

# НИКОВИЋ

Предузеће за услуге, трговину и посредовање у грађевинарству, COMPANY Д.О.О.

---

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ  
ЗА ИЗГРАДЊУ  
ТУРИСТИЧКОГ КОМПЛЕКСА  
на кп.бр, 8125 и 8126 К.О. Црни Врх општине Књажевац

Број пројекта: 05-03/22  
октобар 2022

**Предмет:**

Урбанистички пројекат за изградњу - туристичког комплекса

**Катастарске парцеле:**

8125 и 8126 К.О. Црни Врх, Општина Књажевац

**Инвеститор:**

Сандра Мојић, ул. Гостиварска 29, Београд

**Пројектант:**

Предузеће за услуге, трговину и посредовање у грађевинарству "NIKOLIĆ COMPANY" д.о.о. Београд

**Одговорни урбаниста:**

Светлана Н. Вукчевић дипл.инг.арх.  
број лиценце 200 1328 12

**Пројектант идејног решења:**

Горан Кужић, д.и.а.

**Број пројекта:**

05-03/22

Краљево, октобар 2022.

Директор

---

Петар Петровић

# САДРЖАЈ

## 1. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Решење о регистрацији предузећа
- Решење о одређивању одговорног урбанисте
- Изјава одговорног урбанисте
- Лиценца одговорног урбанисте и потврда
- 

## 2. ПРАВНО - ВЛАСНИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Копија плана
- Извод из листа непокретности
- Катастарско топографски план..... 1 : 500

## 3. УСЛОВИ

- Предузећа за развој, урбанизам и изградњу Општине Књажевац Ј.П. број 731/2 – 21 од 27.09.2021.год.
- Према условима – Телеком Србија – Сектор за планирање и изградњу мреже Ниш – бр. 327156/2-2021 од 29.07.2021.год.
- Према условима – Електродистрибуција Србије - бр.20700-Д 10.08-135980/3-2021 од 25.10.2021.год.
- ЈКП „СТАНДАРД“ – КЊАЖЕВАЦ- бр. 1186/1 од 27.07.2021.год.
- Заштита природних добара - на основу Услова Завода за заштиту природе Србије бр. 020-2440/2 од 17.09.2021.год.
- Министарство унутрашњих послова- Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Зајечару од 12.08.2021. године
- Информација о локацији од 30.08.2019год.
- Извештај о обављеној стручној контроли од 12.09.2022.године
- услови Завода за заштиту споменика културе Ниш од 17.10.2022.године

## 4. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

## 5. ГРАФИЧКИ ДЕО

1. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ
2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА
3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ШИРИ ПРИКАЗ
4. ПЛАНИРАНА ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈА
5. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ
6. ПЛАН САОБРАЋАЈА СА СИНХРОН
7. ПАРТЕРНО УРЕЂЕЊЕ
8. ПРОФИЛ ТЕРЕНА

## 6. АРХИТЕКТОНСКО ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

## 1. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА





8000071956604

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

Матични / Регистарски број 17195140

**СТАТУС**

Статус привредног субјекта Активан

**ПРАВНА ФОРМА**

Правна форма Друштво са ограниченом одговорношћу

**ПОСЛОВНО ИМЕ**

Пословно име

PREDUZEĆE ZA USLUGE, TRGOVINU I POSREDOVANJE U  
GRAĐEVINARSTVU NIKOVIĆ COMPANY DOO, BEOGRAD

Скраћено пословно име

NIKOVIĆ COMPANY DOO BEOGRAD

**ПОДАЦИ О АДРЕСАМА**

Адреса седишта

Општина

ЗВЕЗДАРА

Место

Београд-Звездара, ЗВЕЗДАРА

Улица

ВЕЉКА ДУГОШЕВИЋА

Број и слово

29 Б

Спрат, број стана и слово

2 /

16 /

Адреса за пријем електронске поште

Е- пошта

nikoviccompany@gmail.com

**ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ**

Подаци оснивања

Датум оснивања

26. август 1997

Време трајања

Време трајања привредног субјекта

Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности

4399

Назив делатности

Остали непоменути специфични грађевински радови

Остали идентификациони подаци

|   |  |             |  |
|---|--|-------------|--|
| Порески Идентификациони Број (ПИБ)                  | 100287733  |             |  |
| Подаци од значаја за правни промет<br>Текући рачуни | <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> 330-0000004021618-95<br/> 325-9500600027455-38<br/> 330-0000004001534-13<br/> 160-0000000373252-88<br/> 205-0000000423908-34<br/> 205-0070100535082-84 </div> |             |  |
| Подаци о статусу / оснивачком акту                  |  |             |  |
| Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта     | Датум важећег статута  |             |  |
|   | Датум важећег оснивачког акта  | 2. јун 2020 |  |



|   |                       |                                  |                  |
|---|-----------------------|----------------------------------|------------------|
| <b>Законски (статутарни) заступници</b> |                       |                                  |                  |
| <b>Физичка лица</b>                     |                       |                                  |                  |
| 1.                                      | Име                   | Петар                            | Презиме Петровић |
|   | ЈМБГ                  | 1107978710282                    |                  |
|   | Функција              | Директор                         |                  |
|   | Ограничење супотписом | не постоји ограничење супотписом |                  |

|                             |  |                |                   |
|-----------------------------|--|----------------|-------------------|
| <b>Чланови / Сувласници</b> |  |                |                   |
| <b>Подаци о члану</b>       |  |                |                   |
| Име и презиме               |  | Петар Петровић |                   |
| ЈМБГ                        |  | 1107978710282  |                   |
| <b>Подаци о капиталу</b>    |  |                |                   |
| <b>Новчани</b>              |  |                |                   |
| износ                       | Уписао: 1.884,38 EUR, у противвредности од 145.750,57 RSD  |                | датум             |
|                             |  |                |                   |
| износ                       | Уплаћен: 1.884,38 EUR, у противвредности од 145.750,57 RSD |                | датум             |
|                             |  |                | 30. новембар 2004 |
| Удео                        | износ(%)<br>100,000000000000                               |                |                   |

| Основни капитал друштва                                       |                      |
|---|----------------------|
| <b>Новчани</b>  |                      |
| износ   | датум                |
| Уписан: 1.884,38 EUR, у противвредности од<br>145.750,57 RSD  |                      |
| износ   | датум                |
| Уплаћен: 1.884,38 EUR, у противвредности од<br>145.750,57 RSD | 30. новембар<br>2004 |



Регистратор, Миладин Маглов



Република Србија  
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,  
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

Број: 351-02-01843/2021-09

Датум: 30.06.2021.године

Београд

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре на основу члана 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС”, бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014), члана 7. Закона о министарствима („Службени гласник РС”, бр. 128/2020), члана 126. и члана 150. став 4. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/2019 - др. закон и 9/2020), члана 137. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС”, бр. 18/2016 и и 95/2018) и Правилника о начину, поступку и садржини података за утврђивање услова за издавање лиценце за израду техничке документације и лиценце за грађење објеката за које одобрење издаје министарство, односно аутономна покрајина, као и условима за одузимање тих лиценци („Службени гласник РС”, број 24/15), а решавајући по захтеву привредног друштва **„NIKOLIĆ COMPANY” DOO BEOGRAD**, ул. Вељка Дугошевића бр.29Б, 11050 Београд-Звездара, Матични број: 17195140, ПИБ: 100287733, за издавање лиценци за израду техничке документације и грађење објеката за које грађевинску дозволу издаје министарство надлежно за послове грађевинарства, а на основу овлашћења број: 119-01-47/2021-02 од 22.01.2021. године доноси:

Р Е Ш Е Њ Е

1. Утврђује се да привредно друштво **„NIKOLIĆ COMPANY” DOO BEOGRAD**, ул. Вељка Дугошевића бр.29Б, 11050 Београд-Звездара, Матични број: 17195140, ПИБ: 100287733, **ИСПУЊАВА УСЛОВЕ** за добијање лиценци за израду техничке документације и грађење објеката за које грађевинску дозволу издаје министарство надлежно за послове грађевинарства и то:

- архитектонски пројекти објеката у границама непокретних културних добара од изузетног значаја и културних добара уписаних у Листу светске културне и природне баштине и објеката у заштићеној околини културних добара од изузетног значаја са одређеним границама катастарских парцела и објеката у заштићеној околини културних добара уписаних у Листу светске културне и природне баштине (**П090А1**);
- архитектонски пројекти објеката у заштићеним подручјима у складу са актом о заштити културних добара (осим претварања заједничких просторија у стан, односно пословни простор у заштићеној околини културних добара од изузетног значаја и културних добара уписаних у Листу светске културне баштине) - **П090А2**;
- архитектонски пројекти објеката у границама националног парка и објеката 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), у складу са законом (И091А1);

- извођење грађевинско-занатских радова на објектима у границама непокретних културних добара од изузетног значаја и културних добара уписаних у Листу светске културне и природне баштине и на објектима у заштићеној околини културних добара од изузетног значаја са одређеним границама катастарских парцела и на објектима у заштићеној околини културних добара уписаних у Листу светске културне и природне баштине (И090А1);
- извођење грађевинско-занатских радова на објектима у границама националног парка и објектима 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) - И091А1 и
- извођење грађевинско-занатских радова на објектима у заштићеним подручјима у складу са актом о заштити културних добара (осим претварања заједничких просторија у стан, односно пословни простор у заштићеној околини културних добара од изузетног значаја и културних добара уписаних у Листу светске културне баштине) - И090А2.

2. Овим Решењем престаје да важи Решење бр. 351-02-01854/2019-07 од 04.07.2019. године.


3. Ово Решење важи до 30.06.2023. године.

### Образложење

Чланом 23. став 2. Закона о државној управи прописано је да министар представља министарство, доноси прописе и решења у управним и другим појединачним стварима и одлучује о другим питањима из делокруга министарства.

Чланом 7. Закона о министарствима утврђена је надлежност Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре.

Чланом 126. став 1. Закона о планирању и изградњи прописано је да техничку документацију за изградњу објеката може да израђује привредно друштво, односно друго правно лице, односно предузетник који су уписани у одговарајући регистар за израду техничке документације. Ставом 2. истог прописано је да техничку документацију за изградњу објеката за које грађевинску дозволу издаје Министарство, односно аутономна покрајина може да израђује привредно друштво, односно друго правно лице које је уписано у одговарајући регистар за израду техничке документације за ту врсту објеката и које има запослена лица са лиценцом за одговорног пројектанта која имају одговарајуће стручне резултате у изради техничке документације за ту врсту и намену објеката. Ставом 3. предметног члана прописано је да стручне резултате, у смислу става 2. овог члана, има лице које је израдило или учествовало у изради, односно у вршењу техничке контроле техничке документације по којој су изграђени објекти те врсте и намене, док је ставом 4. датог члана прописано да испуњеност



услова из става 2. овог члана утврђује решењем министар надлежан за послове грађевинарства.

Чланом 126. став 5. Закона прописано је да је решење из става 4. овог члана је коначно даном достављања.

Чланом 126а. став 1. Закона прописано је да је привредно друштво, односно друго правно лице или предузетник који испуњава услове из члана 126. став 2. и члана 150. став 2. Закона, обавезно је да у писаној форми без одлагања обавести министарство надлежно за послове грађевинарства о свакој промени услова утврђених решењем министра и у року од 30 дана поднесе захтев за доношење новог решења и достави доказе о испуњености услова за упис у одговарајући регистар за израду техничке документације за ту врсту објеката.

Чланом 150. став 2. Закона о планирању и изградњи прописано је да грађење објекта, односно извођење радова из члана 133. став 2. овог Закона може да врши привредно друштво, односно друго правно лице које је уписано у одговарајући регистар за грађење те врсте објеката, односно за извођење те врсте радова, које има запослена лица са лиценцом за одговорног извођача радова и одговарајуће стручне резултате. Ставом 4. истог члана прописано је испуњеност услова из става 2. овог члана утврђује министар надлежан за послове грађевинарства, на предлог стручне комисије коју образује.

Чланом 137. Закона о општем управном поступку прописано је да колегијални орган доноси решење већином гласова укупног броја чланова, ако другачије није прописано и да код подељеног броја гласова, одлучује глас председавајућег колегијалног органа.

Чланом 7. предметног Правилника прописано је да у поступку утврђивања испуњености услова за издавање лиценце за израду техничке документације за објекте за које грађевинску дозволу издаје Министарство, односно аутономна покрајина, Комисија утврђује да ли запослена лица са лиценцом одговорног пројектанта имају одговарајуће референце за израду техничке документације за објекте одређене врсте и намене. Испуњење минималних захтева из става 1. овог члана значи: 1) да су најмање два запослена лица са одговарајућом лиценцом израдила или учествовала у изради као одговорни пројектанти, односно извршили техничку контролу најмање по два главна пројекта или пројекта за грађевинску дозволу, пројекта за извођење или 2) да је једно запослено лице са одговарајућом лиценцом израдило или учествовало у изради као одговорни пројектант, односно извршило техничку контролу најмање три главна пројекта, пројекта за грађевинску дозволу или пројекта за извођење за одговарајућу фазу сваког типа објекта из члана 133. став 2. Закона за који се тражи лиценца, а друго запослено лице са одговарајућом лиценцом израдило или учествовало у изради као одговорни пројектант, односно извршило техничку контролу, најмање једног главног пројекта, пројекта за грађевинску дозволу или пројекта за извођење за одговарајућу фазу сваког типа објекта из члана 133. став 2. Закона за који се тражи лиценца.

Чланом 8. предметног Правилника прописано је да у поступку утврђивања испуњености услова за издавање лиценце за грађење објеката за које грађевинску дозволу издаје Министарство, односно аутономна покрајина, Комисија утврђује да ли запослена лица са лиценцом одговорног извођача радова имају одговарајуће референце за грађење објеката одређене врсте и намене. Испуњење минималних захтева из става 1. овог члана значи: 1) да су најмање два запослена лица са одговарајућом лиценцом руководила грађењем одговарајуће фазе најмање једног објекта или 2) да је једно запослено лице са одговарајућом лиценцом руководило грађењем одговарајуће фазе



најмање једног објекта и да привредно друштво, односно друго правно лице има најмање једну одговарајућу референцу за грађење објеката одређене врсте и намене за сваки тип објекта из члана 133. став 2. Закона за који се тражи лиценца.



Чланом 11. истог Правилника прописано је да лиценца се одузима када се накнадном провером утврди да је привредно друштво, односно друго правно лице, престало да испуњава најмање један од услова под којима је лиценца издата или када се накнадном провером утврди да је издата на основу неистинитих и нетачних података.

Дана 04.06.2021. године, захтевом број: 351-02-01843/2021-09, овом Министарству обратило се привредно друштво „**NIKović COMPANY**” **DOO BEOGRAD**, ул. Вељка Дугошевића бр.29Б, 11050 Београд-Звездара, Матични број: 17195140, ПИБ: 100287733, за издавање лиценци за израду техничке документације и грађење објеката за које грађевинску дозволу издаје министарство надлежно за послове грађевинарства.

Уз захтев за издавање лиценци достављена је сва потребна документација прописана Члановима 126. и 150. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС и 98/2013 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/2019 - др. закон и 9/2020) и чл.4, чл. 5., чл.9 и чл.10. Правилника о начину, поступку и садржини података за утврђивање испуњености услова за издавање лиценце за израду техничке документације и лиценце за грађење објеката за које одобрење за изградњу издаје министарство, односно аутономна покрајина, као и о условима за одузимање тих лиценци („Службени гласник РС”, бр. 24/15).

На седници стручне комисије образоване од стране министра, одржаној дана 30.06.2021. године утврђено је да подносилац захтева испуњава услове за добијање наведених лиценци из става 1. у смислу одредби чл. 126. и 150. Закона о планирању и изградњи и чл. 7., чл. 8., чл.9., чл.10. и чл. 11. Правилника о начину, поступку и садржини података за утврђивање испуњености услова за издавање лиценце за израду техничке документације и лиценце за грађење објеката за које одобрење за изградњу издаје министарство, односно аутономна покрајина, као и о условима за одузимање тих лиценци.

Испуњени су услови за лиценце: архитектонски пројекти објеката у границама непокретних културних добара од изузетног значаја и културних добара уписаних у Листу светске културне и природне баштине и објеката у заштићеној околини културних добара од изузетног значаја са одређеним границама катастарских парцела и објеката у заштићеној околини културних добара уписаних у Листу светске културне и природне баштине (**П090А1**) на основу две референце Дубравке Марић 300 А857 05 и две референце Ђенане Златкић 300 1944 03; архитектонски пројекти објеката у заштићеним подручјима у складу са актом о заштити културних добара (осим претварања заједничких просторија у стан, односно пословни простор у заштићеној околини културних добара од изузетног значаја и културних добара уписаних у Листу светске културне баштине) - **П090А2** на основу две референце Дубравке Марић 300 А857 05 и две референце Ђенане Златкић 300 1944 03; архитектонски пројекти објеката у границама националног парка и објеката 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), у складу са законом (**П091А1**) на основу две референце Дубравке Марић 300 А857 05 и две референце Ђенане Златкић 300 1944 03; извођење грађевинско-занатских

радова на објектима у границама непокретних културних добара од изузетног значаја и културних добара уписаних у Листу светске културне и природне баштине и на објектима у заштићеној околини културних добара од изузетног значаја са одређеним границама катастарских парцела и на објектима у заштићеној околини културних добара уписаних у Листу светске културне и природне баштине **И090А1** на основу једне референце Дубравке Марић 400 Е828 10, Ђенане Златкић 400 1499 03 без референци и две референце привредног субјекта; извођење грађевинско-занатских радова на објектима у границама националног парка и објектима 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) - **И091А1** на основу једне референце Дубравке Марић 400 Е828 10, Ђенане Златкић 400 1499 03 без референци и две референце привредног субјекта и извођење грађевинско-занатских радова на објектима у заштићеним подручјима у складу са актом о заштити културних добара (осим претварања заједничких просторија у стан, односно пословни простор у заштићеној околини културних добара од изузетног значаја и културних добара уписаних у Листу светске културне баштине) - **И090А2** на основу три референце Дубравке Марић 400 Е828 10, Ђенане Златкић 400 1499 03 без референци и осам референци привредног субјекта.

На основу изнетог, на предлог стручне комисије и члана 137. Закона о општем управном поступку, одлучено је као у диспозитиву решења.

Таксе за ово решење наплаћене су у износу од 26.420,00  
(двадесетшестхиљадачетиристотинедвадесет) и 24.810,00  
(двадесетчетирихиљадеосамстотинадесет) динара.

Упутство о правном средству: Ово решење је коначно у управном поступку и против њега се не може изјавити жалба, али се може покренути управни спор тужбом код Управног суда Србије у року од 30 дана од дана достављања.

ДРЖАВНИ СЕКРЕТАР

*Билка Поповић*  
Билка Поповић

Доставити:

- подносиоцу захтева;
- надлежној инспекцији;
- архиви.



На основу ЗАКОНА О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др.законои, 9/20 и 52/21) донета је следећа:

## ИЗЈАВА

### одговорног урбанисте о поштовању прописа

Овим изјављујем да сам се при изради урбанистичко - техничке документације за:

*Пројекат:* Урбанистички пројекат за изградњу - туристичког комплекса на кп.бр, 8125 и 8126 К.О. Црни Врх општине Књажевац

- *придржавала најновијих прописа, стандарда, техничких норматива, норми квалитета, сходно одредбама ЗАКОНА О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др.законои, 9/20 и 52/21);*
- *да је пројекат израђен у складу са важећим планским документима*
  - *План генералне регулације туристичког пункта "Козарница" ("Сл.лист општине Књажевац", бр. 4/16).*
  - *Просторни план подручја Парка природе и туристичке регије "Стара планина" („Службеном гласнику РС“, бр.115/08)*

Одговорни урбаниста:  
Светлана Вукчевић дипл.инг.арх.  
број лиценце 200 1328 12



датум : Краљево, октобар 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

Светлана Н. Вукчевић

дипломирани инжењер архитектуре  
ЈМБ 0305979785076

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1328 12



У Београду,  
7. јуна 2012. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарац  
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/443865  
Београд, 09.05.2022. 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 Светлана Н. Вукчевић, дипл. инж. арх.  
лиценца број

**200 1328 12**

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

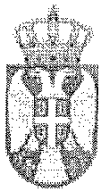
на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио  
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 22.04.2023.  
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске  
коморе Србије

М.П.

Председница Инжењерске коморе Србије

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

## 2. ПРАВНО-ВЛАСНИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

\* Број листа непокретности: 1166

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 05.05.2022. 14:49:32

## Подаци катастра непокретности

|                                   |                                      |
|-----------------------------------|--------------------------------------|
| Подаци о непокретности            | d3880527-eb9a-4216-86e1-96e2bb4c3655 |
| Матични број општине:             | 70602                                |
| Општина:                          | КЊАЖЕВАЦ                             |
| Матични број катастарске општине: | 718700                               |
| Катастарска општина:              | ЦРНИ ВРХ                             |
| Датум ажурности:                  | 04.05.2022. 14:10                    |
| Служба:                           | КЊАЖЕВАЦ                             |
| Извор податка:                    | КЊАЖЕВАЦ, ЈЕ                         |

### 1. Подаци о парцели - А лист

|                           |          |
|---------------------------|----------|
| Потес / Улица:            | КОЗАРИЦА |
| Број парцеле:             | 8125     |
| Површина m <sup>2</sup> : | 5259     |
| Број листа непокретности: | 1166     |

### Подаци о делу парцеле

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Број дела:                | 1                                      |
| Врста земљишта:           | ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ       |
| Култура:                  | ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ |
| Површина m <sup>2</sup> : | 64                                     |

### Имаоци права на парцели - Б лист

|                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| Назив:             | МОЗИЋ (ЗОРАН) САНДРА    |
| Адреса:            | БЕОГРАД, ГОСТИВАРСКА 29 |
| Матични број лица: | 2409975715267           |
| Врста права:       | СВОЈИНА                 |
| Облик својине:     | ПРИВАТНА                |
| Удео:              | 1/1                     |

### Терети на парцели - Г лист

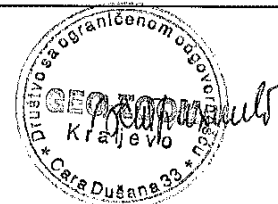
\*\*\* Нема терета \*\*\*

### Напомена (терет парцела)

\*\*\* Нема напомене \*\*\*

### 2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| Број објекта:                         | 1  |
| Назив улице:                          | КОЗАРИЦА   |
| Кућни број:                           |  |
| Кућни подброј:                        |  |
| Површина m <sup>2</sup> :             | 64   |
| Корисна површина m <sup>2</sup> :     | 0  |
| Грађевинска површина m <sup>2</sup> : | 0  |
| Начин коришћења и назив објекта:      | ПОМОЋНА ЗГРАДА   |
| Правни статус објекта:                | ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА |
| Број етажа под земљом:                |  |
| Број етажа у приземљу:                | 1  |



**Број етажа над земљом:****Број етажа у поткровљу:****Имаоци права на објекту**

|                           |                         |
|---------------------------|-------------------------|
| <b>Назив:</b>             | МОЈИЋ (ЗОРАН) САНДРА    |
| <b>Адреса:</b>            | БЕОГРАД, ГОСТИВАРСКА 29 |
| <b>Матични број лица:</b> | 2409975715267           |
| <b>Врста права:</b>       | СВОЈИНА                 |
| <b>Облик својине:</b>     | ПРИВАТНА                |
| <b>Удео:</b>              | 1/1                     |

**Терети на објекту - Г лист**

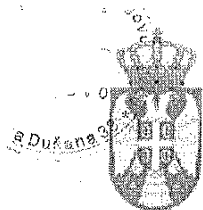
\*\*\* Нема терета \*\*\*

**Напомена (терет објекта)**

\*\*\* Нема напомене \*\*\*

\* Извод из базе података катастра непокретности.

**НАПОМЕНА:** Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима и геодетским организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

\* Број листа непокретности: 1166

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 05.05.2022. 14:49:46

## Подаци катастра непокретности

| Подаци о непокретности            | 2b6ecc0f-bfcd-481c-83f4-9b65f5c555ae |
|-----------------------------------|--------------------------------------|
| Матични број општине:             | 70602                                |
| Општина:                          | КЊАЖЕВАЦ                             |
| Матични број катастарске општине: | 718700                               |
| Катастарска општина:              | ЦРНИ ВРХ                             |
| Датум ажурности:                  | 04.05.2022. 14:10                    |
| Служба:                           | КЊАЖЕВАЦ                             |
| Извор податка:                    | КЊАЖЕВАЦ, ЈЕ                         |

### 1. Подаци о парцели - А лист

|                           |          |
|---------------------------|----------|
| Потес / Улица:            | КОЗАРИЦА |
| Број парцеле:             | 8125     |
| Површина m <sup>2</sup> : | 5259     |
| Број листа непокретности: | 1166     |

### Подаци о делу парцеле

|                           |                                  |
|---------------------------|----------------------------------|
| Број дела:                | 2                                |
| Врста земљишта:           | ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ |
| Култура:                  | ЊИВА 7. КЛАСЕ                    |
| Површина m <sup>2</sup> : | 5195                             |

### Имаоци права на парцели - Б лист

|                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| Назив:             | МОЈИЋ (ЗОРАН) САНДРА    |
| Адреса:            | БЕОГРАД, ГОСТИВАРСКА 29 |
| Матични број лица: | 2409975715267           |
| Врста права:       | СВОЈИНА                 |
| Облик својине:     | ПРИВАТНА                |
| Удео:              | 1/1                     |

### Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

### Напомена (терет парцела)

\*\*\* Нема напомене \*\*\*

\* Извод из базе података катастра непокретности.

**НАПОМЕНА:** Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима и геодетским организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.





Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

\* Број листа непокретности: 1165

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 05.05.2022. 14:50:01

## Подаци катастра непокретности

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <b>Подаци о непокретности</b>     | <b>9ae674ba-cee7-407d-b70e-9b8a356f4890</b> |
| Матични број општине:             | 70602                                       |
| Општина:                          | КЊАЖЕВАЦ                                    |
| Матични број катастарске општине: | 718700                                      |
| Катастарска општина:              | ЦРНИ ВРХ                                    |
| Датум ажурности:                  | 04.05.2022. 14:10                           |
| Служба:                           | КЊАЖЕВАЦ                                    |
| Извор податка:                    | КЊАЖЕВАЦ, ЈЕ                                |

### 1. Подаци о парцели - А лист

|                           |          |
|---------------------------|----------|
| Потес / Улица:            | КОЗАРИЦА |
| Број парцеле:             | 8126     |
| Површина m <sup>2</sup> : | 1591     |
| Број листа непокретности: | 1165     |

### Подаци о делу парцеле

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Број дела:                | 1                                      |
| Врста земљишта:           | ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ       |
| Култура:                  | ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ |
| Површина m <sup>2</sup> : | 72                                     |

### Имаоци права на парцели - Б лист

|                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| Назив:             | МОЈИЋ (ЗОРАН) САНДРА    |
| Адреса:            | БЕОГРАД, ГОСТИВАРСКА 29 |
| Матични број лица: | 2409975715267           |
| Врста права:       | СВОЈИНА                 |
| Облик својине:     | ПРИВАТНА                |
| Удео:              | 1/1                     |

### Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

### Напомена (терет парцела)

\*\*\* Нема напомене \*\*\*

### 2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| Број објекта:                         | 1  |
| Назив улице:                          | КОЗАРИЦА   |
| Кућни број:                           |  |
| Кућни подброј:                        |  |
| Површина m <sup>2</sup> :             | 72   |
| Корисна површина m <sup>2</sup> :     | 0  |
| Грађевинска површина m <sup>2</sup> : | 0  |
| Начин коришћења и назив објекта:      | ПОМОЋНА ЗГРАДА   |
| Правни статус објекта:                | ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА |
| Број етажа под земљом:                |  |
| Број етажа у приземљу:                | 1  |

**Број етажа над земљом:****Број етажа у поткровљу:****Имаоци права на објекту****Назив:**

МОЈИЋ (ЗОРАН) САНДРА

**Адреса:**

БЕОГРАД, ГОСТИВАРСКА 29

**Матични број лица:**

2409975715267

**Врста права:**

СВОЈИНА

**Облик својине:**

ПРИВАТНА

**Удео:**

1/1

**Терети на објекту - Г лист**

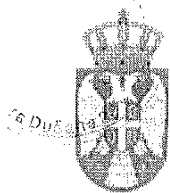
\*\*\* Нема терета \*\*\*

**Напомена (терет објекта)**

\*\*\* Нема напомене \*\*\*

\* Извод из базе података катастра непокретности.

**НАПОМЕНА:** Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима и геодетским организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

\* Број листа непокретности: 1165

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 05.05.2022. 14:50:16

## Подаци катастра непокретности

| Подаци о непокретности            | 974945c7-2433-48f2-a044-5c5c889bfad5 |
|-----------------------------------|--------------------------------------|
| Матични број општине:             | 70602                                |
| Општина:                          | КЊАЖЕВАЦ                             |
| Матични број катастарске општине: | 718700                               |
| Катастарска општина:              | ЦРНИ ВРХ                             |
| Датум ажурности:                  | 04.05.2022. 14:10                    |
| Служба:                           | КЊАЖЕВАЦ                             |
| Извор податка:                    | КЊАЖЕВАЦ, ЈЕ                         |

### 1. Подаци о парцели - А лист

|                           |          |
|---------------------------|----------|
| Потес / Улица:            | КОЗАРИЦА |
| Број парцеле:             | 8126     |
| Површина m²:              | 1591     |
| Број листа непокретности: | 1165     |

### Подаци о делу парцеле

|                 |                                  |
|-----------------|----------------------------------|
| Број дела:      | 2                                |
| Врста земљишта: | ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ |
| Култура:        | ЊИВА 7. КЛАСЕ                    |
| Површина m²:    | 1519                             |

### Имаоци права на парцели - Б лист

|                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| Назив:             | МОЈИЋ (ЗОРАН) САНДРА    |
| Адреса:            | БЕОГРАД, ГОСТИВАРСКА 29 |
| Матични број лица: | 2409975715267           |
| Врста права:       | СВОЈИНА                 |
| Облик својине:     | ПРИВАТНА                |
| Удео:              | 1/1                     |

### Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

### Напомена (терет парцела)

\*\*\* Нема напомене \*\*\*

\* Извод из базе података катастра непокретности.

**НАПОМЕНА:** Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима и геодетским организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.

# КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

На кат. бр. 8125, 8126 КО Црни Врх

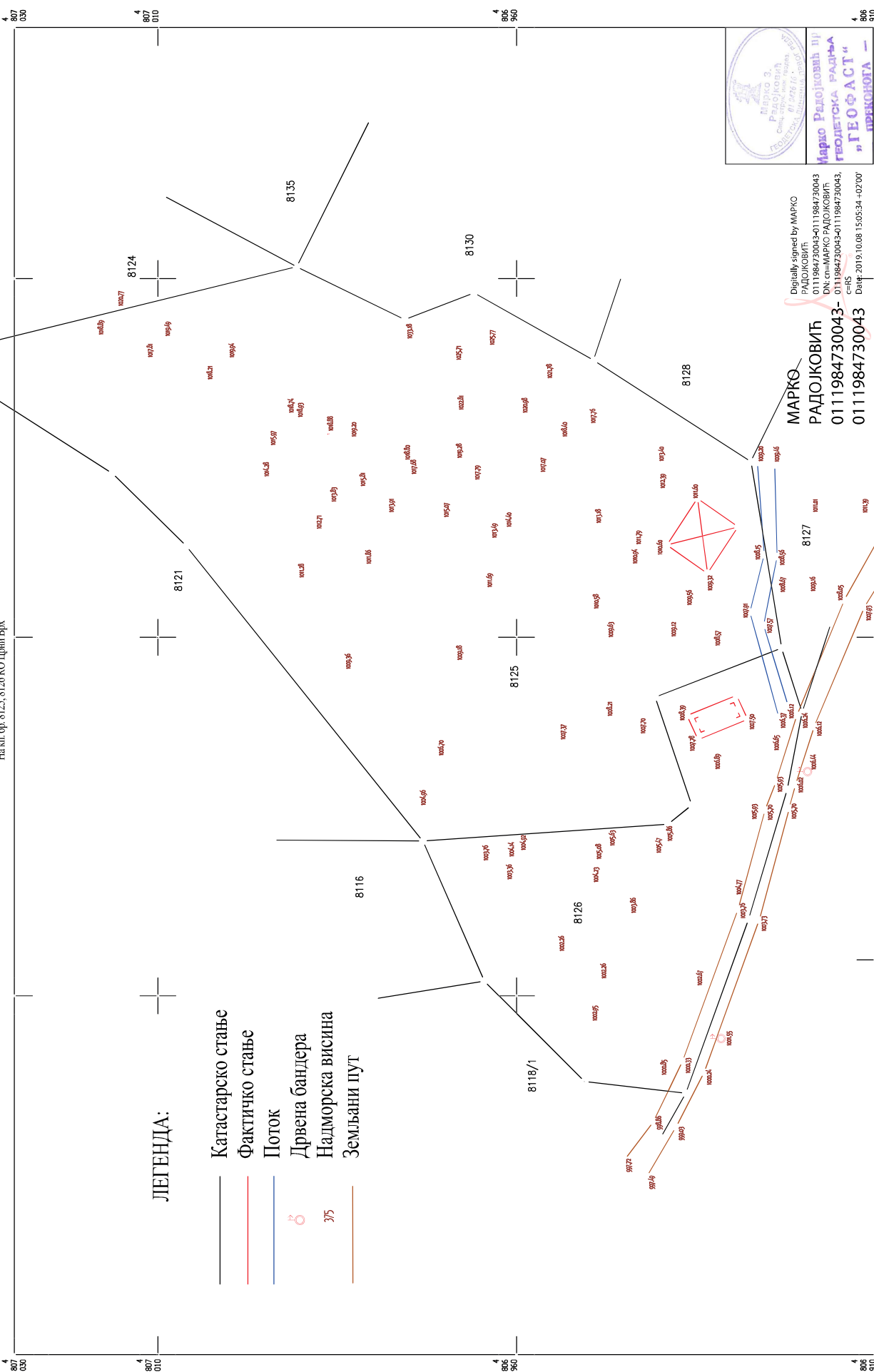
Д.Л. бр. 1

## ЛЕГЕНДА:

- Катастарско стање
- Фактичко стање
- Поток
- Дрвена бандера
- Надморска висина
- Земљани пут



375



МАРКО  
РАДОКОВИЋ  
0111984730043-  
0111984730043-  
с.д.с. Date: 2019.10.08 15:05:34 -02'00'



### 3. УСЛОВИ, ДОКУМЕНТАЦИЈА

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ СРБИЈЕ  
НОВИ БЕОГРАД, Др Ивана Рибара бр. 91  
Тел: +381 11/2093-802; 2093-803;  
Факс: +381 11/2093-867

Завод за заштиту природе Србије, Београд, ул. др Ивана Рибара бр. 91, на основу члана 9. и 57. Закона о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010–исправка, 14/2016, 95/2018–други закон и 71/2021) и члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/2016 и 95/2018 – аутентично тумачење), поступајући по захтеву од 28.07.2021. године, Мојић Сандре, ул. Гостиварска бр. 29, Београд, за издавање услова заштите природе за израду Урбанистичког пројекта за изградњу туристичког комплекса на подручју К.О. Црни Врх, општина Књажевац, дана 17.09. 2021. године под 03 бр. 020-2440/2 доноси

### РЕШЕЊЕ

1. Подручје које је предвиђено за израду Урбанистичког пројекта за изградњу туристичког комплекса на подручју К.О. Црни Врх, општина Књажевац, налази се у границама заштићеног подручја Парк природе „Стара планина“, у режиму заштите III (трећег) степена, као и у обухвату еколошки значајног подручја еколошке мреже Републике Србије под називом „Стара планина“. Сходно томе, издају се следећи услови заштите природе:

- 1) Урбанистичким пројектом за изградњу туристичког комплекса обухватити к.п. бр. 8125 и 8126, К.О. Црни Врх, општина Књажевац;
- 2) При изради Урбанистичког пројекта дефинисати све урбанистичке параметре који се односе на индексе изграђености, индексе заузетости, правила изградње уз поштовање принципа енергетске ефикасности, проценат зелених површина и друге параметре, у складу са Просторним планом подручја Парка природе и туристичке регије „Стара планина“ и Планом генералне регулације туристичког пункта „Козарица“;
- 3) Објекте пројектовати тако да се избегне употреба бетона већ се треба оријентисати ка употреби природних материјала прилагођених шумском окружењу (дрво, камен, шиндра), традиционалних форми и уклапање у природни амбијент;
- 4) Предвидети инфраструктурно опремање планираних објеката по високим еколошким стандардима;
- 5) Дефинисати инжењерско-геолошке услове који неће довести до промена карактеристика, односно поремећаја стабилности тла на предметном подручју;
- 6) Обезбедити одговарајући систем противпожарне заштите, а посебну пажњу посветити мерама заштите у случају акцидента (могућег пожара, експлозија и др.) у циљу заштите животне средине од загађења;



- 7) За приступ радних машина и доvoжење грађевинског материјала до локације извођења радова, као и одвожење вишка грађевинског материјала, грађевинског и другог отпада, предвидети коришћење искључиво постојећих прилаза;
- 8) Инфраструктуру предвидети у складу са условима надлежних служби, предузећа/дистрибутера. Посебну пажњу обратити на евакуацију отпадних вода. Уколико не постоје услови за прикључење на канализациону мрежу обавезна је изградња водонепропусне септичке јаме;
- 9) Дефинисати проценат зелених површина у складу са наменом простора, у циљу очувања квалитета животне средине предметног подручја;
- 10) Пејзажно уређење на предметним парцелама планирати уз избор и примену аутохтоне дендрофлоре. Није дозвољено коришћење инвазивних врста (багрем, багремац, јасенолисни јавор-негундовац, кисело дрво, амерички јасен, пенсилвански јасен, амерички копривић, сибирски брест);
- 11) Предвидети све мере предострожности које ће бити предузете током извођења радова како би се сачувало и заштитило постојеће зеленило, а посебно дендрофлора од могућег оштећења, као што су ломљење грана и скидање коре са стабла;
- 12) Обезбедити заштиту вредних појединачних стабала и група стабала која могу бити угрожена приликом манипулације грађевинским машинама, транспортним средствима или складиштењем опреме;
- 13) Прописати да је за извођење радова који изискују евентуалну сечу одраслих, вредних примерака дендрофлоре потребно прибавити сагласност надлежних шумских институција;
- 14) Обезбедити услове очувања ресурса, односно рационално коришћење земљишта при извођењу земљаних радова. У том смислу, хумусни слој треба уклонити и сачувати како би се искористио за озелењавање предметног простора након изведених радова;
- 15) Предвидети паркинг места за потребе функционисања предметног комплекса, и то у оквиру предметних парцела;
- 16) Није дозвољено планирати формирање позајмишта, површинских копова или експлоатацију материјала са околног простора ради обезбеђивања грађевинског материјала (камена, песка, шљунка и сл.) за изградњу објеката;
- 17) Неопходно је дефинисати и обезбедити локације за привремено депоновање грађевинског материјала који ће се користити током изградње предметних објеката;
- 18) Обезбедити комплетну санацију локације након завршетка радова која подразумева затрављивање свих површина деградираних током радова, одношење и правилно складиштење преосталог грађевинског материјала или евентуалних других врста комуналног отпада;
- 19) Предвидети све неопходне превентивне мере ради спречавања акцидентних ситуација, као и одговарајуће активности уколико до њих дође, уз обавезу обавештавања надлежних инспекцијских служби;
- 20) Прописати да уколико се током радова наиђе на геолошко-палеонтолошка документа или минералогско-петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, извођач радова је дужан да бавести Министарство заштите животне средине, као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка овлашћеног лица.

2. Ово Решење не ослобађа подносиоца захтева да прибави и друге услове, дозволе и сагласности предвиђене позитивним прописима.
3. За све друге радове/активности на предметном подручју или промене техничке документације, потребно је поднети нови захтев.
4. 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.
5. Такса за издавање Решења у износу од 20.000,00 динара одређена је у складу са чланом 2. став 1. 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 је примио дана 28.07.2021. године захтев заведен под 03 бр. 020-2440/1, Мојић Сандра из Београда, ул. Гостиварска бр. 29, за издавање услова заштите природе за израду Урбанистичког пројекта за изградњу туристичког комплекса на подручју К.О. Црни Врх, општина Књажевац.

На основу достављеног захтева и пратеће документације подносиоца захтева, утврђено је да је планира израда Урбанистичког пројекта за изградњу туристичког комплекса, на к.п. бр. 8125 и 8126, К.О. Црни Врх, општина Књажевац. Предметни туристички комплекс је концептуално решен у три целине са слободностојећим објектима. Објекат дневног боравка са техничким просторијама предвиђен је у централном делу на јужном положају предметних парцела. Спаваона је планирана на десној страни парцела, на југоисточном положају парцела и пет бунгалова планираних на левој страни парцела, на западном делу. Предметна локација налази се на стрмом терену са нагибом према некатегорисаном путу.

Просторним планом подручја Парка природе и туристичке регије Стара планина („Службени гласник РС“ бр. 115/2008), предметне парцеле се налазе у зони која је дефинисана као „оријентациона грађевинска површина насеља“. Према Просторном плану општине Књажевац, шематским приказом уређења насеља бр. 21 Равно Бучје и Црни Врх („Службени лист општине Књажевац“, бр. 9/1/2011), предметне парцеле се налазе у границама грађевинског подручја и припадају зони под називом „постојеће становање“, док се у складу са Планом генералне регулације туристичког пункта „Козарница“ – Карта 02. Планирана претежна намена простора („Службени лист општине Књажевац“, бр. 4/2016), парцеле налазе у простору намењеном за туристички смештај.

Увидом у Централни регистар заштићених природних добара Србије, документацију Завода, а у складу са прописима који регулишу област заштите природе, утврђени су услови заштите природе из диспозитива овог Решења. Подручје које је предвиђено за израду Урбанистичког пројекта за изградњу туристичког комплекса на подручју К.О.



Црни Врх, општина Књажевац, налази се у границама заштићеног подручја Парк природе „Стара планина“, у режиму заштите III (трећег) степена, као и у обухвату еколошки значајног подручја еколошке мреже Републике Србије под називом „Стара планина“ у оквиру које су дефинисани: Емералд подручје – „Стара планина RS0000011“, међународно значајно подручје за биљке (IPA) – „Стара планина“, међународно и национално значајно подручје за птице (IBA) – „Стара планина RS040IBA“, одабрано подручје за дневне лептире (PBA) – Стара планина 36.

На основу чл. 55 Закона о заштити природе, организација, коришћење и уређење простора и изградња објеката на заштићеном подручју врши се на основу просторног плана подручја посебне намене односно урбанистичког плана, у складу са законом.

Изградња објеката туристичког смештаја у режиму заштите III (трећег) степена заштићених подручја дефинисана је чланом 35. Закона о заштити природе, а чланом 5. Уредбе о режимима заштите, ограничена је изградња објеката туристичког смештаја, и то у складу са одрживим коришћењем природних вредности и капацитетом простора. У складу са чланом 5. тачка 2. Уредбе о заштити Парка природе „Стара планина“, на површинама на којима је утврђен режим заштите III (трећег) степена забрањује се изградња и реконструкција стамбених, економских и помоћних објеката пољопривредних домаћинстава, викендица и привремених објеката изван грађевинских рејона и грађевинског земљишта утврђених и проглашених у складу са законом.

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, 14/2016 и 95/2018 – други закон); Закон о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/2004, 36/2009, 36/2009 – др. закон, 72/2009 – др. закон, 43/2011, 14/2016, 76/2018, 95/2018 – др. закон); Уредба о еколошкој мрежи („Службени гласник РС“, бр. 102/2010); Уредба о режимима заштите („Службени гласник РС“, бр. 31/2012); Просторни план подручја Парка природе и туристичке регије Стара планина („Службени гласник РС“, бр. 115/2008); Просторни план општине Књажевац („Службени лист општине Књажевац“, бр. 9/1/2011); План генералне регулације туристичког пункта „Козарница“ („Службени лист општине Књажевац“, бр. 4/2016).

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-исправка, 61/2005, 101/2005-др. закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 93/2012, 65/2013-др.закон, 83/2015, 112/2015, 113/2017, 3/2018-исправка, 95/2018, 86/2019, 90/2019-исправка, 144/2020 и Усклађени динарски износи из Тарифе републичких административних такси – 62/2021).

**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 Заводу за заштиту природе Србије уз доказ о уплати Републичке административне таксе у износу од 490,00 динара на текући рачун бр. 840-742221843-57, позив на број 59013 по моделу 97.

в.д. ДИРЕКТОРА

Марија Шибалић

Достављено:

- Подносиоцу захтева
- Архиви х 2





Огранак Електродистрибуција Зајечар

Сандра Мојић

Наш број: 20700-Д.10.08-135980/3 -2021

БЕОГРАД

Ваш број:

ул. Гостиварска бр. 29

Зајечар, 25.10.2021.

**ПРЕДМЕТ:** Услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу комплекса који чине: пољопривредно газдинство (угоститељски објект, спаваона и 5 брвнара) на кп. бр. 8125 и 8126 КО Црни врх, Општина Књажевац

Поводом Вашег захтева, наш број 20700-Д.10.08-135980/1-2021 од 26.07.2021, у ком тражите услове за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу комплекса који чине: пољопривредно газдинство са угоститељским објектом и спаваоном спратности П+Пк и 5 брвнара – бунгалова, на кп. бр. 8125 и 8126 КО Црни врх, на подручју Општине Књажевац, обавештавамо Вас следеће:

Преко парцела обухваћених овим урбанистичким пројектом не прелазе електроенергетски објекти у надлежности Огранка Електродистрибуција Зајечар који би ометали планирану изградњу.

Захтев инвеститора је да објекти имају засебна мерења електричне енергије:

| Р.бр. | Намена                    | Ком. | Захтевана снага (kW) |
|-------|---------------------------|------|----------------------|
| 1     | Угоститељски објект       |      |                      |
|       | Сутурен                   | 1    | 27,6                 |
|       | Приземље (ресторан и бар) | 1    | 27,6                 |
|       | Поткровље (ресторан)      | 1    | 17,25                |
| 2     | Спаваона                  | 1    | 17,25                |
|       | Заједничка потрошња       | 1    | 17,25                |
| 3     | Бунгалови                 | 5    | 17,25                |
|       | Укупно бројила:           | 10   |                      |

Да би се планирани објекти прикључили на електродистрибутивну мрежу, потребно је: Изградити слободностојећу ТС 10/0,4 kV као предфабриковани монтажно - бетонски објект или компактни објект са косим кровом и црепом, за крајњу снагу 1000 kVA. Средњенапонски блок у ТС мора да има две водне ћелије и трафоћелију. ТС лоцирати на делу кп бр. 8126 КО Црни врх уз јавни пут, како би ТС имала несметани приступ са јавног пута. ТС мора бити у власништву и надлежности оператора дистрибутивног система.

Нову ТС 10/0,4 kV повезати на вод 10 kV код СТС „Црни врх 3“ и то тако што ће се по траси постојеће нисконапонске мреже из СТС „Црни врх 3“ изградити мешовити вод на



бетонским стубовима са СН СКСом ХНЕ 48А 3х(1х70)+50 mm<sup>2</sup>, 10 kV и НН СКСом FR-N1XD9-AR 3х70+50/8 mm<sup>2</sup>, оријентационе дужине 470 m.

Изградити подземне нисконапонске водове (са полагањем каблова потребне дужине, типа и пресека) од условљене ТС 10/0,4 kV до КПК на угоститељском објекту.

На погодном месту на делу спољашње фасаде угоститељског објекта, а што је могуће ближе улазу, односно месту где ће се уградити орман мерног места (ОММ), обезбедити простор за уградњу кабловске прикључне кутије (КПК) са две групе осигурача 250А.

На приступачном месту у улазом холу угоститељског објекта, или на делу спољашње фасаде објекта који ће бити покривен надстрешницом, предвидети простор (отвор у зиду) за уградњу ОММ са свим потребним бројилима за угоститељски објекат, спаваону, заједничку потрошњу и бунгалове.

За повезивање ОММ на/у објекту предвидети двослојну коруговану канализациону цев пресека Ø90mm.

Од сабирнице за главно изједначавање потенцијала угоститељског објекта до отвора за уградњу ОММ предвидети кабл типа и пресека PP00-Y 1х50mm<sup>2</sup>.

Закључење уговора о опремању земљишта између имаоца јавног овлашћења "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Зајечар и странке о изградњи недостајуће ТС 10/0,4 kV и прикључног вода 10 kV је предуслов за издавање грађевинске дозволе за објекте у оквиру предметног комплекса.

Изградња самог прикључка биће регулисана уговором о изградњи прикључака након исходавања грађевинске дозволе.

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.

С поштовањем,

Обрадила:

Лидија Милановић, дипл.ел.инж.



Директор огранка ЕД Зајечар

Миломир Динић, дипл.економ.

Доставити:

- Подносиоцу захтева
- ЕД Књажевац
- Служби за енергетику
- архиви

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

11070 Београд – Нови Београд  
Булевар уметности бр. 12

ПИБ: 100001378  
Матични број: 07005466



POSTUJEĆE STANJE







**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**  
**МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА**

**Сектор за ванредне ситуације**

**Одељење за ванредне ситуације у Зајечару**

Одсек за превентивну заштиту

09.11.1 број 217.28-1-128 /2021

12.08.2021. године

Зајечар

ул. Хајдук Вељкова бр. 127

/Д.Г./

Сандра Мојић, Београд, ул. Гостиварска бр. 29

**ПРЕДМЕТ:** Обавештење

**ВЕЗА:** Ваш захтев од 15.07.2021. године

У вези са списима предмета, примљеним дана 23.07.2021. године, без броја, од 15.07.2021. године, достављеним у име инвеститора Сандре Мојић из Београда, ул. Гостиварска бр. 29, а који се односе на издавање мишљења које садржи услове у погледу мера заштите од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу пољопривредног газдинства и то: дневни боравак са техничким просторијама, спратности Су + Вп, спаваона, спратности Су + Вп и брвнаре, спратности П + Пк – 5 ком., на К.П. бр.8125 и 8126 К.О. Црни врх, општина Књажевац, обавештавамо Вас да ово Одељење сходно чл. 29 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/09, 20/15 и 87/18), издаје мишљења која садрже услове заштите од пожара и експлозија које је потребно предвидети у планским документима, али не и за потребе израде техничке документације и урбанистичких пројеката.

Подносиоцу захтева је потребно указати да у случају да плански документ и урбанистички пројекат представљају основ за издавање локацијских услова, исти не садрже могућности, ограничења и услове у погледу мера заштите од пожара и експлозија, па је потребно, у поступку издавања локацијских услова, прибавити посебне услове заштите од пожара и експлозија у складу са чл. 54. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20) и чл. 20. Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 115/2020 ).

**полицијски саветник**

Далибор Голубовић



Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д211- 327156/2-2021

ДАТУМ: 29.07.2021. год.

ИНТЕРНИ БРОЈ:

ЛКРМ: 277

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НИШ

ВОЖДОВА 11А,18000 НИШ

На захтев **Сандре Мојић** из Београда улица Гостиварска бр.29, а у вези са чланом 54. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09, 81/09, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18 и 2/19), 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), овим дајемо:

## У С Л О В Е

за потребе пројектовања и прикључења објекта за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу комплекса (пољопривредно газдинство, дневни боравак са техничким просторијама, Су+Вп, СПАВАОНА Су+Вп, БРВНАРЕ П+Пк-5 ком.) на кп.бр. 8125 и 8126 у КО Црни врх на територији општине Књажевац

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

1. Тренутно је насеље Црни Врх покривено само фиксном телефонијом, и то у бежичној *CDMA* технологији (у току је пребацивање на бежичну *CLL* технологију).
2. У зони извођења радова на поменутом кп. бр. 8125 и 8126 КО Црни врх **нема постојећих телекомуникационих каблова који су у власништву „Телекома Србије“ а.д.**, те не постоје услови који би се односили на њихову заштиту.
3. Накнада за издавање ових услова се не фактурише, јер на горе поменутој катастарској парцели нема постојеће ТК инфраструктуре, а у достављеном захтеву није прецизирано да ли се планира прикључење на ТК мрежу.
4. Уколико се укаже потреба за неком додатном услугом на наведеној локацији потребно је да се инвеститор обрати Телекому Србије, Дирекцији за пословне кориснике.

За сва евентуална обавештења у вези издатих Услова можете се обратити Предузећу за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д., Служба за планирање и изградњу мреже Ниш, одељење у Зајечару, Векославу Пајкићу, контакт телефон 019/423-445.

С поштовањем,

Шеф службе за планирање и изградњу мреже Ниш

Маја Мрдаковић - Тодосијевић, дипл. инж.



# ПРЕДУЗЕЋЕ

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

19350 КЊАЖЕВАЦ Кеј Димитрија Туцовића бр. 30  
Тел. 019/ 731-015, 731-533 Факс. 019/ 732-837

рч. бр. 170-0030006364000-83 UniCredit Bank

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

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

ПИБ 100629818, МБ 17106694

Број: 731/2-21

Датум: 27. 09. 2021. год.

Мојић Сандра

ул. Гостиварска бр. 29

Београд

**ПРЕДМЕТ:** Одговор по захтеву

На Ваш Захтев, наш заводни број 731/1-21 од 23.07.2021. године, тражили сте да Вам доставимо услове за потребе израде Урбанистичког пројекта за грађевинске парцеле бр. 8125 и 8126, КО Црни Врх у Црном Врху на територији општине Књажевац за планирану изградњу пољопривредног газдинства.

Предметне катастарске парцеле по ПГР-у туристичког пункта "Козарница", налазе се у зони туристичког смештаја.

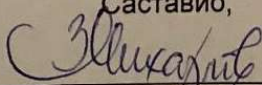
Прикључак грађевинских парцела је са некатегорисаног пута КП бр. 8912, КО Црни Врх, (у постојећем стању), који је ПГР-ом туристичког пункта "Козарница", предвиђене ширине 8,5м.

До локације тј. грађевинских парцела не постоји изграђена јавна комунална инфраструктура (водоводна и канализациона мрежа).

**НАПОМЕНА:** ПГР туристичког пункта "Козарница" налази се на сајту општине Књажевац.

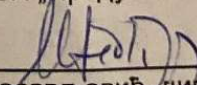
С' поштовањем.

Саставио,

  
Зоран Михајлов, дипл.инж.арх.



Директор ЈП "Предузеће за развој",

  
Младен Радосављевић, дипл.инж.маш.



ЈКП "СТАНДАРД"  
-КЊАЖЕВАЦ-  
1186/1  
27.07.2021  
КЊАЖЕВАЦ

ЈКП "СТАНДАРД"  
-КЊАЖЕВАЦ-

Број: 32

Датум: 27.07.2021. год

Сандра Мојић  
Гостиварска 29  
Београд, 11000  
бр. тел. 0638586073

**ПРЕДМЕТ:** Услови за пројектовање и прикључење на јавну водоводну и канализациону мрежу за потребе израде урбанистичког пројекта

На основу Вашег захтева од 15.07.2021. год. заведеног под бр. 1186, 26.07.2021. год. код ЈКП „Стандард“ Књажевац, за потребе издавања техничких услова за прикључење на јавну водоводну и канализациону мрежу, дајемо следеће обавештење.

*Јавно Комунално Предузеће „Стандард“ - Књажевац на подручју катастарске општине Црни Врх на делу предметног објекта, не одржава инсталације јавног водовода и канализације и не може Вам издати техничке услове за прикључење на водоводну и канализациону мрежу.*

Како на овој локацији постоји цевоводи групе грађана насеља Црни Врх, инвеститор се упућује на Месну заједницу, ради издавања услова и евентуално прикључење на водоводну и канализациону мрежу.

С' поштовањем,



Развојно-техничка служба  
ЈКП "СТАНДАРД"



**Република Србија**  
**МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,**  
**САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ**

Број предмета: 350-02-01396/2019-14

Датум: 30.8.2019.

Београд, Немањина 22 – 26

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, поступајући по захтеву Александра Мојића из Београда, Гостиварска бр. 29, у складу са чланом 6. и 37. став 8. 9. и 10. Закона о министарствима („Сл. гласник РС“ бр. 44/2014, 15/2015, 54/2015, 96/2015 и 62/2017), чл. 53, а у вези члана 133. став 2. тачка 9а. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, број 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12 – одлука УС, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/2019) и Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе („Сл.гласник РС“, број 3/10), у складу са Планом генералне регулације туристичког пункта Козарница („Сл. лист општине Књажевац“, бр.4/16) и овлашћењем садржаним у решењу министра број 031-01-17/2018-02-2 од 26.11.2018. године, издаје:

**ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ**

**за к.п. бр. 8126 и 8125 КО Црни врх,**  
**општина Књажевац, Парк природе Стара планина**

**I Предмет захтева:** информација о локацији за кат. парцеле бр. 8126 и 8125 КО Црни врх, на територији општине Књажевац, на подручју Плана генералне регулације туристичког пункта Козарница („Сл. лист општине Књажевац“, бр.4/16).

**II ПЛАНИРАНА НАМЕНА**

Катастарске парцеле бр. 8126 и 8125 КО Црни врх обухваћене су Планом генералне регулације туристичког пункта Козарница („Сл. лист општине Књажевац“, бр.4/16).

Катастарске парцеле бр. 8126 и 8125 КО Црни врх налазе се на подручју туристичког пункта Козарница и то у Целини 1 „Центар“.

Целина 1 „Центар“ обухвата северозападни део планског подручја, уз локални пут Л16 Кална-Црни Врх-Бабин зуб и Козарнички поток и у оквиру ње су планирани сви смештајни капацитети, централни комерцијално-туристички садржаји и саобраћајна инфраструктура.

Део катастарске парцеле бр. 8126 налази се на површинама за јавне намене - Улица Нова 1. Део катастарске парцеле бр. 8126 је планиран за јавну зелену површину и поток. Део катастарске парцеле бр. 8126 налази се на површини за остале намене – туристички смештај.

Део катастарске парцеле бр. 8125 налази се на површини за остале намене – туристички смештај, а део је на површини за остале намене – зелене површине.



### **III ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

На подручју ПГР „Козарница“ планирани су следећи садржаји и капацитети:

- туристичких лежаја укупно око 300; око 60% или око 180 предвиђено је за скијаше и око 40% или око 120 за нескијаше и остале кориснике (искључиво у зони III степена заштите Парка природе); у структури туристичког смештаја туристичких центара доминираће туристички апартмани;
- дневних излетника максимално 500, од тога око 400 скијаша или око 80% и око 100 нескијаша или око 20%;
- службених лежаја – око 15 (око 5% од броја туристичких лежаја);
- запослених – око 45 (око 15% од броја туристичких лежаја)

Од спортско-рекреативних садржаја у туристичком пункту „Козарница“ предвиђено је полазиште жичаре и исходиште алпских ски стаза са пратећим ски пунктом, уз могућност планирања терминалних и/или транзитних пунктова излетничких и планинарских стаза. Овим планом биће резервисан простор за наведене садржаје, који ће бити разрађени Планом генералне регулације сектора алпског скијалишта „Голема Река“. Уз спорторекреативне садржаје и туристички смештај, планирају се и централни комерцијалнотуристички садржаји и паркинзи. Јавне службе и остале услуге планирају се у туристичком центру „Голема Река“.

#### **Саобраћајне површине и објекти**

Планирана је нова саобраћајна мрежа која се састоји од две улице и једног паркиралишта. Приступна улица Нова 1 дужине око 230 m повезана је са постојећим асфалтираним путем трокраком раскрсницом. Планирана траса ове улице иде трасом постојећег земљаног пута. На крају улице Нове 1 планиран је паркинг простор за 133 паркинг места који уједно служи и као окретница. Дуж улице Нове 1 и 2 предвиђено је паркирање за 38 возила (14пм+24пм). Укупан планирани број паркинг места на јавним паркиралиштима износи 171.

Планиране нове саобраћајнице на локалитету омогућују прилаз свим парцелама и планираним паркинзима и обезбеђују несметану циркулацију доставним, интервентним и осталим возилима.

Нова 1 има регулациону ширину од 8,5 m: коловоз 5,5 m и тротоаре по 1,5 m, с тим да је на једном делу улице тротоар само са једне стране.

#### **Јавне зелене површине**

Зелене површине у оквиру граница Плана обухватају јавне зелене површине и остале зелене површине. Јавне зелене површине су заступљене уз потоке. Општи услови и мере за ове површине подразумевају: - са циљем очувања вредних елемената и њихове заштите и унапређења, планирати очување и заштиту усамљених стабала и групе стабала на ливадама, њивама, поред путева и у шумама; - забрањена је сеча, уништавање и оштећивање репрезентативних стабала дрвећа и примерака заштићених, ретких и значајних врста дрвећа и жбуња; - забрањено је уништавање, уклањање високопланинске вегетације, крчење шума, сеча појединих стабала, чиста сеча шума и др. у оквиру јавних зелених површина; - уколико је неопходно уклањање дрвенасте вегетације иста се може уклонити у складу са условима надлежне шумске управе; - озелењавање обавити искључиво аутохтоним врстама; - пре приступања изради техничке документације потребно је решити статус шумских површина а у складу са дефинисаним важећим планским документима и у складу са Законом о шумама.

Пејзажне интервенције у оквиру јавних зелених површина подразумевају поштовање природности предела тако да се решења уклапају у околину и повезују дати простор са пределом. Превидети забрану формирања парковског зеленила градског типа и уношење алохтоних врста. Пројектном документацијом предвидети примену одговарајућих



биоинжењерских мера а које предвиђају заштиту терена од ерозије, евентуалних изворишта и водених токова од засипања стенским или земљаним материјалом

Прилази планираним објектима комерцијалног садржаја треба да су јасно означени и издвојени, а зелене површине пејзажно осмишљене и уређене. Предвидети изградњу паркинг места која су јасно обележена и засену одговарајућим биљним врстама као и униформна решења за све просторне садржаје за које је то могуће урадити (изглед клупа, надстрешница...), уз успостављање забране постављања привремених објеката (киосци, металне гараже и сл.) на зеленим површинама.

### **Услови за комуналну инфраструктуру**

Забрањено је прикључење на електроенергетску и телекомуникациону мрежу, водовод и канализацију објекта који се гради, односно чије је грађење завршено без грађевинске дозволе, сходно члану 160. Закона о планирању и изградњи. Потребно је ускладити трасе и нивелете свих водова инфраструктуре тако да се приликом укрштања и додира са водопривредним објектима не ремети њихово нормално функционисање и одржавање.

На подручју ПГР „Козарница“ се налазе делови корита неколико потока, од којих ће за водоснабдевање предметног подручја у експлоатацији бити два. На основу вишегодишњих мерења капацитета добијена је просечна годишња вредност  $Q_{min}=8-10$  l/s (истраживање ИАУС-а приказано у документационој основи плана – остала документација). Квалитет ових вода је такав да је након каптирања потребно филтрирање ради скидања мутноће воде која је нарочито велика у периоду великих вода и дезинфекција путем хлорисања или озонизације. Норме потрошње воде предвиђене су са минимум 350 l/кор/дан по стационарном туристи и 25 l/кор/дан за дневне излетнике. Укупна потребна количина воде за водоснабдевање (за стационарне кориснике, дневне излетнике и запослене) износи  $Q=1,6$  l/s, а за противпожарне потребе  $Q=10$  l/s. Систем за водоснабдевање се састоји од два водозахвата, једног резервоара и гранатог система ценовода који се пружа дуж планираних саобраћајница. Укупна дужина овог ценовода износи око 1100 m. Предвиђено је да се дистрибуција воде врши гравитационо.

На подручју ПГР „Козарница“ не постоји ни фекална ни кишна канализациона мрежа. У циљу заштите квалитета вода предвиђен је развој сепарационог система каналисања вода.

Одвођење фекалних вода се врши гранатим системом канализационих колектора од зона стационарних и других корисника, дуж планираних улица и ван њих, ка постројењу за пречишћавање отпадних вода (ППОВ) одговарајућег капацитета (процењена количина отпадних вода износи око 1,45 l/s). Укупна дужина цеви фекалне канализације на подручју туристичког пункта Козарница износи око 600 m. У перспективи ће се канализација водити до ППОВ у насељу Црни врх.

Системом кишне канализације је планирано гравитационо одвођење атмосферских вода до каналисаног потока. Укупна дужина цеви кишне канализације на подручју туристичког центра Козарница износи око 600 m.

Планирана мрежа фиксних телекомуникација локалитета припада мрежној групи 019 Зајечар преко АТЦ Књажевац. Планом се предвиђа формирање дигиталног комутационог елемента у ТП „Козарница“ кога чине системи преноса, једна јавна дигитална телефонска централа и, по потреби, једна или више посебних-кућних централа, на које ће се повезати сви објекти туристичког пункта. Прикључак туристичког пункта „Козарница“ на јавну мрежу, условљен је начином везивања на јавну мрежу ТЦ „Голема Река“ и предвиђен је на следећи начин: - изградњом оптичког кабла Црни Врх – ТП „Козарница“, дуж пута Црни Врх – Бабин Зуб, у дужини од око 2 km, који ће се у Црном Врху преспојити на оптички кабл Књажевац-Доња Каменица-Кална-Црни Врх, уколико се ТЦ „Голема Река“ повезује овим оптичким каблом у првој фази изградње; - изградњом оптичког кабла на релацији ТЦ „Голема Река“ – Црни Врх (дуж приступног пута за ТЦ „Голема Река“) - ТП „Козарница“ ( дуж пута Црни Врх – Бабин



зуб) у укупној дужини око 6,5 км, уколико се прикључак на јавну мрежу ТЦ „Голема Река“ реализује РР везом Књажевац - ТЦ „Голема Река“ у првој фази; - преко јавне телефонске централе и телефонским мрежама у самом комплексу; и преко локалне телекомуникационе инфраструктуре у насељу.

Овим планом се не предвиђа развој система даљинске гасификације и топлификације. Ово питање ће се решавати у оквиру појединачних објеката и парцела и засниваће се на критеријумима еколошке подобности, енергетске и економске ефикасности, што је посебно важно у условима заштићених природних добара и туристичког подручја Старе планине.

За грејање су предвиђени, као примарни енергенти, течни нафтни гас (ТНГ) и електрична енергија, са алтернативним енергентима соларном енергијом и другим обновљивим изворима енергије (ОИЕ), а за мање објекте, чврсто гориво и то дрво.

### **Мере енергетске ефикасности изградње и употребе обновљивих извора енергије**

Сви нови објекти морају да задовољавају услове за разврставање у енергетски разред „А“, „А+“ или „Б“, према енергетској скали датој у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Сл. гласник РС“ бр. 69/12). Препоруке за планирање, пројектовање и изградњу:

- задовољити услов рационалног коришћења смештајног и радног простора, односно да нето површине задовољавају услове и нормативе за одговарајућу намену, број корисника и број запослених;
- водити рачуна о правилној оријентацији просторија; унутрашњу организацију смештајних и осталих главних просторија у оквиру објекта прилагодити у највећој могућој мери јужној оријентацији; ка северној страни оријентисати просторије секундарног значаја, као и помоћне просторије;
- препоручују се да се на северној, североисточној и северозападној страни предвиђају прозори величине једнаке или мање од 1/7 површине просторије. На јужној, југоисточној и југозападној страни тада могу бити прозори величине већи од 1/7 површине просторије, тако да би се могло максимално користити енергија сунца у зимском периоду. Покретном топлотном заштитом треба обезбедити заштиту тих просторија од прекомерног прегревања (и неповољног осветљења) лети као и од прекомерних губитака када сунца нема.
- уколико се приликом пројектовања и извођења придржава препорука датих у оквиру оријентације, и организације просторија и објеката остварена је могућност за коришћење активних и пасивних система за коришћење сунчеве енергије;
- за све објекте где је предвиђена примена система за коришћење енергије сунца и геотермалне енергије треба урадити техноекономски елаборат; и
- техноекономски најприхватљивији системи за коришћење енергије сунца су системи за грејање топле санитарне воде сунчевом енергијом.

### **Услови за прикупљање и одлагање отпада**

Неопходно је предвидети организовани систем прикупљања отпада, који ће се одвозити ван подручја Парка природе. Због преовлађујуће туристичке намене, очекивано је да ће основни састав у структури отпада имати комунални отпад, односно папир, стакло, пластика, метал, као и одређени процентуални удео био отпада.

Туристички смештај; централни комерцијално-туристички садржаји

Објекти свих категорија морају имати посебне просторије за привремено одлагање смећа. Величина просторије одређује се према броју корисника у складу са прописима за планирану категорију. Просторије се граде у оквиру објеката као засебне просторије, без прозора, са



електричним осветљењем, са једним точећим местом са славином, холендером и Гајгер сливником и решетком. Приступ овим просторима мора бити везан непосредно за саобраћајницу, преко рампе за приступ комуналног возила.

#### **Посебни услови приступачности**

Услови за несметано кретање особа са посебним потребама у простору, дефинишу се за ниво решења саобраћајних и слободних површина као и приступ објектима. Саобраћајне и слободне површине решавати у складу са важећим Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл.гласник РС“ бр. 22/15) и морфолошким карактеристикама планинског терена. Сви објекти за јавно коришћење, у смислу горенаведеног Правилника, морају да испуњавају услове за несметан приступ, кретање и коришћење простора, дефинисане Правилником.

### **IV ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

Намена - туристички смештај - је најзаступљенија намена на простору планског обухвата. У ову намену спадају сви типови објеката за смештај туриста. У оквиру ових садржаја могуће је смештај запослених. Дозвољена је изградња и додатних, пратећих садржаја на парцели: за рекреацију, спорт, угоститељство, трговину, услужно занатство, медицинску рехабилитацију и сл. (до 30% укупно изграђене површине).

#### **ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ**

Положај грађевинске парцеле је утврђен регулационом линијом у односу на површину јавне намене и разделним границама парцеле према суседним парцелама. Овим планом утврђују се регулационе линије, а разделне границе између грађевинских парцела утврђују се у процесу парцелације и препарцелације, у складу са Законом о планирању и изградњи. Приликом израде пројеката парцелације и препарцелације и формирању грађевинских парцела, водити рачуна о постојећим катастарским парцелама у највећој могућој мери. Парцела се може делити до минимума утврђеног овим планом, ради корекција затечене парцелације у циљу формирања грађевинских парцела оптималних величина и облика за изградњу објеката у складу са решењима из плана, правилима о грађењу и техничким прописима као и обезбеђења саобраћајних и др. инфраструктурних коридора. Минимална површина грађевинске парцеле је 5 а, а максимална површина није ограничена. Изузетно је дозвољено да површина парцеле буде 4 а, уколико толики део преостане од постојеће катастарске парцеле на земљишту остале намене, након формирања парцела за јавне намене, а није могуће извршити укупњавање. Мање парцеле је могуће формирати само за објекте инфраструктуре. Минимална ширина фронта грађевинске парцеле је 15 m. Парцеле за објекте инфраструктуре могу имати мању ширину фронта. Грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину. Грађевинска парцела има површину и облик који омогућава изградњу објекта у складу са решењима из плана, правилима струке и важећим техничким прописима. Новоформиране парцеле треба да имају облик што ближе правоугаонику или трапезу, а одступања су могућа у циљу прилагођавања терену или затеченој парцелацији. Постојеће парцеле чији је фронт према саобраћајници мањи од 10 m, као и парцеле површине мање од 400 m<sup>2</sup>, нису парцеле на којима је могућа изградња.

#### **ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ И ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ**

Регулација земљишта у оквиру територије ПГР „Козарница“ обезбеђује заштиту јавног интереса и резервацију површина за јавне намене и у том смислу регулациона линија раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене. Регулационе линије су дефинисане у графичком прилогу – карта 3 „План регулације и нивелације и решење саобраћајних површина“ Р – 1:2500. Грађевинска линија јесте линија на,



изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта. Грађевинске линије су дефинисане у графичком прилогу – карта 3 „План регулације и нивелације и решење саобраћајних површина“, Р 1:2500. Грађевинска линија се утврђује овим планом у односу на регулациону линију и представља крајњу линију до које се може вршити изградња објеката. Грађевинске линије се предвиђају на 5 m од регулационе линије, на простору са претежном наменом туристичког смештаја. На простору са претежном наменом централни комерцијално-туристички садржаја и ски пункт, будући да су парцеле релативно мале и неправилног облика, грађевинска линија је повучена 2 m од регулационе. На грађевинским парелама са нагибом од улице навише или наниже преко 15%, надстрешница наткривеног паркинг места може прелазити грађевинску линију и бити на растојању мин. 1 m од регулационе линије, на максимално 1/3 дужине фронта парцеле. Исто важи и за гаражу која је укопана са три стране. Минимално растојање објекта од бочне границе парцеле је 3 m. Изузетно, за постојеће парцеле чији је фронт ужи од 15 m, растојање од бочне границе парцеле претежно северне оријентације је 1 m. Минимално растојање објекта од задње границе парцеле је 5 m, али не мање од 1/2 висине вишег објекта. Правила за пројектовање отвора стамбених просторија према суседним парцелама примењују се према „Правилнику о општим правилима за парцелацију регулацију и изградњу“ („Сл. гласник РС“ бр. 50/11). Минимално растојање објекта од осе зацењеног потока је 3 m. Планом је дефинисана нивелација јавних површина: висинске коте на раскрсницама улица су базни елементи за дефинисање нивелације осталих тачака које се добијају интерполовањем. Нивелација површина дата је на графичком прилогу - карта 3 „План регулације и нивелације и решење саобраћајних површина“ Р – 1:2500. При изради главних пројеката могућа су одступања од задатих нивелета ако та одступања не ремете основни концепт – нивелациони план.

## ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ

Индекс заузетости парцеле („Из”) је однос габарита хоризонталне пројекције објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у%. Подземна етажа може бити већа од надземне уколико је у функцији гараже.

Индекс заузетости, по наменама је за:

- туристички смештај – 20%;
- централне комерцијално-туристичке садржаје – 40%;
- ски пункт – 60%.

## СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

Максимална дозвољена спратност објекта је П+Пк. Дозвољено је у свим објектима намењеним за туристички смештај у оквиру поткровља предвидети галерије које припадају јединици на нивоу испод. У објектима ски пункта и централних комерцијално-туристичких садржаја, могуће је пројектовати галерију површине до 60% површине поткровља. Сви објекти могу имати подрум. Дозвољено је пројектовање сутерена (етажа чији се под налази у просеку до 1 m испод нивоа терена), с тим да се у њима могу налазити само помоћни, односно пратећи садржаји – рецепција, оставе, техничке просторије, гараже, кухињске просторије, спа и сл. Ако је терен у паду преко 15%, дозвољено је предвидети два нивоа приземља – ниско и високо. Приземље и високо приземље у објектима на парцелама са нагибом од улице наниже, не смеју бити испод нивоа улице. Висина објекта од коте заштитног тротоара до венца на средини уличне фасаде објекта може бити највише до 7 m, за спратност П + Пк. Уколико објекат има ниско и високо приземље, висина може бити највише до 10 m. Кота приземља може бити до 1,5 m изнад коте терена на месту главног улаза у објекат. Висина слемена је функција ширине габарита објекта и примењеног нагиба крова. Висина назитка у поткровљу може бити до 2,4 m, уз услов да висина венца не прелази прописани максимум.

## УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ



На свим грађевинским парцелама дозвољена је изградња више објеката у функцији претежне намене. Највећи објекат на грађевинској парцели са претежном наменом туристички смештај не сме бити већи од  $200 \text{ m}^2$  у основи. Објекти могу да буду повезани тремовима или другом врстом суве везе, уз услов да је та веза транспарентна. Минимално растојање између два објекта је  $5 \text{ m}$  или  $\frac{1}{2}$  висине вишег објекта. На грађевинској парцели намењеној туристичком смештају дозвољена је изградња помоћног објекта ако услови на парцели и урбанистички параметри то дозвољавају. Помоћни објекат може имати намену у складу са табелом компатибилности. Помоћни објекат се гради на минимално  $4,0 \text{ m}$  од главног објекта и на мин.  $1,0 \text{ m}$  од границе парцеле уз услов да се објекат гради уз границу парцеле претежно северне, односно западне оријентације. Максимална ширина помоћних објеката је  $6,0 \text{ m}$ . Помоћни објекат је максималне спратности П и висине  $4,5 \text{ m}$ .

#### Обликовање

Ради разноврсног решења и комфора смештаја поткровне етажне је могуће пројектовати разноврсно, тако да се дозвољава висина назитка до  $2,4 \text{ m}$ . Кровови треба да буду коси. Могу да буду, четвороводни и комбиновани. У поткровљима је могуће предвиђати кровне баце или кровне прозоре. Нагиби кровних равни могу бити различити али не преко  $35^\circ$ . Код већих објеката на терену у паду треба настојати да су слемена кровова паралелна са изохипсама. Терасе, лође и тремови треба да су у оквиру основног волумена куће наткривени кровном конструкцијом или сопственим кровом. Испади изван објекта у виду еркера, тераса, могу бити до  $1,4 \text{ m}$ . Приликом парцијалног пројектовања и изградње појединих објеката (у фазама) потребно је водити рачуна о целовитости концепције организације целине, односно обезбедити да у свакој етапи реализације иста делује целовито не нарушавајући при томе општи концепт просторног размештаја и организације садржаја.

#### Материјализација

Видни материјали треба да су природни: камен, дрво, затим малтер и стакло. Сви видни делови темељних зидова; подрумских зидова и сокле треба да се раде од камена или да се облажу каменом (ломљеним каменом одређеног слога или неправилним слогом). Пожељно је да камен буде из локалних мајдана. Фуге између камења, ако су изражене, не треба бојити. Дозвољена је умерена употреба кулије зидова као и зидова обрађених фасадном и ломљеном опеком (око  $30\%$  од површине фасадног платна). Треба да преовлађује бела боја. Кровни покривач треба да буде цреп или дрвена шиндра, боје браон, теракота или тамно сиви, у зависности од материјала.

#### Партерно уређење

##### Пешачке стазе

Приступне стазе, тротоари, пешачке улице и тргови треба да су обрађени уз минималну употребу видног бетона. У случају да је бетон видан не сме да буде заступљен у оквиру јединице мере од  $(1 \text{ m}^2)$  више од  $30\%$ . Ако се употребљава бетон тако да је видан до  $30\%$  треба у њега уграђивати камен, шљунак или неки други природни материјал. Употребљавати природне материјале: камен, дрво, опека, разне видове калдрме итд. Камен – У неким случајевима као што су покривене пешачке стазе, степенице или издигнуте терасе, камене плоче могу бити прикладне. Такви плочници укључују камене плоче на бетонској подлози, гранитне коцке на песку, или сечени камен као што је гранит или пескиране плоче на бетонској подлози. Асфалт – Асфалт је прикладан за пешачке путеве изван центра туристичког пункта. Мора да има одговарајућу базу и дубину да издржи доставна возила. Ивице могу бити упеглане у раван или „испеглане“ како би се учврстила ивица асфалта. Шљунак – У неким случајевима, као што је гранични или природни ток, за мале размере пешачких путева кроз природу, и натурализоване просторе за седење, површина од ситног шљунка или компактна површина од финих каменчића је прикладна и одговарајућа. Такве



површине требало би да буду удаљене од зграда како би се избегло уношење ситног смећа у зграде.

### Степенице

Спољне степенице за јавно коришћење би требало да буду шире од унутрашњих, како би се скијашима олакшало њихово коришћење. Пожељне димензије степеника ( $h/b$ ) су 14/38 или 12/40 см. Газишта морају да имају опшивке против клизања. Ивица газишта треба да буде истакнута променом боје или материјала ради боље уочљивости.

Предложени материјали су: - пуно дрво са противклизном металном ивицом; - камен који се визуелно уклапа са шарама суседних камених површина; - префабриковане бетонске плоче; и - метална решетка за одвод. Бетонска подлога је обавезна како би се регулисао одвод и спречило гомилање отпадака, и мора бити доступан за чишћење. Рампе Нагиби, рампе и сигурносна ограда морају да одговарају локалним климатским условима и омогуће приступ особама са посебним потребама. Рампе могу бити конструисане од било ког материјала за плочнике који су наведени, ако обезбеђују глатку, употребљиву површину. Зидови поред рампи могу бити направљени од било ког материјала за плочнике који су наведени. Зид дуж прилаза за хендикепиране особе може бити виши од зида за седење како би носио тежину држача за руке ако се тако постиже боље уклапање са пројектом целокупне зграде/пејзажа.

### Озелењавање

Озелењавање и уређење окућница подразумева, пре свега очување и унапређење постојеће аутохтоне флоре. Окућнице не ограђивати и одржавати чистим што значи уклањање било каквог смеће или шута као и остатака другог грађевинског материјала уз поштовање успостављених одредби о депоновање смећа. Уколико се предвиђа изградња паркинг места у оквиру индивидуалних грађевинских парцела, они морају бити од растер елемената. Општи услови и мере за ове површине су исти као за јавне зелене површине

### ПРАВИЛА ЗА ОГРАЂИВАЊЕ

Обавезно је ограђивање резервоара за воду и зоне непосредне заштите водозавхата. Ограда мора да буде транспарентна, висине 2 m. Зона непосредне заштите водозавхата обухвата простор од 20 m низводно, 30 m лево и десно и 100 m узводно од места водозавхата.

Није дозвољено ограђивање објеката и парцела других намена.

Није дозвољена изградња потпорних зидова на граници парцеле. Уколико је неопходно извршити нивелацију и каскадирање терена уз примену потпорних конструкција, за њих важе правила о растојању од суседних парцела и објеката иста као за саме објекте.

### ОБЕЗБЕЂИВАЊЕ ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колски приступ и директан излаз на јавну саобраћајну површину.

За паркирање возила за сопствене потребе, односно за потребе корисника објекта, мора се обезбедити паркинг место у оквиру предметне грађевинске парцеле.

Овим планом се прописују следећи нормативи за одређивање потребног броја паркинг места:

Табела 11.

Нормативи за одређивање потребног броја паркинг места:

1. туристички смештај - 1 ПМ на 2-10 кревета у зависности од категорије
2. пословање - 1 ПМ на 50 m<sup>2</sup> нето површине
3. угоститељство - 1 ПМ на 20 m<sup>2</sup> нето површине или 8 столица

4. трговина - 1 ПМ на 50 m2 нето површине

5. мањи локали и киосци - 1 ПМ на 1 локал или киоск.

### **СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ:**

За предметну катастарску парцелу бр. 8126 и део кат. парцеле бр. 8125 важећим Планом генералне регулације предвиђена је израда Урбанистичког пројекта.

Део кат. парцеле бр. 8125 важећим Планом генералне регулације предвиђен је за директно спровођење правилима из Плана.

Локације за даљу разраду, за које је обавезна израда урбанистичких пројеката, су све грађевинске парцеле на којима је планирана изградња објекта високоградње, као и јавне зелене површине у центру туристичког пункта, паркинг и регулисано корито Козарничког потока. Урбанистички пројекти могу се израђивати на основу претходно спроведених архитектонско-урбанистичких конкурса. Обавезна је верификација урбанистичких пројеката са идејним решењима од стране Комисије за планове.

Саставни део ове информације о локацији је:

- Прилог 1 -Извод из графичког прилога плана Карта 2- *Планирана намена површина*
- Прилог 2 - Извод из графичког прилога плана Карта 3- *План регулације и нивелације и решење саобраћајних површина*
- Прилог 3 - Извод из графичког прилога плана Карта 4- *Синхрон план инфраструктуре*
- Прилог 4 - Извод из графичког прилога плана Карта 5- *Начин спровођења плана*

**Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.**

ПОМОЋНИЦА МИНИСТРА  
  
Јованка Атанацковић

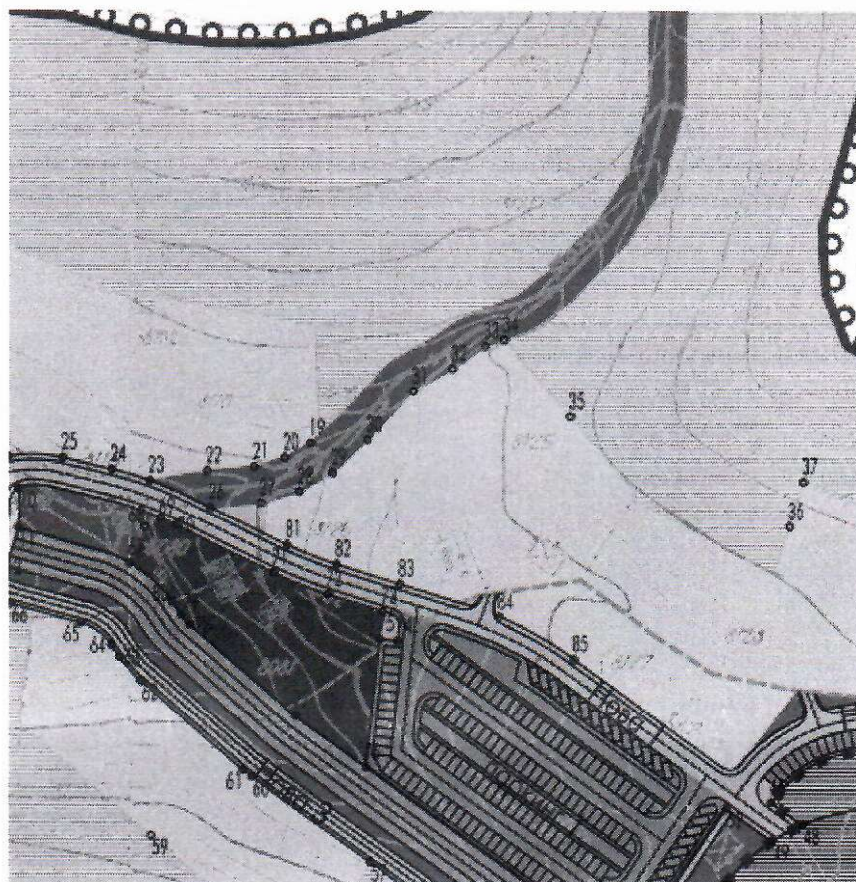
Доставити:









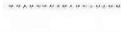


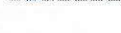






- Александру Мојићу, Гостиварска бр. 29, 11000 Београд
- архиви.



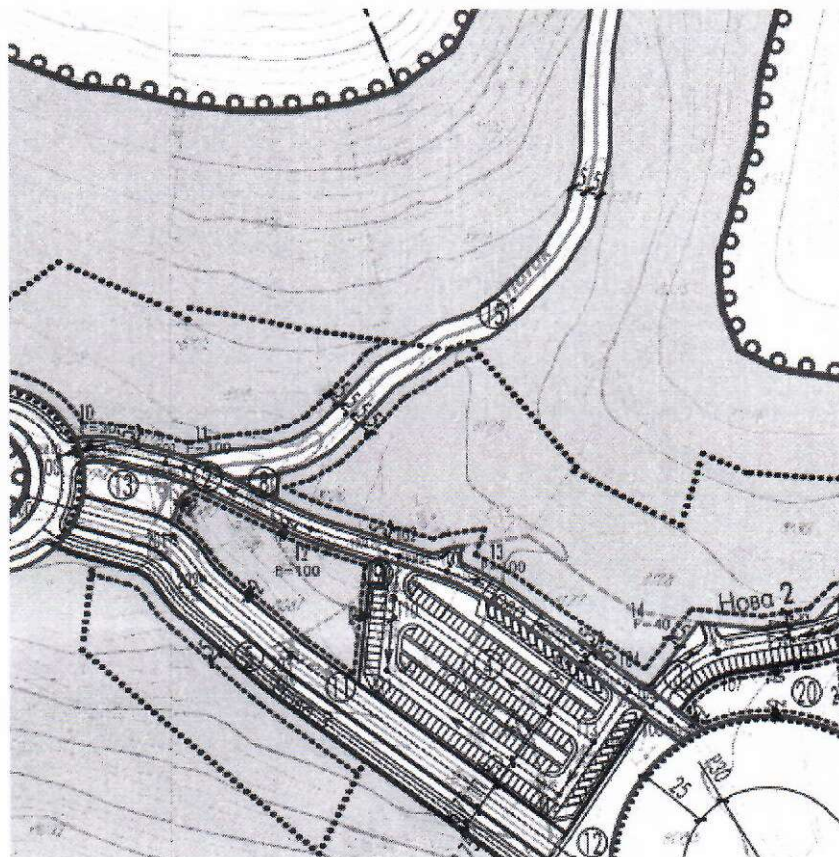


Прилог 1.- Извод из графичког прилога плана Карта 2- *Планирана намена површина*



-  локални пут Л-16 Кална - Бабин зуб
-  приступне улице
-  паркинзи
-  јавне зелене површине
-  алпске стазе - резервисан простор
-  ски пункт
-  поток, регулисани део
-  потоци
-  потоци, зацељени
-  објекти инфраструктуре
-  водозахвати
-  са зоном непосредне заштите
-  преграде за водоакмулације
-  (2. фаза, оријентациона позиција)
-  инсталација висинског превоза
- остале намене
-  туристички смештај
-  централни комерцијално-туристички садржаји
-  зелене површине остале намене

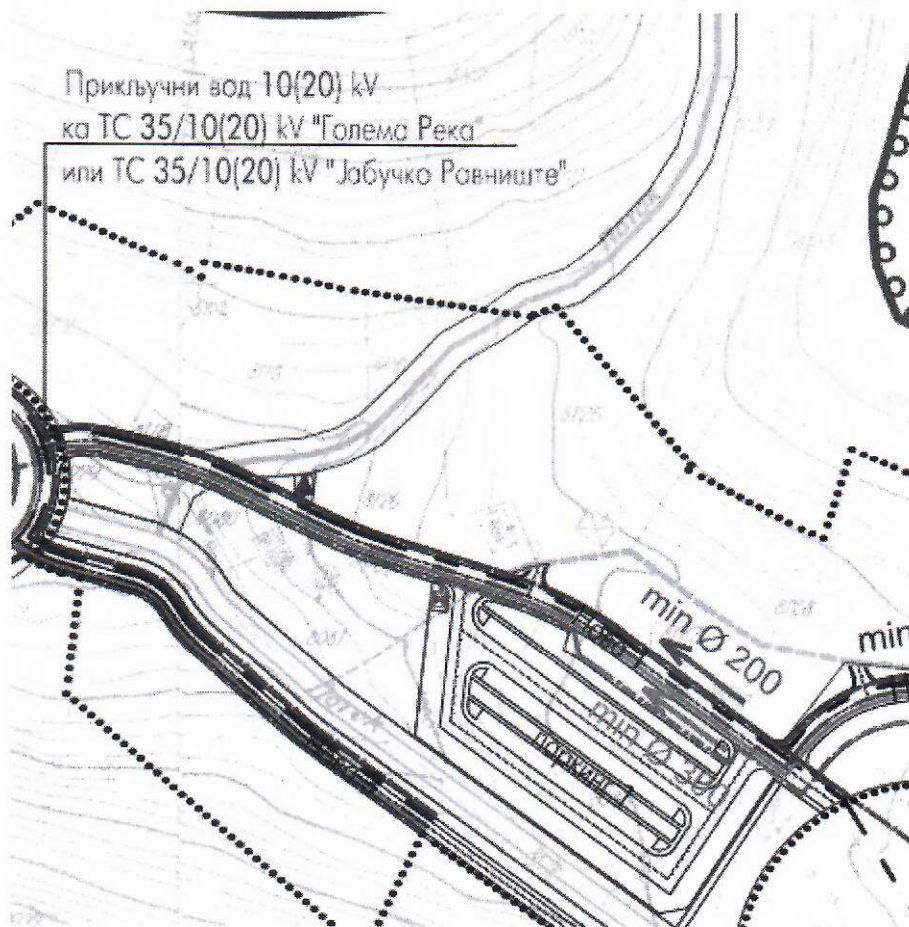
Прилог 2.- Извод из графичког прилога плана Карта 3- *План регулације и нивелације и решење саобраћајних површина*



-  граница плана генералне регулације
-  граница грађевинског подручја
-  регулациона линија и граница парцеле јавне
-  грађевинска линија
-  ознака парцеле јавне намене
-  земљиште јавне намене
-  земљиште остале намене
-  водозахвати  
са зоном непосредне заштите  
преграде за водоакumulације  
(2. фаза, оријентациона позиција)
-  инсталација висинског превоза
-  поток, регулисани део
-  потоци
-  потоци, зацењени

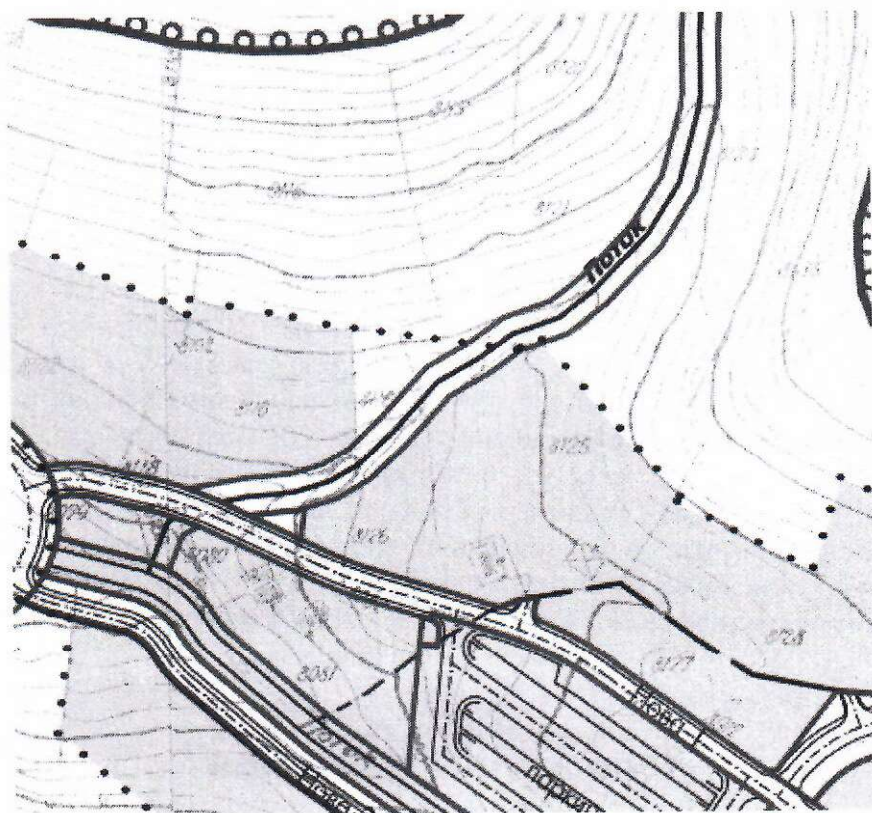







Прилог 3.- Извод из графичког прилога плана Карта 4- *Синхрон план инфраструктуре*



- граница плана генералне регулације
- граница грађевинског подручја
- регулациона линија и граница парцеле јавне намене
- планирани водовод
- планирана фекална канализација
- планирана атмосферска канализација
- планирани резервоар
- водозахвати са зоном непосредне заштите
- преграде за водоакмулације (2. фаза, оријентациона позиција)
- планирани зацењени потоци
- планирано постројење за пречишћавање отпадних вода
- траса енергетског кабла
- ТС 10(20)/0,4 kV
- траса оптичког кабла (ТТ мрежа)
- комутациони центар
- инсталација висинског превоза

Прилог 4.- Извод из графичког прилога плана Карта 5- *Начин спровођења плана*



-  граница плана генералне регулације
-  граница грађевинског подручја
-  регулациона линија
-  обавезна израда урбанистичког пројекта
-  непосредно спровођење из плана





**Република Србија**  
**МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,**  
**САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ**

Сектор за просторно планирање и урбанизам

Број: 350-01-01215/2022-11

Датум: 12.9.2022. године

Краља Милутина 10а, Београд

На основу члана 63. и 63а Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон, 9/20 и 52/21, у даљем тексту: Закон), Комисија за стручну контролу урбанистичког пројекта, доноси:

## **ИЗВЕШТАЈ**

### **О ОБАВЉЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ ТУРИСТИЧКОГ КОМПЛЕКСА НА КП. БР. 8125 И 8126 КО ЦРНИ ВРХ ОПШТИНЕ КЊАЖЕВАЦ**

#### **1. УВОДНИ ДЕО**

У складу са одредбама члана 63. и 63а Закона, орган надлежан за потврђивање, након јавне презентације, организује стручну контролу урбанистичког пројекта. Урбанистички пројекат који се израђује за изградњу објеката за које грађевинску дозволу издаје министарство надлежно за послове грађевинарства, потврђује министарство надлежно за послове урбанизма.

Сви појмови који су у овом извештају употребљени у једном граматичком роду обухватају мушки и женски род лица на која се односе.

#### ***Подаци о Комисији за стручну контролу***

Комисија за стручну контролу *Урбанистичког пројекта за изградњу туристичког комплекса на кп. бр. 8125 и 8126 КО Црни Врх општине Књажевац* (у даљем тексту: Комисија), формирана је Решењем министра грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, број: 350-01-01215/2022-11 од 24.8.2022. године, у следећем саставу:

1. мр Ђорђе Милић, дипл.пр.планер, лиценца 100 0083 04, председник Комисије;
2. др Божидар Манић, дипл.инж.арх, лиценце 200 1101 08 и 300 G807 08, члан;
3. Мирјана Ћирић, дипл.инж.арх, лиценце 100 0021 03, 200 0018 03, 300 K653 11, члан;
4. Вељко Бојовић, дипл.пр.планер, лиценце 100 0202 12 и 201 1224 10, члан;
5. Ружа Пенезић, дипл.инж.арх, лиценце 200 0501 03, 300 G967 08 и 400 D318 09, члан; и
6. Мила Арсовић, дипл.пр.планер, лиценце 100 0231 13 и 201 0850 05, члан.

Послове секретара Комисије и административне послове за потребе комисије обавља Александра Ђумић.

Задатак Комисије је да обави стручну контролу урбанистичког пројекта која потврђује да урбанистички пројекат није у супротности са важећим планским документима, Законом и прописима донетим на основу Закона.

### ***Основни подаци о Урбанистичком пројекту***

Назив: Урбанистички пројекат за изградњу туристичког комплекса на кп. бр. 8125 и 8126 КО Црни Врх општине Књажевац (у даљем тексту: Урбанистички пројекат).

Обрађивач: Предузеће за услуге, трговину и посредовање у грађевинарству NIKOVIĆ COMPANY DOO, Београд.

Одговорни урбаниста: Светлана Вукчевић, дипл.инж.арх, лиценца бр. 200 1328 12.

Инвеститор: Сандра Мојић, Гостиварска 29, Београд.

Плански основ: План генералне регулације туристичког пункта „Козарница” („Службени лист општине Књажевац”, број 4/16) и Просторни план подручја Парка природе и туристичке регије Стара планина („Службени гласник РС”, број 115/08).

Повод за израду урбанистичког пројекта: У складу са чланом 60. став 1. Закона о планирању и изградњи.

За потребе спровођења јавне презентације и стручне контроле, обрађивач је у штампаном и дигиталном формату доставио елаборат Урбанистичког пројекта прописан Законом и прописима донетим на основу Закона.

### ***Подаци о седници Комисије за стручну контролу***

Седница Комисије одржана је 7. септембра 2022. године, са почетком у 11.00 часова у просторијама Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Сектор за просторно планирање и урбанизам, Београд, Краља Милутина 10а.

Седници Комисије, у оквиру тачке дневног реда на којој је разматран предметни урбанистичко-технички документ, присуствовали су:

#### **А) Чланови Комисије:**

1. мр Ђорђе Милић, дипл.пр.планер, председник Комисије;
2. др Божидар Манић, дипл.инж.арх, члан;
3. Мирјана Ћирић, дипл.инж.арх, члан;
4. Вељко Бојовић, дипл.пр.планер, члан;
5. Ружа Пенезић, дипл.инж.арх, члан; и
6. Мила Арсовић, дипл.пр.планер, члан.

#### **Б) Представник обрађивача:**

1. Горан Кужић, дипл.инж.арх.

#### **В) Представник инвеститора:**

2. Сандра Мојић.

#### **Г) Представник Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре:**

1. др Дејан Ђорђевић, дипл.пр.планер.

Седници из оправданих разлога није присуствовала Александра Ђумић, дипл.пр.планер, секретар Комисије.

## **2. ПРИКАЗ СПРОВЕДЕНОГ ПОСТУПКА**

Пре стручне контроле и потврђивања урбанистичког пројекта, надлежни орган организује јавну презентацију урбанистичког пројекта у трајању од седам дана. На јавној презентацији се евидентирају све примедбе и сугестије заинтересованих лица.

Према Обавештењу о обављеној јавној презентацији бр. 350-45/2022-04 од 3.8.2022. године достављеном од Одељења за урбанизам, комунално-стамбене и имовинско правне послове Општинске управе општине Књажевац, **јавни позив за презентацију**



Урбанистичког пројекта **објављен је 19. јула 2022. године** у дневном листу „Народне новине”, као и на званичној интернет страници Општине Књажевац ([www.knjazevac.rs](http://www.knjazevac.rs)), а **јавна презентација** Урбанистичког пројекта **одржана је од 26. јула до 1. августа 2022. године**, у просторијама Одељења за урбанизам, комунално-стамбене и имовинско правне послове Општинске управе општине Књажевац, као и на званичној интернет страници Општине Књажевац ([www.knjazevac.rs](http://www.knjazevac.rs)).

### 3. ПРИМЕДБЕ И СУГЕСТИЈЕ ЗАИНТЕРЕСОВАНИХ ЛИЦА

Према Обавештењу о обављеној јавној презентацији бр. 350-45/2022-04 од 3.8.2022. године достављеном од Одељења за урбанизам, комунално-стамбене и имовинско правне послове Општинске управе општине Књажевац, у току трајања јавне презентације **нису достављене примедбе и сугестије заинтересованих лица** на предметни Урбанистички пројекат.

### 4. ПРИМЕДБЕ И СУГЕСТИЈЕ КОМИСИЈЕ

Након разматрања и стручне контроле, Комисија констатује да је потребна корекција Урбанистичког пројекта, и то:

#### Примедбе Комисије

- Кориговати саобраћајно решење у смислу разматрања могућности за изналажење повољнијег решења за сервисну саобраћајницу која води до паркинг простора за инвалидна лица (смањење нагиба) на сервисној саобраћајној комуникацији;
- Кроз обухват Урбанистичког пројекта пролази поток (у југоисточном делу). У одговарајућем делу текста дати осврт да ли постоје нека ограничења у вези заштитне зоне, да ли је зацељен итд;
- Како нису накнадно прибављени услови у погледу заштите непокретних културних добара, у одговарајућем делу текста Урбанистичког пројекта (поглавље *Заштита непокретних културних и природних добара*), дати осврт на исте у складу са планским основом, односно прибавити одговарајуће услове надлежног управљача уколико услови прибављени у поступку израде планског основа не дају довољно конкретних информација за подручје обухвата Урбанистичког пројекта;
- Извршити следеће исправке, измене и допуне у Идејном решењу које чини саставни део Урбанистичког пројекта:
  - Дати јединствену нумерацију за све графичке прилоге Идејног решења, 1-н (не почињати од 1 нумерацију листова за сваки објекат посебно). Такође, у таблицама свих цртежа као фазу навести „ИДР” а не „ИДП” како пише нпр. за објекат 2;
  - Доследно именовати горњу етажу објекта 2 као поткровље, а не спрат (кориговати и називе графичких прилога 2 и 2а који се односе на објекат 2);
  - Дати висинске коте на изгледима објеката у Идејном решењу;
  - Дати и апсолутне висинске коте околног терена и пода приземља на свим основама, пресецима и фасадама у Идејном решењу;
  - На изгледима објеката 1 и 2 у Идејном решењу приказати линију постојећег и линију планираног терена (са одговарајућим нагибима), у складу са урбанистичким решењем и приказом на листу 8 Урбанистичког пројекта;
  - Проверити висину назитка за објекат 2 (највећа дозвољена висина је 2,4 м). На свим пресецима стреха је приказана на исти начин, са истом висином, иако на изгледима није тако. Проверити и ускладити;



- Извршити правно-техничку редакцију елабората Урбанистичког пројекта:
  - Ускладити Изјаву одговорног урбанисте са одредбама члана 77. став 5. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, бр. 32/19), да је *Урбанистички пројекат израђен у складу са Законом и прописима донетим на основу Закона, као и да је израђен у складу са важећим планским документима* (у приложеној Изјави се наводи *Извештај о обављеном јавном увиду* и сл.);
  - У текстуалном делу Урбанистичког пројекта у поглављу *ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ*, код навођења Просторног плана подручја Парка природе и туристичке регије Стара планина, недостаје правна адреса истог, а која гласи: „Службени гласник РС”, број 115/08;
  - У складу са претходно наведеним, проверити и по потреби исправити и остале називе аката и правне адресе службених гласила на које се позива у Урбанистичком пројекту;
  - На страни 8 текстуалног дела, у одељку „*Нумерички показатељи*”, навести исправну спратност објеката,
  - На графичким прилозима Урбанистичког пројекта усагласити легенду са датим приказом;
  - Улаз у ресторан и објекат за смештај није приказан исто у легенди и на графици (лист бр.5). У графичком прилогу *Планирана препарцелација* у легенди означити парцеле исто као и на графици (или свуда П или ГП тј. КП).
  - У циљу комплетне правно-техничке редакције, проверити текстуални и графички део Урбанистичког пројекта у целини и по потреби извршити и друге техничке и термилошке исправке и међусобно усаглашавање свих делова Урбанистичког пројекта (текстуални и графички део, приложено Идејно решење итд.).

#### **Сугестије Комисије**

- Извршити додатну проверу предлога парцелације за КП 4 (међна тачка 9), а с обзиром на то да планским основом није дата прецизна аналитика;
- Размотрити могућност приступа планираним паркинг местима са интерне саобраћајнице (уколико просторне могућности комплекса дозвољавају). Предложено решење у Урбанистичком пројекту није у супротности са планским основом, али је у складу са правилима струке која регулишу ову област, организовање приступа планираним паркинзима преко интерне саобраћајнице боље решење;
- Остварити додатну сарадњу са надлежним управљачем Парка природе „Стара планина” - ЈП „Србијашуме”, Београд, а у циљу накнадног прибављања одговарајуће сагласности/мишљења на предметни Урбанистички пројекат.

### **5. ЗАКЉУЧАК**

**Комисија након разматрања и стручне контроле констатује да *Урбанистички пројекат за изградњу туристичког комплекса на кп. бр. 8125 и 8126 КО Црни Врх општине Књажевац*, НИЈЕ У СУПРОТНОСТИ са важећим планским документима ширег подручја, Законом и прописима донетим на основу Закона, и предлаже надлежном органу да, након поступања у складу са изнетим примедбама и сугестијама Комисије, потврди предметни урбанистички пројекат.**

Комисија констатује да предметни урбанистички пројекат са идејним решењем представља основ за издавање локацијских услова у складу са чланом 57. став 4. Закона о планирању и изградњи и Упутством о примени појединих одредби Закона о планирању и

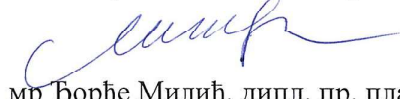
изградњи, број 011-00-605/2020-1 од 27. новембра 2020. године које је донело Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре.

Комисија констатује да предметни урбанистички пројекат са идејним решењем садржи могућности, ограничења и услове за изградњу, односно услове за прикључење на комуналну, саобраћајну и осталу инфраструктуру надлежних ималаца јавних овлашћења у складу са чланом 54. став 1. Закона о планирању и изградњи.

Напомињемо да је у складу са чланом 77. став 5. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, број 32/19) **одговорни урбаниста у обавези да приложи Изјаву** да је урбанистички пројекат усклађен са Законом и прописима донетим на основу Закона, као и да је израђен у складу са важећим планским документима.

**Кориговану верзију Урбанистичког пројекта за изградњу туристичког комплекса на кп. бр. 8125 и 8126 КО Црни Врх општине Књажевац, обрађивач доставља у најмање два примерка у штампаном и три примерка у дигиталном формату (од којих један штампани и два дигитална примерка задржава Министарство), ради упућивања у процедуру потврђивања.**

Председник Комисије



мр Борђе Милић, дипл. пр. планер

В.Д. ПОМОЋНИКА МИНИСТРА



мр Борђе Милић

по овлашћењу министра број  
119-01-946/2022-02 од 2. септембра 2022. године



Република Србија  
**ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ НИШ**  
Ниш, Добричка 2, тел. 018/523-414, факс 018/523-412  
E-mail: [kontakt@zzsknis.rs](mailto:kontakt@zzsknis.rs)  
Број: 1541/2-03  
Датум: 17. 10. 2022. године

Завод за заштиту споменика културе Ниш, на основу законских овлашћења из Закона о културним добрима („Службени гласник РС“, број 71/94, 52/2011 – др. закон, 99/2011 – др. закон, 6/2020 – др. закон и 35/2021 – др. закон) и Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон, 9/2020 и 52/2021) у поступку, а по захтеву за утврђивање услова за предузимање мера техничке заштите за израду Урбанистичког пројекта за изградњу комплекса, на КП 8125 и 8126 КО Црни Врх, Сандре Мојић, из Београда, улица Гостиварска бр.29, број Завода 1541/1-03 од 12. 10. 2022. године, доноси

### УСЛОВЕ ЗА ПРЕДУЗИМАЊЕ МЕРА ТЕХНИЧКЕ ЗАШТИТЕ

**I** Урбанистички пројекат множе се разрадити према достављеном ситуационим плану. Служба заштите непокретних културних добара нема друге посебне услове, осим оних који су већ дефинисани постојећом просторно-планском документацијом.

**II** Подносилац захтева дужан је да изради пројекат у свему у складу са условима из тачке I.

**III** Издати услови не ослобађају инвеститора обавезе прибављања других услова, дозвола и сагласности предвиђених законом.

**IV** Ови услови важе годину дана од дана издавања.

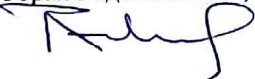
Обрадила:

Елена Васић Петровић, д.и.а. – конзерватор



Шеф одсека:

Горан Радосављевић, д.и.а. – конзерватор



  
В.Д. ДИРЕКТОРА  
  
Душан Андрејевић



## 4. ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

## САДРЖАЈ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА

|   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| <b>ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ .....</b>                           | <b>3</b>                            |
| <b>ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ .....</b> | <b>3</b>                            |
| <b>УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ И УРЕЂЕЊА .....</b>                        | <b>5</b>                            |
| НАМЕНА .....  | 5                                   |
| РЕГУЛАЦИЈА И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ .....                         | 5                                   |
| ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА .....                                     | 5                                   |
| НИВЕЛАЦИЈА .....  | 6                                   |
| ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ И САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ .....                    | 6                                   |
| ПАРКИРАЊЕ .....   | 7                                   |
| <b>НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ .....</b>                             | <b>7</b>                            |
| <b>УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА .....</b>             | <b>8</b>                            |
| <b>НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ .....</b>        | <b>8</b>                            |
| ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ .....                           | 9                                   |
| ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ .....                           | 9                                   |
| ВОДОВОД .....   | 10                                  |
| ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА .....                                    | 11                                  |
| АТМОСФЕРСКА (КИШНА) КАНАЛИЗАЦИЈА .....                        | 11                                  |
| ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ .....                              | 12                                  |
| <b>МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ .....</b>                     | <b>12</b>                           |
| <b>ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА .....</b> | <b>12</b>                           |
| <b>МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ И УПОТРЕБЕ</b>        |                                     |
| <b>ОБНОВЉИВИХ ИЗВОРА ЕНЕРГИЈЕ .....</b>                       | <b>14</b>                           |
| <b>УСЛОВИ ЗА ПРИКУПЉАЊЕ И ОДЛАГАЊЕ ОТПАДА .....</b>           | <b>15</b>                           |
| <b>ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПРИСТУПАЧНОСТИ .....</b>                    | <b>15</b>                           |
| <b>ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ .....</b>                              | <b>15</b>                           |
| <b>САЖЕТИ ТЕХНИЧКИ ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА .....</b>              | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |