najviša tačka fasadnog platna) i određuje se u odnosu na fasadu objekta postavljenoj prema ulici, odnosno pristupnoj javnoj saobraćajnoj površini.</p> <p>Relativna visina objekta je ona koja se određuje prema drugim objektima ili širini regulacije.</p> <p>Relativna visina je:</p> <p>1. na relativno ravnom terenu, na strmom terenu sa nagibom koji prati nagib saobraćajnice i na strmom terenu sa nagibom prema ulici (naviše), jednaka je visini objekta;</p> <p>2. na strmom terenu sa nagibom od ulice(naniže), kada je nulta kota niža od kote javnog ili pristupnog puta – rastojanje od kote nivelete puta na sredini fronta parcele do kote venca;</p> <p>3. visina venca novog objekta sa vencem usklađuje se po pravilu sa vencem susednog objekta;</p> <p>4. visina nadzidka podkrovne etaže nije ograničena, ograničava se samo visina venca objekta.</p>
Arhitektonsko oblikovanje/ Krov, nazidak potkrovlja	<p>Krov može biti viševodan, ravan, a krovni pokrivač: kamen, crep, šindra, trska, tegola ili profilisani lim; maksimalni nagib krova od strehe do slemena je mah 60°.</p> <p>Nazidak potkrovlja može biti mah 1.60m računajući od kote poda potkrovne etaže do unutrašnje tačke preloma krovne kosine.</p>

Odvodnjavanje	Prema sopstvenoj parceli i javnom zemljištu.
Uslovi za ograđivanje parcele	Ograda parcele na kojoj se nalazi objekat za odmor je na delu bočnog dvorišta isključivo vegetativna ili transparentna od prirodnih materijala bez parapeta, maksimalne visine 1,40m; na delu prema javnoj saobraćajnici, ograda je od prirodnih materijala sa punim parapetom visine 0,90m, transparentna visine 1,40m ili kombinovana visine 1,40m.
Sprovođenje	Direktno na osnovu Prostornog plana grada Pirota, uz obaveznu izradu urbanističkog projekta.

*Napomena: planske uslovljenosti označene **bold** se neposredno odnose na rešenja primenjena u ovom UP.*

1.3. Druga dokumentacija od značaja za izradu UP

Prostorni plan područja Parka prirode i turističke regije Stara planina

(*"Sl. glasnik RS", br. 115/2008*)

Celokupna površina KO Brlog je u obuhvatu Prostornog plana područja Parka prirode i turističke regije Stara planina, koji podrazumeva i rešenja određena Uredbom o zaštiti Parka prirode „Stara planina“ („Službeni glasnik RS“, br. 23/09).

Lokacija pastrmskog ribnjaka „Staroplaninsko vrelo“ u KO Brlog se nalazi u široj zoni zaštite vodoakumulacije Zavoj i na području zone zaštite prirode III stepena u okviru Parka prirode „Stara planina“.

Zona III stepena zaštite raspolaže vrednostima biološkog, predeonog i geo diverziteta, ali je prvenstveno u funkciji obezbeđenja celovitosti područja Stare planine kao zaštićenog prirodnog dobra, na kome se, osim čuvanja i unapređenja prirodnih vrednosti i obeležja, stvaraju uslovi za planski i odmeren socioekonomski razvoj i pažljivo uređenje prostora.

Na području Parka prirode sa režimom zaštite III stepena uspostavlja se režim sa selektivnim i kontrolisanim gazdovanjem prirodnim resursima, izgradnjom i korišćenjem prostora i aktivnostima u prostoru, uz uslov održanja visokog kvaliteta životne sredine, biološke i predeone raznovrsnosti. To je poljoprivredno-šumska i naseobinska zona, koja osim planskog uređenja i komunalnog opremanja postojećih naselja, podrazumeva i plansku izgradnju turističkog rizorta, turističkih centara i naselja, turističko-rekreativne infrastrukture i druge tehničke infrastrukture, ograničeno korišćenje mineralnih sirovina, razvoj šumarstva, razvoj stočarstva i drugih grana poljoprivrede, lov i sportski ribolov i druge vidove održivog razvoja zasnovane na vodećim principima zaštite prirode i životne sredine, na dugoročnoj dobrobiti lokalne zajednice i revitalizaciji lokalnog stanovništva i naselja. U funkciji Parka prirode predviđeno je očuvanje i unapređenje staništa posebno značajnih divljih vrsta i njihovih zajednica, optimalno upravljanje populacijama tih vrsta, očuvanje i prezentacija reprenata geo-nasleđa, očuvanje i skladno uređenje celina ambijentalnih vrednosti, uključujući takođe stara seoska naselja, objekte i oblike tradicionalnog graditeljstva, kao i života i kulturno-istorijske vrednosti.

U naseljima i lokacijama sa stambenim, turističkim i ekonomskim objektima, kod kojih se na bilo koji način mogu ugroziti izdanske i površinske vode, mora se obezbediti sanitarno bezbedno prikupljanje i prečišćavanje ili odvođenje otpadnih voda, što uslovljava: realizaciju kanalizacionih sistema i odgovarajućih PPOV sistema odnosno, tamo gde to nije racionalno ni izvodljivo, izgradnju i uređenje nepropusnih septičkih jama, uz organizovanje službe koja će se starati o njihovom pražnjenju.

Prostornim planom područja Parka prirode i turističke regije Stara planina definisani su i ciljevi održivog razvoja i zaštite, uređenja i korišćenja područja po tematskim oblastima. Pored zaštite prirode, prirodnih i kulturnih vrednosti, postavljeni su ciljevi za razvoj poljoprivrede i revitalizaciju sela, obezbeđivanje podrške opstanku porodičnih gazdinstava na planinskim i drugim područjima s prirodnim

i ekonomskim ograničenjima za vođenje rentabilne poljoprivredne proizvodnje, punim uvažavanjem njihove uloge u očuvanju prirodnih resursa, biodiverziteta, pejzažno-ambijentalnog lika i drugih netržišnih vrednosti ruralnog prostora, kao i unapređenje proizvodnje, ponude i plasmana visoko kvalitetnih planinskih i drugih lokalnih poljoprivredno-prehrambenih proizvoda.

1.4. Granica i obuhvat Urbanističkog projekta i opis lokacije,

Projektom su obuhvaćene katastarske parcele br. 1932/2, 1932/4, 1932/5, 1932/6, 1932/8, 1934 i 1936 KO Brlog. Ukupna površina obuhvata iznosi 4792m². Navedena površina je iskazana na osnovu podataka katastra nepokretnosti, LN br. 368.

Stvarne površine očitane su sa KTP koji je izrađen od strane Agencije „Geomer biro“ Piroć, novembar 2021. g. Ukupna stvarna površina obuhvaćena granicom Projekta iznosi 4794,39m².

Prostor u obuhvatu Projekta graniči se sa javnim saobraćajnicama sa severoistočne strane (nekategorisani put k.p. br. 3377 KO Brlog) i sa jugoistočne strane obuhvata (nekategorisani put k.p. br. 1935 KO Brlog). Sa južne i jugozapadne strane je korito Dojkinačke reke. Sa zapadne strane obuhvata je poljoprivredno zemljište (livade) i postojeći kanal za dovod vode iz Dojkinačkog vrela.

Granica i obuhvat Projekta prikazani su na grafičkom prilogu *02 Katastarsko-topografski plan sa granicom obuhvata UP*.

Opis lokacije

Naselje Brlog, odnosno vikend naselje Vrelo nalazi se na jugozapadnoj strani Stare planine, u dolini koja se pruža pravcem severozapad-jugoistok. Izvor "Dojkinačko vrelo" na Staroj planini pripada Parku prirode i nalazi se u vikend naselju Vrelo, blizu sela Jelovica, na 30km severoistočno od Piroć. Izvor se nalazi na levoj obali Dojkinačke reke na nadmorskoj visini 744,50 mnm.

Predmetna lokacija je izgrađena, na njoj su ribnjak površine 243m², ekonomsko-upravna zgrada i magacin hrane za ribu P+0 površine 101m², pomoćni objekat P+0 (strujni agregat) površine 29m² i pomoćni objekat P+0 (ostava) površine 18m². Na osnovu podataka katastra nepokretnosti, prema vrsti zemljišta, parcela predstavlja zemljište u građevinskom području, sa načinom korišćenja kao građevinsko zemljište (zemljište pod zgradom i drugim objektom), a upisani status objekata je da su izgrađeni pre donošenja propisa o izgradnji objekata.

Lokacija na kojoj se nalazi izgrađeno mrestilište nekadašnje poljoprivredne zadruge, a na kojoj treba da se projektuje punosistemski pastirski ribnjak, nalazi se između leve obale Dojkinačke reke i opštinskog puta Vrelo-Dojkinci.

Teren je ravan i zatravljen, mestimično ozelenjen visokim rastinjem.

Predmetna lokacija je delimično uređena (sa priključcima na seoski/lokalni vodovod i opštinski put). Napajanje električnom energijom je preko sopstvenog agregata. U toku izrade UP, obezbeđen je priključak postojećeg objekta na električnu mrežu ED Piroć.

Sa okolnim naseljima lokacija je povezana dobrim asfaltnim putem Dojkinci-Vrelo-Piroć.

2. USLOVI ZA UREĐENJE I IZGRADNJU PROSTORA

2.1. Predlog preparcelacije i formiranja građevinske parcele

Preparcelacijom (spajanjem) celih katastarskih parcela br. 1932/2, 1932/4, 1932/5, 1932/6, 1932/8, 1934 i 1936 KO Brlog formira se jedinstvena građevinska parcela (GP).

Na grafičkom prilogu br. 03 *Predlog preparcelacije i formiranja građevinske parcele, R 1:500*, prikazana je planirana preparcelacija predmetnih parcela sa analitičko - geodetskim elementima.

Građevinska parcela

Građevinska parcela (GP) naslanja se dužom stranom na postojeći opštinski put. Širina fronta građevinske parcele prema regulacionoj liniji opštinskog puta iznosi cca 110m.

Površina građevinske parcele je 4792m² (prema podacima RGZ). Prema KTP površina je 4792,76m². Tačna površina građevinske parcele biće utvrđena nakon formiranja u RGZ-u.

Građevinska parcela ostvaruje kolski pristup (postojeći) sa postojeće javne saobraćajne površine – opštinskog puta sa severoistočne strane i ispunjava uslov priključenja na javnu saobraćajnu površinu i drugu komunalnu infrastrukturu. Prema navedenom, novoformirana GP ispunjava uslove za građevinsku parcelu koji su propisani važećim planskim dokumentom.

2.2. Namena i planirani sadržaji

Prema PPG Pirota - Uređajna osnova vikend zone „Vrelo“, celokupna površina građevinske parcele je u obuhvatu građevinskog područja vikend zone „Vrelo“. Osnovna namena je – rekreacija (vikend naselje), dok je u okviru vikend naselja dozvoljena izgradnja za namene: stanovanje, ribarstvo i akvakultura, fizička kultura i rekreacija i tercijarne delatnosti. Ovim urbanističkim projektom, predmetna GP je opredeljena kao površina ostale namene, namenjena za ribarstvo (punosistemski pastrmski ribnjak) i povremeno stanovanje (stan vlasnika i zaposlenih).

Na predmetnoj lokaciji za funkcionisanje pastrmskog ribnjaka koristiće se postojeći zahvat vode na Dojkinačkom vrelu (1) i postojeći dovodni kanal (9) od vrela do mrestilišta u dužini od 81,13 m. Vršiti se rekonstrukcija mrestilišta, rekonstrukcija i dogradnja ribnjaka (sa izgradnjom novih ribnjačkih bazena) i rekonstrukcija i dogradnja ekonomsko-upravne zgrade sa magacinom hrane.

Koncepcija i funkcionalno rešenje

Urbanističkim projektom je predviđeno:

- zadržavanje postojećeg dovoda vode iz Dojkinačkog vrela, bez ikakvih intervencija (8);
- rekonstrukcija mrestilišta (2);
- rekonstrukcija ekonomsko-upravne zgrade i dogradnja sprata (7);
- izgradnja peskolova (3), ribnjačkih bazena (4 i 5) i taložnika za vodu iz ribnjaka (6);
- infrastrukturno opremanje i uređenje lokacije;
- izgradnja zaštitne ograde sa ulaznom kapijom;
- obezbeđenje lokacije od dejstva velikih voda Dojkinačke reke.

Koncepcija i funkcionalno rešenje su uslovljeni (a) zahtevom da se vrši rekonstrukcija postojećih objekata upravne zgrade sa magacinom hrane (7) i postojećeg ribnjaka/mrestilišta (2), koje ostaju na postojećim dispozicijama (uz rekonstrukciju/dogradnju); (b) raspoloživim slobodnim prostorom na novoplaniranoj građevinskoj parceli ribnjaka za izgradnju novih ribnjačkih bazena (4 i 5) sa potrebnim taložnikom (6); (c) oblikom same građevinske parcele i (d) minimalnim nagibom terena, odnosno pravcem oticanja vode iz postojećeg dovodnog kanala sa Dojkinačkog vrela. Sticajem okolnosti, nabrojani zahtevi su u potpunosti međusobno kompatibilni, tako da se (iako je uslovljeno) dobija najfunkcionalnije rešenje sa stanovišta tehnologije i organizacije gajenja riba, a takođe i korišćenja i odgovarajuće zaštite celokupnog prostora u obuhvatu UP.

Postojeće mrestilište se rekonstruiše i neznatno proširuje prema unutrašnjosti građevinske parcele, zbog potrebnog broja standardizovanih plastičnih bazena za polaganje ikre i zbog standardizovanih betonskih bazena za riblju mlad.

Ekonomsko-upravna zgrada se rekonstruiše u postojećem gabaritu, sa zadržavanjem postojećih namena u prizemlju (kancelarija, magacin hrane za ribu i stan zaposlenih), a dograđuje se trem sa stepeništem sa jugoistočne strane i sprat sa dve stambene jedinice za vlasnika i zaposlene. Arhitektonsko oblikovanje dominantnog objekta je u duhu lokalnog ambijenta.

Deo vode iz postojećeg dovodnog kanala manjeg protoka se usmerava u mrestilište, dok se deo zahvaćene vode usmerava na peskolov, radi sedimentacije čvrstih čestica nanetih većim protokom. Voda se dalje usmerava kroz ribnjačke bazene koji se nadovezuju u dve baterije ispod mrestilišta u pravcu nagiba terena, a na kraju kroz taložnik gde se sakuplja nečistoća (zaostala riblja hrana, izmet riba i sl.), te se voda preko preliva taložnika odvodnim cevovodom usmerava ka odvodnom kanalu i dalje izvan građevinske parcele prema Dojkinačkoj reci. Peskolov, ribnjački bazeni i taložnik se čiste prema potrebi, a ostatak se odnosi na predviđenu deponiju ili se koristi kao organsko đubrivo (mulj iz taložnika). Funkcionalno su pozicionirani tako da se u najvećoj mogućoj meri smanje prostor i distance za neophodne radne aktivnosti, prenos materijala i čišćenje.

Lokacija se infrastrukturno oprema svim potrebnim instalacijama i uređenje prema funkcionalnim, ekološkim i estetskim zahtevima. Zbog sanitarno-higijenskih zahteva u odnosu na ribnjačke bazene, manipulativni prostor za istovar/utovar (za lako dostavno vozilo) je formiran na krajnjem severnom delu građevinske parcele, neposredno uz opštinski put, relativno zaklonjen objektima mrestilišta i ekonomsko-upravne zgrade, pa je mogući negativan uticaj aktivnosti i transportovane robe na vodu u ribnjačkim bazenima minimiziran. Pored toga, odvodnjavanje atmosferskih voda sa površine manipulativnog platoa je direktno prema javnoj površini – opštinskom putu, pa se spiranje nepoželjnih materija neće vršiti prema ribnjačkim bazenima. Denivelacija između manipulativnog platoa i pešačkih staza oko mrestilišta, ekonomsko-upravne zgrade i ribnjaka savlađuje se stepeništem i rampom. Pešački pristup je zadržan na poziciji postojećeg pristupa parceli, a pored njega i kolski pristup i parking, sa kojih je odvodnjavanje atmosferskih voda takođe prema javnoj površini. Pristupne pešačke staze su minimalne širine (kako bi se smanjilo zadržavanje prašine na zastrtim površinama i raznošenje vetrom na vodenu površinu ribnjačkih bazena), i to: pešačka staza uz zgradu mrestilišta (koja vodi ka manipulativnoj površini za čišćenje peskolova) je širine 90cm, a pešačka staza sa severoistočne i jugoistočne strane ribnjačkih bazena je 60cm, od betonskih ili kamenih ploča direktno postavljenih na tlo. Pešačke staze uz ekonomsko-upravnu zgradu su širine 2,5m i 1,5m. Slobodne nezastarte površine su zatravljene livadskom mešavinom. Postojeću visoku vegetaciju je preporučljivo ukloniti, zbog nanošenja opalog lišća u ribnjačke bazene.

Lokacija ribnjaka se ograđuje zaštitnom transparentnom ogradom visine 1,40m, a prema opštinskom putu uz ogradu će se formirati zeleni tampon od zimzelenih puzavica, radi smanjena nanosa prašine sa javnog puta.

Prema Dojkinačkoj reci se vrši obezbeđivanje lokacije od dejstva velikih voda, uz uslov da se svi radovi izvode isključivo u okviru predmetne građevinske parcele, izvan korita Dojkinačke reke i da se tim radovima ne utiče na konfiguraciju rečnog korita, a što će se detaljnije razraditi u narednim fazama izrade tehničke dokumentacije, u svemu prema uslovima JVP „Srbijavode“¹. U skladu sa navedenim, preispitaće se i položaj najisturenijeg dela objekta (obj. br. 6) ka Dojkinačkoj reci.

Postojeći pomoćni objekti na kp. br. 1936 i 1932/6 KO Brlog se uklanjaju.

¹ JVP „Srbijavode“, Beograd, VPC „Morava“, Niš se dopisom br. 1258/1 od 22.2.2022. godine, oglasilo da ne izdaje vodne uslove za izradu urbanističkih projekata, pa će se isti pribaviti u daljim fazama izrade teh. dokumentacije

Ekonomsko-upravna zgrada

Na delu parcele do asfaltnog puta, postoji prizemna upravna zgrada sa kancelarijom i magacinom hrane za ribe, koja je i zgrada za boravak radnika, za koju je urbanističkim projektom predviđena rekonstrukcija i dogradnja.

Osnovni motiv arhitektonsko-funkcionalnog koncepta je u tradicionalnoj arhitekturi objekata ovog kraja, pa se u skladu sa tim pristupilo projektovanju kao i primeni prirodnih materijala. Pošto je reč o staroplaninskom kraju, kamen i drvo su u ovom slučaju bili logičan izbor u odabiru materijala i oblikovanju objekta.

Cilj je bio naglasiti postojeći objekat, ne poremetiti arhitektonsku ravnotežu i ne narušiti ambijentalne vrednosti kraja rekonstrukcijom i nadgradnjom novoprojektovanog objekta. Tradicionalni model prilagođava se sadašnjim zahtevima korišćenja, savremenim tendencijama i prirodnom okruženju.

Zbog ustaljenih navika korisnika, zadržane su dosadašnje linije kretanja oko objekta i pozicije ulaza u pojedine funkcionalne delove objekta, kao i pozicija trema (sa koje se pregledno sagledava ceo krug ribnjaka). Zgrada je orijentisana prema bazenima, da bi se omogućio potpuni pregled. Projektom je predviđena dogradnja sprata iznad prizemlja, za potrebe stalnog ili povremenog boravka vlasnika i zaposlenih lica na ribnjaku.

Osnovni gabarit rekonstruisanog i dograđenog objekta je 10,40x11,30m, spratnost je P+1, a ukupna bruto površina je 248,94 m².

Funkcionalna organizacija objekta postignuta je formiranjem blokova kroz dve etaže.

Sa jugozapadne strane smešten je ekonomski deo sa magacinom za hranu i kancelarijom, dok je sa jugoistočne strane u prizemlju projektovan apartman sa posebnim ulazom, sa dnevnim boravkom, trpezarijom i kuhinjom, kao i toalet sa spavaćom sobom, za radnike.

Na sprat se pristupa spoljašnjim stepeništem sa tremom, gde su formirane dve stambene jedinice sa zasebnim ulazima u apartmane, svaki od njih sadrži hodnik, dnevni boravak sa trpezarijom i kuhinjom, toalet i spavaću sobu.

Zgrada mrestilišta locirana je u rubnom severozapadnom delu parcele, na mestu već postojećeg mrestilišta. Temelji i zidovi postojećeg mrestilišta su ružirani i predviđena je njihova rekonstrukcija sa proširenjem mrestilišta. Postojeće dimenzije mrestilišta su 19,70 x 10,70. Dimenzije mrestilišta radi ugradnje standardizovanih bazena biće 22,00 x 12,00 m, spratnost P+0.

Peskolov služi da svu materiju koja pliva po površini kanala i nanos, ukloni iz vode. Pošto se očekuje da uz vodu iz vrela pliva i lišće okolnog rastinja, a da bi se sprečilo njegovo unošenje u ribnjak, predviđena je izgradnja taložnika ispred ribnjačkih baterija. Minimalni prečnik materija koja se izdvaja treba da leži u granicama 0,5–1,0 mm. Planirano je da bude ukopan u zemljište. Voda se dalje prema ribnjačkim bazenima, taložniku i kanalu/izlivu odvodi PVC cevima različitog profila (300, 400 i 500mm).

Ribnjački bazeni I i II baterije zbog nagiba terena tj. zbog omogućavanja gravitacionog dovoda vode iz vrela, biće ukopani u zemljište. Ulaz vode u bazene vrši se preko kanala, iz kog se voda izliva u bazene I i II baterije. Količina izlivenne vode u bazene i usmeravanje vode vrši se tablastim drvenim zatvaračima sa ručnim podizanjem i spuštanjem bez mehanizma, u zavisnosti od potreba za vodom, ili bez nje kada treba ribu otpremiti, bazen čistiti, dezinfikovati i dr. Prelivena voda iz bazena I baterije posle izlivanja u betonski kanal, izliva se u bazene II baterije. Voda iz bazena II baterije kao i voda od pranja bazena, odvodi se posle prelivanja u kanal, odgovarajućim cevima u taložnik.

Taložnik prihvata vodu iz ribnjačkih bazena i lociran je neposredno ispod njih. Iz taložnika, voda se odvodi cevovodom do postojećeg kanala, a iz kanala se izliva u Dojkinačku reku. Čišćenje pastrmskih ribnjaka od ostataka hrane, ribljih fekalija i mulja vrši se tako što se ispusti voda iz bazena do dubine od 20 cm i sa donje strane bazena postavi daska dužine 2 m ukoso na čijoj se gornjoj strani nalazi žičana ili plastična rešetka kroz koju protiče voda. Riba se sabije sve do 1 metra od čela bazena, a na donjem kraju otvori otvor za oticanje prljave vode, te se dno i stranice bazena očiste metlom i ribačom četkom, tako da otpad sa dna oteče u taložnik. Posle čišćenja ventil za oticanje prljave vode se zatvori i bazen iznova puni čistom vodom.

2.3. Urbanistička regulacija i nivelacija

2.3.1. Urbanistička regulacija

Regulaciona linija je određena granicom postojećeg opštinskog puta (k.p. br. 3377 KO Brlog) sa severoistočne strane građevinske parcele, granicom nekategorisanog puta (k.p. br. 1935 KO Brlog) sa jugoistočne strane i granicom Dojkinačke reke, kao površine javne namene.

Građevinska linija je, prema PPG Piroć, određena prema pravilu da se u zoni u kojoj postoje izgrađeni objekti, rastojanje utvrđuje na osnovu pozicije većine izgrađenih objekata (preko 50%). Kako je na tom potesu opštinskog puta izgrađeni objekat postojeća ekonomsko-upravna zgrada, sa građevinskom linijom na rastojanju od 0,45m od regulacione linije, to se u UP zadržava građevinska linija izgrađenog/postojećeg objekta ekonomsko-upravne zgrade.

Položaj objekta u odnosu na regulacionu/gr građevinsku liniju

Objekti se postavljaju u okviru površine za izgradnju koja je definisana građevinskom linijom prema površinama javne namene (sa S-I, J-I i J-Z strane) i rastojanjem postojećeg mrestilišta od susedne parcele(sa S-Z strane).

Međusobno rastojanje objekata i položaj objekta u odnosu na bočne granice susedne parcele

Zgrade (ekonomsko-upravna zgrada i mrestilište) koje se rekonstruišu i dograđuju, zadržavaju položaj prema regulacionoj liniji, odnosno prema susednoj parceli (bočnoj strani građevinske parcele). Kako se prema KTP uočava da postojeće zgrade nemaju u potpunosti pravougaone osnove, to je potrebno (zbog formiranja pravilne/pravougaone osnove za krov) da se pri pozicioniranju rekonstruisanih zgrada korekcija osnova izvrši prema unutrašnjoj strani građevinske parcele, tako da se zadržavaju postojeća rastojanja od regulacione linije opštinskog puta i susedne parcele (bočne strane građevinske parcele).

Međusobno rastojanje etažnih objekata (zgrada: ekonomsko-upravne i mrestilišta) je merodavno na njihovom manjem delu, na kome se zadržava položaj ekonomsko-upravne zgrade i na kom nema otvora prostorija za boravak na susednim stranama, a međusobna udaljenost iznosi više od propisanih min. 2m.

Visinska regulacija

Prema uslovima u PPG Piroć, nulta kota je tačka preseka linije terena i vertikalne ose objekta.

Nulte kote prema KTP su:

- za postojeću ekonomsko-upravnu zgradu je denivelacija terena od 743.03 do 743.23, te se usvaja nulta kota 743.13;
- za postojeći ribnjak/mrestilište je denivelacija terena od 743.37 do 743.54, te se usvaja nulta kota 743.45.

Kota prizemlja objekta određuje se na osnovu kote nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno prema nultoj koti objekta, i to: kota prizemlja novih objekta na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta.

U širini fronta ekonomsko-upravne zgrade, kota javnog puta je od 743.48 do 743.66.

U širini fronta zgrade mrestilišta, kota javnog puta je 744.06 do 743.87.

Kota prizemlja ekonomsko-upravne zgrade se prema navedenom određuje 744.05, što je više od kote nivelete javnog puta u širini fronta objekta.

Kota prizemlja mrestilišta je uslovljena visinom standardizovanih plastičnih i betonskih bazena i nivoom vode iz vrela/dovodnog kanala (koji se ne može menjati), tako da se nužno zadržava postojeća kota mrestilišta (743.55), zbog postojećeg gravitacionog dovoda vode u mrestilište i primenjene tehnologije.

Drugi objekti u obuhvatu UP nemaju etažni karakter (ukopani bazeni) i njihove kote će se odrediti detaljnije pri izradi idejnog projekta, a prema potrebnim padovima za optimalni protok vode.

Visina i spratnost objekta

U PPG Piroć nije određena maksimalna visina za ovu vrstu objekata.

U skladu sa propisima i planskim osnovom, kao merodavna visinska regulacija određuje se dozvoljena spratnost objekata. Prema PPG Piroć, dozvoljena maksimalna spratnost je P+1.

U UP je određena spratnost ekonomsko-upravne zgrade P+1, a spratnost mrestilišta je P+0.

Drugi objekti na građevinskoj parceli nemaju etažni karakter.

2.3.2. Urbanistička nivelacija

Nivelacija građevinske parcele uslovljena je niveletom postojećeg saobraćajnog priključka sa opštinskog puta (743.00mnv) i prilagođava se prirodnoj nivelaciji terena koji je u neznatnom nagibu (prosečno do oko 2%), sa visinskom razlikom od 743.47 do 741.13 ($\Delta=2.34\text{m}$), na razdaljini većoj od 110 metara, i to u pravcu toka Dojkinačke reke (od S-Z prema J-I).

Prema UP, izgradnja kolskog pristupa/saobraćajnog priključka predviđena je sa opštinskog puta u severoistočnom delu građevinske parcele. Niveleta internih saobraćajnih površina (parking i manipulativna površina) prate niveletu postojećeg opštinskog puta i terena u okviru građevinske parcele, tako da je nagib internih saobraćajnih površina do 2% i zadovoljava uslov odvođenja atmosferskih voda prema javnom putu ili okolnim zelenim površinama u okviru građevinske parcele.

Pešački pristup parceli i ekonomsko-upravnoj zgradi je na poziciji postojećeg pristupa i usklađen je sa niveletom opštinskog puta. Pešačke staze unutar građevinske parcele se prilagođavaju prirodnoj nivelaciji terena.

2.4. Numerički pokazatelji

Indeks zauzetosti je odnos gabarita horizontalne projekcije izgrađenih i planiranih objekta (ekonomsko-upravna zgrada $131,42\text{m}^2$ + mrestilište 264m^2 = $395,42\text{m}^2$) i površine građevinske parcele (4792m^2) izražen u procentima i prema idejnom arhitektonskom rešenju iznosi 8,25% (za nadzemne objekte/etaže), što je manje od Planom propisanog maks. indeksa zauzetosti od 50%. **Urbanističkim projektom se utvrđuje da indeks zauzetosti (nadzemnih objekata/etaža) može biti najviše 10%** (u slučaju manjih korekcija pri izradi tehničke dokumentacije).

Tabela 2. PREGLED PLANIRANIH I OSTVARENIH URBANISTIČKIH PARAMETARA I PRAVILA IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORA		
	PPG Piroč	UP PASTRMSKOG RIBNJAKA STAROPLANINSKO VRELO
Katastar. parcela		1932/2, 1932/4, 1932/5, 1932/6, 1932/8, 1934 i 1936 KO Brlog
Građevinska parcela	min. 150m ²	4792m ²
Namena površina /odnos	Rekreacija (vikend naselje) Stanovanje, ribarstvo i akvakultura, fizička kultura i rekreacije i tercijalne delatnosti	Stanovanje, ribarstvo i akvakultura
Položaj objekta na parceli, regulacija i nivelacija		
Regulaciona linija	Regulacija opštinskog puta	Na regulacionoj liniji opštinskog puta (kp br. 3377 KO Brlog)
Građevinska linija	U zoni u kojoj postoje izgrađeni objekti rastojanje se utvrđuje na osnovu pozicije većine izgrađenih objekata (preko 50%).	Na građevinskoj liniji postojećeg objekta (ekonomsko-upravna zgrada), na 0,45m od regulacione linije opštinskog puta (kp br. 3377 KO Brlog)
Visina venca/slemana Spratnost	Visina venca nije određena za tu vrstu objekata. Maksimalna spratnost je P+1	Ekonomsko-upravna zgrada P+1 Mrestilište P+0
Rastojanje od bočne granice parcele	1. slobodnostojeći objekti na delu bočnog dvorišta severne orijentacije 1,5 m. 2. slobodnostojeći objekti na delu bočnog dvorišta južne orijentacije 2,5m. Za izgrađene objekte čije je rastojanje do granice građevinske parcele manje od utvrđenih vrednosti, u slučaju rekonstrukcije ne mogu se na susednim stranama predviđati otvori prostorija za boravak.	<u>Ekonomsko-upravna zgrada</u> Na delu bočnog dvorišta severne orijentacije 17.61m Na delu bočnog dvorišta južne orijentacije 81.19m <u>Mrestilište</u> Na delu bočnog dvorišta severne orijentacije 0.79m (nema otvore/prostorije za boravak) Na delu bočnog dvorišta južne orijentacije (nije merodavno)
Rastojanje između objekata na istoj građevinskoj parceli	Za izgrađene objekte čija međusobna udaljenost iznosi manje od 2 m, u slučaju rekonstrukcije ili dogradnje ne mogu se na susednim stranama predviđati naspramni otvori prostorija za boravak.	Rastojanje ekonomsko-upravne zgrade i mrestilišta je 4.76m
Kota prizemlja	Kota prizemlja objekta određuje se na osnovu kote nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno prema nultoj koti objekta, i to: 1. kota prizemlja novih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta.	<u>Ekonomsko upravna zgrada</u> Kota nivelete pristupnog puta – 743.00 Kota prizemlja – 744.05 <u>Mrestilište</u> Kota prizemlja 743.55
Numerički pokazatelji		
Bruto površina projekcije gabarita objekta*		264m ² (mrest.)+131.43m ² (ek.up.obj) Ukupno: 395,43m²
Površina objekata u kontaktu sa terenom**		264m ² (mrest.)+117.52m ² (ek.up. obj.) Ukupno: 381,52m²
Ukupna BRGP *** objekata (nadmerno)		512,95m ²
Indeks zauzetosti Z (%)****	maks. 50%	8,25% (maks. 10%)
Ukupna BGP objekata (ukopani kanal i bazeni)		1202,20m ² (25.08%)
Kolske i pešačke staze, parkinzi		432,52m ²
Postojeće rečno korito		58,13m ²
Zelene površine (%)***	min. 30%	2717,63m ² (56.71%)

*) Kombinovana površina nadzemnih etaža sa završnom obradom fasade i ispustima. Površina horizontalne projekcije gabarita prema IDR iznosi 395.43m² – 8.25%.

**) Površina prizemnih etaža – površina objekta na liniji kontakta sa terenom (381.52m²) u odnosu na koje su date površine za uređenje i izgradnju (interni saobraćaj, zelene i vodne površine).

***)) Ukupna BRGP na parceli se može povećati do 5% u slučaju manjih izmena prilikom izrade tehničke dokumentacije

****)) Indeks zauzetosti na parceli se može povećati do 10% u slučaju manjih izmena prilikom izrade tehničke dokumentacije, na račun slobodnih površina i zelenila

Tabela 1. PREGLED PLANIRANIH I OSTVARENIH KAPACITETA IZGRADNJE I URBANISTIČKI PARAMETRI			
	Uslov iz PPG Pirof	ostvareno projektom (m2)	ostvareno projektom (%)
POVRŠINA GRAĐEVINSKE PARCELE	min 150m2	4792m2	100%
ZAUZETOST (NADZEMNO)	50%		8,25%
BGP projekcije gabarita objekata*		395,43m2	
Ekonomsko-upravna zgrada		131,43m2	
Mrestilište		264,00m2	
BGP kontakta objekta sa terenom**		381,52m2	7.97%
Ukupna BRGP (nadzemno)		512,95m2	
ZAUZETOST (UKOPANO)	-		25,08%
BGP kanala i bazena		1202,20m2	
Kanal		26,62m2	
Peskolov		15,40m2	
Ribnjački bazeni (I i II baterija)		1060,02m2	
Taložnik		100,16m2	
SLOBODNE I ZELENE POVRŠINE			
Nezastirte zelene površine	min. 30%	2717,63m2	56.71%
Saobr. pešačke i manipulat. površ.	-	432,52m2	9.03%
VODENE POVRŠINE			
Postojeće rečno korito	-	58,13m2	1.21%
MAKSIMALNA SPRATNOST			
Ekonomsko-upravna zgrada	P+1	P+1	
Mrestilište	P+1	P+0	
PARKING			
PM/stanovi	1 PM/1 stan	3	3
	1 PM/70m ²	1	1
UKUPNO PARKING MESTA		4	4

*) Kombinovana površina nadzemnih etaža sa završnom obradom i ispuštima (horizontalna projekcija gabarita objekata)

**) Površina prizemnih etaža objekata na liniji kontakta sa terenom (381.52m²) u odnosu na koje su date površine za uređenje i izgradnju (interni saobraćaj, zelene i vodne površine).

2.5. Tehnički opis objekata

Ekonomsko-upravna zgrada

Ekonomsko-upravna zgrada sa kancelarijom i magacinom hrane za ribe, koja je i zgrada za boravak radnika, je orijentisana prema ribnjačkim bazenima, da bi se omogućio potpuni pregled. Predviđena je dogradnja sprata za potrebe stalno ili povremenog boravka vlasnika i zaposlenih lica na ribnjaku.

Spratnost je P+1, osnovni gabarit objekta je 10,40x11,30m, a ukupna BRGP je 248,95m². Sa severozapadne strane smešten je ekonomski deo sa magacinom za hranu i kancelarijom, dok je sa jugoistočne strane u prizemlju apartman sa posebnim ulazom, za potrebe zaposlenih. Na spratu su dva zasebna apartmana, svaki od njih sadrži hodnik, dnevni boravak sa trpezarijom i kuhinjom, toalet i spavaću sobu.

Krovna konstrukcija je četvorovodna, projektovana kao drvena, od čamove građe II klase, oslonjena na noseće zidove i grede. Krovni pokrivač je crep nagiba 25 stepeni. Atmosferska voda sa krova odvodi se horizontalnim i vertikalnim olucima. Međuspratna konstrukcija je armirano betonska polumontažna "FERT" konstrukcija, MB20, d=16+4 cm armirana prema statičkom proračunu. Preko njih se opterećenje prenosi na noseće zidove i AB grede. Noseći zidovi su, od termobloka debljine d=25 cm, sa oblogom od kamena i drveta. Pregradni zidovi su od "giter" blokova debljine d=12 cm. Armirano betonski stubovi su dimenzija 25/25cm armirani prema statičkom proračunu. Svi unutrašnji zidovi se malterišu, gletuju i finalno obrađuju poludisperzionom bojom. Na delu kuhinjskih elemenata zidovi se oblažu keramičkim pločicama. Podovi u prostorijama objekta se popločavaju keramičkim pločicama, a u spavaćim sobama je parket. Na delu pristupnog trema i stepeništa pod je obložen kamenim pločama-peščara.

Mrestilište

Zgrada mrestilišta je na poziciji postojećeg mrestilišta I ribnjaka.

Spratnost je P+0, osnovni gabarit objekta je 12,00x22,00m, a ukupna BRGP je 264,00m².

Napajanje mrestilišta izvorskom vodom je sa Dojkinačkog vrela. Opremljeno je sa:

- 10 plastičnih bazena (za ikru) dim. 4,00x0,70x0,70m, sa dovodom vode od 3l/s na svaki bazen,
- 10 betonskih bazena (za mlad) dim. 10,00x1,00x0,80m, sa dovodom od 7l/s na svaki bazen.

Voda iz mrestilišta se dalje koristi u spoljnim baterijama ribnjačkih bazena.

Krov je dvovodni u nagibu 25°, krovna konstrukcija je rešetkasta od toplovaljanih nosača INP 10, a krovni pokrivač je TR lim. Atmosferska voda sa krova odvodi se horizontalnim i vertikalnim olucima.

Noseći zidovi su, od termobloka debljine d=25 cm. Armirano betonski stubovi su dimenzija 25/25cm armirani prema statičkom proračunu. Zidovi se malterišu i finalno obrađuju poludisperzionom bojom.

Peskolov, ribnjački bazeni i taložnik

Peskolov prima vodu iz dovodnog kanala i prihvata čvsti nanos (sedimente, lišće i dr.), odakle se odvodi voda PVC cevima do ribnjačkih bazena za uzgoj (I i II baterija), iz kojih se voda preko prelivnog kanala odvodi u taložnik, radi izdvajanja suspendovanih čestica (ostaci hrane, riblji izmet i dr.).

Predviđa se protok vode sa 40 zapreminskih promena vode dnevno.

Bruto površina kanala i peskolova je 26,20+15,40m², ribnjačkih bazena (I i II baterija) je 1060,02m² i taložnika 100,16m².

Zidovi su od vodonepropusnog betona debljine 20cm, dimenzija datih u IDR i armirani prema statičkom proračunu.

Detaljniji tehnički opis svih objekata je dat u IDR koji je sastavni deo ovog Urbanističkog projekta.

2.6. Pristup lokaciji i planirane saobraćajne površine

Predmetna lokacija ostvaruje neposredan saobraćajni pristup na javni/opštinski put (kp. br. 3377 KO Brlog), sa njene severoistočne strane. Prema Urbanističkom projektu, zadržava se postojeći saobraćajni (kolski i pešački) pristup na pristupnu javnu saobraćajnicu.

Postojeće stanje saobraćajnih površina

Javni opštinski put Vrelo-Dojkinci je u zoni predmetne lokacije promenljive regulacione širine (od 6,30m na S-Z delu fronta g.p. do 9,40m na J-I delu fronta g.p.), a kolovoz je asfaltiran u širini od 4,80m i u dobrom je stanju. Trotoari nisu uređeni.

Postojeći saobraćajni pristup ribnjaku se ostvaruje sa istočne strane ekonomsko-upravne zgrade, betoniranom površinom preko ranijeg kanala za odvod vode. Potrebne saobraćajne površine na lokaciji ribnjaka (interne saobraćajne površine – parking, manipulativne površine i pešačke staze nisu uređene).

Planirano saobraćajno rešenje i parkiranje vozila

Kolski pristup lokaciji ribnjaka se formira u severoistočnom delu građevinske parcele, pored objekata ekonomsko-upravne zgrade i ima širinu od 5,50m, sa zastorom od behaton ploča ili kamenih ploča. Uz kolski pristup je parking sa 4PM, od kojih su tri za stambene jedinice (prema uslovu 1PM/stan) i jedan za potrebe upravnog dela ribnjaka (prema uslovu 1PM/70m² poslovnog prostora). Parking mesta su veličine 5,0x2,5m sa zastorom od betonskih raster elemenata, kako bi se povećala travnata površina i na taj način smanjilo sakupljanje i nanošenje prašine vetrom na vodenu površinu ribnjačkih bazena.

Pešački pristup je odvojen i nalazi se neposredno uz istočnu stranu ekonomsko-upravne zgrade, na poziciji postojećeg pristupa ribnjaku, a ima širinu od 2,5m, sa zastorom od behaton ploča ili kamenih ploča.

Pešačke staze su formirane na linijama kretanja, dimenzionisane su minimalnih širina prema potrebama (staza uz zgradu mrestilišta koja vodi do manipulativne površine pored peskolova je širine 0,90m; staza uz ribnjačke bazene je širine 0,60m).

Manipulativna površina između magacina hrane za ribu i zgrade mrestilišta je višefunkcionalna i služi za potrebne aktivnosti na otvorenom prostoru (utovar ribe, istovar hrane za ribe, ambalaže za pakovanje i drugog potrebnog materijala iz lakog dostavnog vozila). Denivelacija između manipulativnog platoa i pešačkih staza oko mrestilišta, ekonomsko-upravne zgrade i ribnjaka savlađuje se stepeništem i rampom.

2.7. Uređenje zelenih i slobodnih površina

Zelene površine u direktnom kontaktu sa tlom zauzimaju 2717,63m² što čini 56.71% od površine građevinske parcele i što je više od planskim osnovom određenog minimuma za zelenilo od 30%.

Zelene površine je potrebno fino nivelisati u kontinuiranom padu i dodatno ozeleniti travnom smešom za livade, a postojeće visoko rastinje treba ukloniti iz kruga ribnjaka, zbog nepoželjnog nanosa lišća na vodene površine ribnjačkih bazena. Uz opštinski put i ogradu treba formirati zeleni tampon od zimzelenih puzavica, radi smanjena nanosa prašine sa javnog puta.

Druge slobodne površine (saobraćajne površine/parking, pešačke staze i manipulativne površine) se uređuju odgovarajućim zastorom (kamene ploče, behaton ploče, raster elementi, liveni beton, i sl), sa nivelacijom i u nagibu označenom u grafičkom delu. U širini pločnika, od olučnih vertikalna do javnog puta ili do zelenih površina, postavljaju se odgovarajuće plitke rigole, radi odvođenja atmosfersih voda od objekta.

Zelene i slobodne površine se adekvatno osvetljavaju i opremaju neophodnim urbanim mobilijarom.

2.8. Faznost izgradnje

Izgradnja i uređenje predmetne građevinske parcele predviđena je u III faze.

U I fazi predviđena je rekonstrukcija mrestilišta sa pratećim cevovodima.

U II fazi predviđena je rekonstrukcija i dogradnja ekonomsko-upravne zgrade.

U III fazi planirana je izgradnja ribnjačkih bazena, sa peskolovom i taložnikom, kao i odgovarajućim cevovodima.

Prema mogućnostima za finansiranje, pojedine faze se mogu realizovati i istovremeno.

3. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

3.1. Hidrotehnička infrastruktura

Snabdevanje vodom

Snabdevanje vodom za piće i ostale sanitarno-higijenske potrebe ekonomsko-upravne zgrade, predviđeno je iz postojećeg seoskog vodovoda.

Predviđeno je da se koristi postojeći priključak, koji je u funkciji i koji održava lokalna zajednica UG².

² Napomena: Kako po podnetom zahtevu za izdavanje uslova za priključak na vodovodnu mrežu, nadležni organ JLS nije izdao tražene uslove u zakonom određenom roku (uz usmeno objašnjenje da JLS ne izdaje takav dokument), to se u dokumentacionoj

Za potrebe ribnjaka, voda se dovodi iz postojećeg kaptiranog Dojkinačkog vrela i dovodnog kanala – vade. Projektom je predviđeno zahvatanje min. 200 lit/sek.

Odvođenje otpadnih voda

Atmosferska voda sa krovova, parkinga i pešačkih staza odvodi se prema javnom putu i zelenim površinama.

Do izgradnje kanalizacione mreže naselja, odvod fekalnih otpadnih voda iz ekonomsko-upravne zgrade je predviđen u vodonepropusnu septičku jamu, kapaciteta 10.000lit. (plastične PE nepropusne septičke jame, cilindričnog oblika, dim. 1600x5000mm, ili sl.).

Tehnološke vode iz ribnjačkog bazena

Ispuštanje vode iz pastirskih bazena vršiće se u taložnik lociran ispod bazena. Iz taložnika, voda iz pastirskih bazena odvešće se cevovodom do postojećeg kanala, a iz kanala voda se izliva u Dojkinačku reku.

Taložnik se radi kao bazen ukopan u zemlju, od armiranog vodonepropusnog betona sa glatkim površinama. Dno taložnika je u padu ka izlazu radi lakšeg čišćenja i pražnjenja. Za pražnjenje mulja iz taložnika predviđen je betonski šaht sa zatvaračem sa ugradbenom garniturom. Transport mulja iz taložnika vrši se cisternama za transport mulja, do njiva (kao organsko đubrivo) ili na mesto koje odredi nadležno komunalno preduzeće.

Detaljan tehnički opis planiranih hidrotehničkih instalacija dat je u okviru IDR koji je sastavni deo ovog Urbanističkog projekta.

3.2. Elektroenergetska infrastruktura

Ogranak ED Piroć je izdao Uslove za potrebe izrade urbanističkog projekta pastirskog ribnjaka „staroplaninsko vrelo“ na katastarskim parcelama br. 1932/2, 1932/4, 1932/5, 1932/6, 1932/8, 1934 i 1936 KO Brlog, na teritoriji grada Piroća, broj 2460800-D.10.25-37029/2-22 od 21.02.2022. godine.

Na grafićkom prilogu br. 05 *Komunalna infrastruktura sa priključcima R=1:500* su prikazani postojećii elektroenergetski objekti na predmetnoj lokaciji/u okruženju obuhvata UP.

U toku izrade UP, od strane Ogranka ED Piroć je izdato Rešenje o odobrenju za prikljućenje objekta: poslovni objekat – ribnjak, br. 2460800-D-10.25-63233/2-22 od 23.02.2022. godine, prema sledećim uslovima:

Namena potrošnje: ribnjak.

Napon na koji se priključuje objekat: 0,4kV.

Odobrena snaga: 34,6kW.

Nazivna struja glavnih osiguraća: 50A.

Faktor snage: iznad 0,95.

Smeštaj priključka: Tipski IMO-1 za montažu na postojećii visokonaponski betonski stub na javnoj površini.

Zaštita od indirektnog napona dodira, preopterećenja i prenapona: TN-C-S sistem zaštite.

Uslovi postavljanja instalacija u objektu: Zaštitne uređaje na razvodnoj tabli prilagoditi glavnim osiguraćima na mernom mestu i izvesti u skladu sa važećim tehničkim propisima.

osnovi prilaže račun/uplata troškova za održavanje i korišćenje zajedničkih objekata infrastrukture, UG „Vrelo Park prirode Stara planina“ Piroć, od 23.11.2021. godine.

Tehnički opis priključka je detaljnije dat u navedenom Rešenju.

3.3. Telekomunikaciona infrastruktura

Telekom Srbija – Direkcija za tehniku Niš je izdala Uslove za potrebe izrade urbanističkog projekta pastrmskog ribnjaka „Staroplaninsko vrelo“ na katastarskim parcelama br. 1932/2, 1932/4, 1932/5, 1932/6, 1932/8, 1934 i 1936 KO Brlog, na teritoriji grada Pirota, broj D211-36577/3-2022 SJ od 08.02.2022. godine.

U zoni izgradnje objekata, u ulici pored navedenih parcela, Telekom Srbija je izgradio vazdušne bakarne kablove, i potrebno je prilikom planiranih radova zaštititi iste. Prilikom izgradnje krovne konstrukcije ekonomsko-upravne zgrade, potrebno je da se na krovu isplanira mesto postavljanja konzole za prihvatanje priključnog, samonosivog, vazdušnog TK kabla, ka pristupnoj ulici, i ispod krova mesto za postavljanje VVD kutije.

Način priključenja i položaj planirane TK mreže prikazani su na grafičkom prilogu br. 05. *Komunalna infrastruktura sa priključcima, R 1:500.*

3.4. Termoenergetska infrastruktura

Za zagrevanje objekta ekonomsko-upravne zgrade predviđeno je centralno grejanje, a kao energent će se koristiti drvo.

3.5. Tretman i evakuacija otpada

Odlaganje komunalnog otpada

Urbanističkim projektom je predviđeno postavljanje posude za privremeno odlaganje komunalnog otpada na kraju manipulativnog platoa, u krajnjem severnom delu parcele prema pristupnom putu. U kontejnere se odlaže čvrst otpad - sintetičke otpadne materije (PVC kese, PET-boce i sl.), ambalaža od hrane za ribe (papirni džakovi, kartonske kutije i sl.) i komunalni otpad iz ekonomsko-upravne zgrade.

Broj i vrsta posuda određen je prema uslovima nadležnog komunalnog preduzeća i to prema potrebama - 1 kontejner zapremine 1100 litara i gab. dimenzija 1.37x1.20x1.45 m.

Za smeštaj kontejnera predviđena je uređena betonirana površina/plato, sa obezbeđenim neometanim pristupom za komunalna vozila i radnike JKP „Komunalac“, pri čemu je ispoštovan uslov o maksimalno dozvoljenom ručnom guranju kontejnera (15m) od mesta za njihovo postavljanje do komunalnog vozila. Takođe, na delu platoa uz saobraćajnicu predviđen je prostor za manipulisanje kontejnera.

U cilju zaštite od pogleda i rasipanja smeća, predviđeno je zaklanjanje prostora korektivnim zelenilom.

Tretman i odlaganje mulja iz ribnjaka/čišćenje taložnika

Otpadni mulj iz ribnjaka se sakuplja u taložniku odakle se muljnom pumpom preko usisnih cevi DN 160 mm od betonske šahte taložnika u koju se ispušta mulj, prebacuje u cisternu za mulj koja se locira na pristupnoj javnoj saobraćajnici (nije predviđen ulazak cisterne na parcelu), a kojom se dalje transportuje do mesta koje odredi nadležno komunalno preduzeće.

Tretman i odlaganje uginulih riba

Na predmetnoj lokaciji nije planirana izgradnja objekata za uništavanje (spaljivanje i sl.) uginule ribe. U slučaju bolesti ili uginuća, tretman uginule ribe izvršiti u svemu prema Zakonu o veterinarstvu ("Sl.

glasnik RS", br. 91/2005, 30/2010, 93/2012 i 17/2019 - dr. zakon) i Pravilniku o načinu neškodljivog uklanjanja životinjskih leševa i otpadaka životinjskog porekla i o uslovima koje moraju da ispunjavaju objekti i oprema za sabiranje, neškodljivo uklanjanje i utvrđivanje uzroka uginuća i prevozna sredstva za transport životinjskih leševa i otpadaka životinjskog porekla ("Sl. list SFRJ", br. 53/89 i "Sl. glasnik RS", br. 31/2011 - dr. pravilnik) i odvesti na deponiju od strane ovlašćene organizacije, gde će se sahraniti u grobnoj jami na stočnom groblju.

4. USLOVI I MERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNIH DOBARA

4.1. Prirodna dobra

Za izradu urbanističkog projekta izdati su uslovi upravljača prirodnog dobra Park prirode „Stara planina“ - JP „Srbijašume“ Beograd, Šumsko gazdinstvo „Piroć“, broj 12-693 od 23.02.2022. godine.

Lokacija pastirskog ribnjaka „Staroplaninsko vrelo“ se nalazi na području III stepena zaštite prirode, u skladu sa Uredbom o zaštiti Parka prirode „Stara planina“ („Službeni glasnik RS“, br. 23/09).

Prema Uredbi o režimima zaštite („Sl. glasnik RS“, 23/2009) u režimu zaštite III stepena radovi i aktivnosti se ograničavaju na izgradnju naselja i širenje njihovih građevinskih područja, na izgradnju unutar i oko postojećih naselja, na izgradnju individualnih stambenih objekata i malih privrednih objekata.

Projektom se predviđaju radovi i aktivnosti koji imaju zanemarljiv uticaj na životnu sredinu i ambijentalni prostor, a primenjenim arhitektonskim oblikovanjem i uređenjem kruga ribnjaka se podržavaju ambijentalne i prirodne vrednosti okruženja.

U skladu sa Zakonom o zaštiti prirode („Sl. glasnik RS“, 36/2009, 88/2010, 91/2010-ispravka, 14/2016, 95/2018-dr. zakon i 71/2021), Ministarstvo zaštite životne sredine je izdalo Rešenje o uslovima zaštite prirode, br. 353-02-00792/2022-04 od 28.03.2022. godine.

Planirani radovi se mogu izvoditi samo u obuhvatu urbanističkog projekta. Nisu dozvoljeni radovi kojima bi se remenio ili menjao pravac toka Dojkinačke reke.

Radove na rekonstrukciji ribnjaka i uređenju lokacije neophodno je izvesti uz što manji uticaj na okolni prostor i njegove ambijentalne vrednosti. Nije dozvoljeno izvođenje građevinskih radova koji mogu izazvati zamućenje vode u toku perioda mresta potočne pastirke (oktobar-februar) kao ni u neprekidnom trajanju dužem od 5 dana van tog perioda. Zabranjuje se otvaranje pozajmišta geološkog građevinskog materijala (uključujući i rečni materijal), kao i pregrađivanje vodenog toka privremenim ili stalnim pregradama koje ometaju prolaz ribe.

Ribnjak mora biti dimenzionisan prema dozvoljenoj količini vode koja se zahvata, kao i prema predviđenoj tehnologiji za takvu vrstu objekta.

Objekti moraju biti osigurani od velikih voda. Pri izvođenju radova ne sme se vršiti promena morfologije terena izvan lokacije ribnjaka.

Obezbediti dovoljno zelenih površina unutar ribnjaka i zaštititi zeleni pojas oko kompleksa ribnjaka zbog umanjenja direktnih i indirektnih, vizuelnih i drugih negativnih efekata.

Primeniti tehnička rešenja kojima se sprečava svaki vid zagađenja zemljišta, podzemnih i površinskih voda. Sav višak zemlje, materijala, otpad i sl. koji nastaje tokom izgradnje i korišćenja objekta mora se uklanjati sa lokacije, pod uslovima i na mesto koje odredi nadležna komunalna služba. Zabranjuje se odlaganje goriva, maziva i drugih štetnih i opasnih materija, ili formiranje bilo kakve deponije u zaštićenom prirodnom dobru. Svi objekti moraju biti povezani na nepropusni sanitarni čvor. U okviru ribnjaka nije planiran poseban objekat za odlaganje i spaljivanje uginule ribe, već se njihovo uklanjanje vrši na mesto koje odredi nadležna komunalna služba.

Predvideti sve mere zaštite u akcidentnim situacijama uz obavezu obaveštavanja nadležnih.

Neophodno je blagovremeno obavestiti upravljača zaštićenog prirodnog dobra – JP „Srbijašume“, o vremenu izvođenja predmetnih radova.

Ukoliko se u toku radova pronađu geološka ili paleontološka dokumenta ili mineraloško-petrološke objekte, za koja se predpostavlja da imaju svojstva prirodnog dobra, obavezuje se izvođač radova da ista prijavi nadležnom Ministarstvu, kao i da preduzme sve mere zaštite od uništenja, oštećenja ili krađe do dolaska ovlašćenog lica.

4.2. Kulturna dobra

Sa aspekta zaštite kulturnih dobara i u skladu sa Zakonom o kulturnim dobrima („Sl. glasnik RS“, br. 71/94, 52/2011-dr. zakon, 99/2011-dr. zakon, 6/2020-dr. zakon, 35/2021-dr. zakon i 129/2021-dr. zakon), prostor za koji se radi predmetni Urbanistički projekat nije utvrđen za kulturno dobro, ne nalazi se u okviru prostorne kulturno-istorijske celine, ne uživa status dobra pod prethodnom zaštitom i ne nalazi se u okviru prethodno zaštićene celine.

U cilju zaštite eventualnih arheoloških nalazišta, ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, izvođač radova je dužan da odmah, bez odlaganja, prekine radove i preduzme mere da se nalaz ne uništi i ne ošteti i da se sačuva na mestu i u položaju u kome je otkriven. Investior je dužan da obezbedi finansijska sredstva za istraživanje, zaštitu, čuvanje, publikovanje i izlaganje dobra, do predaje dobra na čuvanje ovlašćenju ustanovi zaštite.

5. USLOVI I MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Svi planirani objekti na lokaciji pastrmskog ribnjaka moraju zadovoljiti kriterijume zaštite životne sredine, sanitarno-tehničke i druge propise za predmetnu vrstu objekata, prema zakonskoj i tehničkoj regulativi Republike Srbije.

U pogledu zaštite životne sredine, predviđene su sledeće mere i to:

1. U cilju zaštite voda predvideti:

- Pastrmski ribnjak i mrestilište dimenzionisati tako da odgovara dozvoljenoj količini vode koja se zahvata;

- Proizvodnja i tov pastrmke se vrši na vodi II kategorije, pri čemu se ne sme dozvoliti da se voda zagadi otpadom iz ribnjačkih bazena. U tu svrhu sprovesti zaštitu vodotoka nizvodno od lociranih ribnjaka, izgradnjom taložnika, a čistu istaloženu i izbistrenu vodu odvesti nizvodno u Dojkinačku reku.

2. U cilju zaštite od štetnog dejstva voda predvideti:

- Obezbeđivanje lokacije od dejstva velikih voda prema Dojkinačkoj reci, a isključivo na sopstvenoj parceli investitora, detaljnije razraditi u narednim fazama izrade odgovarajuće tehničke dokumentacije, u saradnji sa nadležnim institucijama, a imajući u vidu da se JVP „Srbijavode“, Beograd, VPC „Morava“, Niš, dopisom br. 1258/1 od 22.2.2022. godine oglasilo da ne izdaje vodne uslove za izradu urbanističkih projekata. U skladu sa prethodno navedenim, u narednim fazama izrade tehničke dokumentacije preispitati položaj najisturenijeg dela objekta (označen na graf. priložima sa br. 6) ka Dojkinačkoj reci.

3. U cilju zaštite zemljišta predvideti:

- Obezbediti odgovarajuću komunalnu opremljenost lokacije - priključenje objekta na infrastrukturu;

- Otpadne fekalne vode iz objekta sprovesti u vodonepropusnu septičku jamu, a atmosferske vode sa krova objekata i čistih površina odvesti u okolni teren i u recipijent.

- Izgradnju saobraćajnih površina od nepropusnih materijala otpornih na naftu i naftne derivate i sa ivičnjacima kojima se sprečava odlivanje vode sa istih na okolno zemljište prilikom njihovog održavanja ili za vreme padavina,

- U toku izvođenja radova, na lokaciji se ne predviđa servisiranje i pranje građevinskih mašina i dostavnih vozila.

4. U cilju zaštite vazduha predvideti:

- po mogućstvu centralizovani način zagrevanja objekta, odnosno korišćenje raspoloživih vidova obnovljive energije za zagrevanje/hlađenje objekta,

- ozelenjavanje slobodnih i nezastrtih površina na parceli, u cilju poboljšanja mikroklimatskih uslova i smanjenja zagađenosti okolnog prostora.

5. Predvideti ispunjenje minimalnih zahteva u pogledu energetske efikasnosti planiranog objekta ekonomsko-upravne zgrade pri njegovom projektovanju, izgradnji, korišćenju i održavanju, u skladu sa zakonom.

6. U smeštajnom delu ekonomsko-upravne zgrade obezbediti dovoljno osunčanosti u svim stambenim prostorijama; smeštajne jedinice orijentisati dvostrano radi boljeg provetravanja.

7. U delu objekta namenjenom poslovanju mogu se obavljati samo delatnosti koje ne ugrožavaju kvalitet životne sredine, ne proizvode buku, vibracije ili neprijatne mirise.

8. Obezbediti poseban prostor za smeštaj odgovarajućeg broja kontejnera za prikupljanje i privremeno skladištenje otpada na način kojim se sprečava njegovo rasipanje, u skladu sa propisima kojima je uređeno upravljanje otpadom.

9. Na lokaciji nije dozvoljeno uništavanje uginule ribe, već se ona po nalogu i uz prisustvo ovlašćenih lica (veterinara i sanitarnog inspektora) odvozi na deponiju od strane ovlašćene organizacije.

6. MERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I AKCIDENATA

6.1. Mere zaštite od zemljotresa

Osnovnu meru zaštite od zemljotresa predstavlja primena principa aseizmičkog projektovanja objekata, odnosno primena sigurnosnih standarda i tehničkih propisa o gradnji na seizmičnim područjima.

6.2. Mere zaštite od požara

Zaštita od požara obuhvata sledeće mere:

- Objekti moraju biti izvedeni u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara („Sl. glasnik RS“, br. 111/09, 20/15 i 87/18);
- Objekti moraju biti realizovani u skladu sa Pravilnikom o teh. normativima za el. instalacije niskog napona („Sl. list SFRJ“, br. 53 i 54/88 i 28/95) i Pravilnikom o teh. normativima za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja („Sl. list SRJ“, br. 11/96);
- Izgradnju elektroenergetskih vodova realizovati u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju niskonaponskih nadzemnih vodova („Sl. list SRJ“, br. 6/92),
- Применити одредбе Правилника о тег. нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству („Sl. list SFRJ“, br. 21/90).

7. INŽENJERSKO-GEOLOŠKI USLOVI

Za izgradnju objekta u daljoj fazi projektovanja uraditi geološka istraživanja u skladu sa Zakonom o rudarstvu i geološkim istraživanjima („Sl. glasnik RS“, br. 101/15), kao i Pravilnikom o sadržini Projekta geoloških istraživanja i elaborata o rezultatima geoloških istraživanja („Sl. glasnik RS“, br. 51/96).

Za sadržaj i nivelaciono rešenje usvojeno po glavnom projektu, izvesti geotehničku analizu sa stanovišta provere nosivosti, veličine i ravnomernosti sleganja, definisanja eventualnih zona zamene podtla i dr.

8. MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI I IZGRADNJE

Energetska efikasnost se postiže korišćenjem efikasnih sistema grejanja, ventilacije, klimatizacije, pripreme tople vode i rasvete, uključujući i korišćenje otpadne toplote i obnovljive izvore energije koliko je to moguće.

Izborom odgovarajućeg oblika, orijentacije i položaja objekta (izloženost spoljašnjim klimatskim uticajima – temperatura, vetar, vlaga, sunčevo zračenje), kao i odgovarajućim izborom konstruktivnih i zaštitnih materijala, pa i odgovarajućim uređenjem okolnog prostora, može se postići energetska povoljnost objekta.

Za energetski efikasnu izgradnju u okviru lokacije, primenjivaće se sledeće mere:

- U oblikovanju koristiti što povoljniji odnos površine fasade prema korisnoj površini osnove, da se gubici energije minimiziraju;
- Grupisati prostore sličnih funkcija i sličnih unutrašnjih temperatura;
- Primena adekvatnog omotača objekta (toplotna izolacija zidova, krova i podnih površina), primena prozora sa adekvatnim karakteristikama (vazдушna zaptivnost, nepropustljivost i druge mere);
- Primena adekvatnog sistema grejanja i pripreme sanitarne tople vode;
- Maksimalno korišćenje obnovljivih izvora energije;
- Ugradnja štedljivih potrošača energije;
- Primena adekvatnog unutrašnjeg i spoljnog osvetljenja (primena savremenih sijalica i svetiljki radi obezbeđenja potrebnog kvaliteta osvetljenosti).

9. STANDARDI PRISTUPAČNOSTI

Pri projektovanju objekta primenjuju se Zakonom predviđene mere i rešenja kojima se omogućava licima neometan pristup objektu i kontinualno kretanje unutar objekta, a u skladu sa Pravilnikom o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starijim osobama („Sl. glasnik RS“, br. 22/15).

Posebne tehničke mere i standardi pristupačnosti primenjeni su kroz obezbeđivanje neometanog pristupa u nivou u najvećem delu, a dve denivelacije na pešačkim površinama imaju stepenike propisanih dimenzija (četiri stepenika dim.123/15, odnosno dva stepenika 30/15).

10. SMERNICE ZA SPROVOĐENJE

Urbanistički projekat, zajedno sa Prostornim planom grada Pirota ("Sl. list grada Niša", br. 39/21), predstavlja osnov za izdavanje Lokacijskih uslova za izgradnju planiranog objekta, a u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji („Sl. glasnik RS“ br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10-odluka US, 24/11, 121/12, 42/13-odluka US, 50/13-odluka US, 54/13-odluka US, 98/13-odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19-dr. zakon, 9/20 i 52/21).

Realizacija planiranog objekta je predviđena u 3. faze, a lokacijski uslovi se izdaju za predmetnu parcelu u celini.

ODGOVORNI URBANISTA:



dipl.inž.arh. JASNA MARIĆEVIĆ

licenca br. 200 0997 07

DATUM:

29. avgust 2022.

II GRAFIČKI DEO

IDR – IDEJNO REŠENJE

DOKUMENTACIJA PROJEKTA