

PROJEKAT:

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA GRADNJU TURISTIČKOG KOMPLEKSA
"GORNJA PLANINICA" NA K.P.BR. 847, 848, 850 i 851,
K.O. GORNJA PLANINICA, OPŠTINA DIMITROVGRAD

INVESTITOR:

Rangelov (Venko) Darko, iz Dimitrovgrada, ul. Pasterova br.28

OBRADIVAČ:

Arhitektonski studio za projektovanje i konsalting
SKIZZ ARCHITECTS, ul.Najden Kirov br. 39/5, Dimitrovgrad

ODGOVORNI URBANISTA:

Valentina Đorđević, dipl.inž.arh.
Broj licence: 200 054503

Broj projekta: 07/2023

Datum: Decembar, 2023. Dimitrovgrad

Investitor:

Arhitektonski studio
SKIZZ ARCHITECTS



.....
Boris Rančev, master inž.arh.

PREDMET: URBANISTIČKI PROJEKAT ZA GRADNJU TURISTIČKOG KOMPLEKSA "GORNJA PLANINICA" NA K.P.BR. 847, 848, 850 I 851, KO GORNJA PLANINICA, OPŠTINA DIMITROVGRAD

INVESTITOR: Rangelov (Venko) Darko, iz Dimitrovgrada,
ul. Pasterova br. 28, 18 320 Dimitrovgrad

OBRAĐIVAČ: Arhitektonski studio za projektovanje i konsalting, SKIZZ ARCHITECTS,
ul. Najden Kirov br. 39/5, 18320 Dimitrovgrad

BROJ PROJEKTA: 07/2023, decembar, 2023.godine

STRUČNI TIM:

ODGOVORNI URBANISTA: Valentina ĐORĐEVIĆ, dipl.inž.arh.
broj licence: 200 0545 03



V. Đorđević

PROJEKTANTI SARADNICI:

Projektant saradnik: Boris RANČEV, master inž.arh.
broj licence:

Boris Rančev

Projektant saradnik: Goran RANČEV, inž.arh.
broj licence:

Goran Rančev

Projektant saradnik: Mila MITROVIĆ, dipl. inž.arh.

Mila Mitrović

Elektroenergetika i PTT instalacije:

Predrag PENČIĆ, dipl.inž.el.

broj licence: 350 1069 03

Предраг Ренчић, ДИПЛ. ЕЛ. ИНЖ.

350 1069 03

▯



Vodosnabdevanje i kanalizacija:

Nikola SERAFIMOVIĆ mast. inž. arh.

broj licence: AP02 210 A 0129019

Никола Серафимовић, мастер инж. арх.

АПО2 210 А 0129019

Потпис:



Arhitektonski studio SKIZZ ARCHITECTS

Direktor:



.....
Boris RANČEV, master.inž.arh.

SPISAK PRILOGA

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA GRADNJU TURISTIČKOG KOMPLEKSA “GORNJA PLANINICA” na k.p.br. 847, 848, 850 i 851, KO Gornja Planinica, Opština Dimitrovgrad

A - OPŠTA DOKUMENTACIJA:

1. Rešenje o registraciji Biroa
2. Rešenje o određivanju odgovornog urbaniste
3. Izjava odgovornog urbaniste
4. Licenca odgovornog urbaniste
5. Potvrda uz licencu

B - URBANISTIČKI PROJEKAT:

I - TEKSTUALNI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

1. UVOD
2. PRAVNI I PLANSKI OSNOV
- 2.1. Pravni osnov za izradu Urbanističkog projekta
- 2.2. Planski osnov za izradu Urbanističkog projekta
3. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA
4. USLOVI IZGRADNJE
- 4.1. Izvod iz planskog dokumenta - "Prostorni plan opštine Dimitrovgrad 2025":
- 4.2. Izvod iz Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju
- 4.3. Uslovi izgradnje definisani Urbanističkim projektom
- 4.4. Parcelacija i preparcelacija
- 4.5. Regulacija i nivelacija
- 4.6. Pristup lokaciji
- 4.7. Saobraćaj i saobraćajne površine
- 4.8. Parkiranje.....
- 4.9. Posebni uslovi pristupačnosti površinama I objektima javne namene
- 4.10. Energetska efikasnost i predviđene mere za unapređenje en.efikasnosti

5. NUMERIČKI POKAZATELJI
6. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA
7. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU
 - 7.1. Hidrotehnička infrastruktura – vodovod i kanalizacija
 - 7.2. Elektroenergetska mreža i postrojenja
8. INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI
9. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
10. URBANISTIČKE MERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH I DRUGIH VEĆIH NEPOGODA
11. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA
12. FAZNOST IZGRADNJE
13. IDEJNA REŠENJA PLANIRANIH OBJEKATA

II - GRAFIČKI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

1. PREGLEDNA SITUACIJA ŠIREG ZAHVAĆENOG PODRUČJA URB. PROJEKTA (ORTO- FOTO)
2. GRANICE ZAHVATA PROJEKTA NA KTP-u R=1:500
3. REGULACIONO, NIVELACIONO I SAOBRAĆAJNO REŠENJE R=1:500
4. SINHRON PLAN INFRASTRUKTURE R=1:500
5. PREDLOG PARCELACIJE I PREPARCELACIJE R=1:500

C - DOKUMENTACIJA URBANISTIČKOG PROJEKTA:

1. STRUČNI PRILOZI:

1. Informacija o lokaciji, izdata od Opštinske uprave Opštine Dimitrovgrad, Odeljenja za urbanizam, građevinarstvo, objedinjenu proceduru i izvršenja, imovinsko pravne poslove i komunalno stambenu delatnost;
2. Izvod iz listi nepokretnosti (za k.p.br. 847, 848, 850 i 851), KO Gornja Planinica, Republičkog geodetskog zavoda, Geodetsko - katastarski informacioni sistem, [katastar. Rgz. gov.rs/eKatastarPublic](http://katastar.Rgz.gov.rs/eKatastarPublic)
3. Uslovi za potrebe izrade Urbanističkog projekta za gradnju turističkog kompleksa na (za k.p.br. 847, 848, 850 i 851), KO Gornja Planinica, opština Dimitrovgrad, izdati od Elektrodistribucije Srbije, Ogranak Elektrodistribucija Pirot ”;

4. Uslovi za potrebe izrade Urbanističkog projekta za gradnju turističkog kompleksa na (za k.p.br. 847, 848, 850 I 851), KO Gornja Planinica, opština Dimitrovgrad, izdati od JP Elektromreža Srbije”;
5. Uslovi za potrebe izrade Urbanističkog projekta za gradnju turističkog kompleksa na (za k.p.br. 847, 848, 850 I 851), KO Gornja Planinica, opština Dimitrovgrad, izdati od JP Elektromreža Srbije”;
6. Uslovi za potrebe izrade Urbanističkog projekta za gradnju turističkog kompleksa na (za k.p.br. 847, 848, 850 I 851), KO Gornja Planinica, opština Dimitrovgrad, izdati od Zavoda za zaštitu prirode Srbije;

2. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA:

1. Katastarsko-topografski plan - Overena geodetska podloga zahvaćenog područja plana, (za k.p.br. 847, 848, 850 I 851), KO Gornja Planinica, opština Dimitrovgrad, urađena od strane geodetskog biroa “GEO STUDIO“ DOO Niš, R = 1 : 500
2. Izvod iz Karte Putevi Srbije

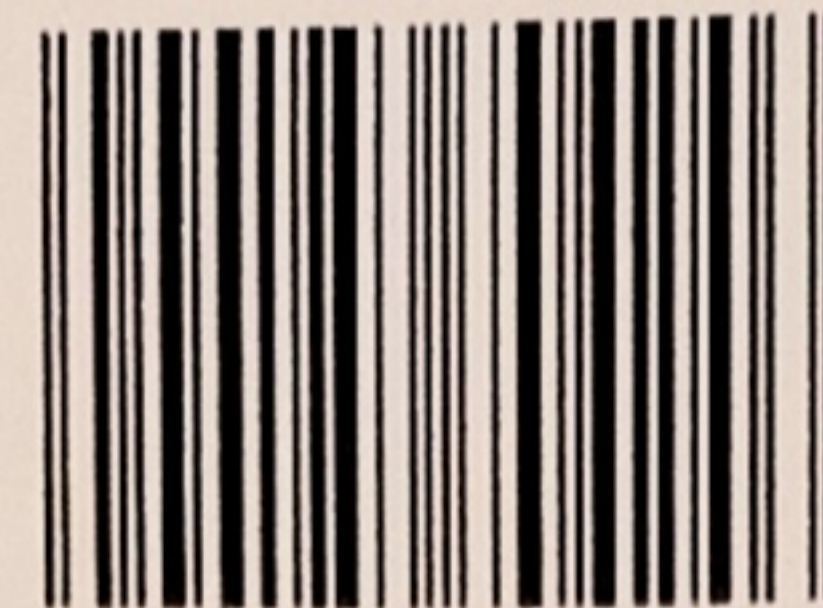
3. IZVOD IZ PLANA VIŠEG REDA:

1. Grafički prilog – Plan namene površina

A - OPŠTA DOKUMENTACIJA:



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000187704246

Регистар привредних субјеката

БП 53901/2021

Датум, 26.05.2021. године

Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014 и 31/2019), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Борис Ранчев
доноси

РЕШЕЊЕ

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

Boris Rančev pr

Arhitektonski studio za projektovanje i konsalting SKIZZ Architects Dimitrovgrad

са следећим подацима:

Лични подаци предузетника:

Име и презиме: Борис Ранчев

ЈМБГ: 0209995732536

Пословно име предузетника:

Boris Rančev pr

Arhitektonski studio za projektovanje i konsalting SKIZZ Architects Dimitrovgrad

Скраћено пословно име предузетника: **Boris Rančev pr SKIZZ ARCHITECTS**

Пословно седиште: НАЈДЕНА КИРОВА 39В, спрат 2, стан 5, ДИМИТРОВГРАД, Србија

Регистарски број/Матични број: **66143821**

ПИБ додељен од Пореске Управе РС: **112498030**

Почетак обављања делатности: 26.05.2021 године

Претежна делатност: **7111** - Архитектонска делатност

Предузетник се региструје на: неодређено време

Прокуристи:

Појединачна прокура:

1. Име и презиме: Горан Ранчев

ЈМБГ: 0403966733222

Адреса за пријем електронске поште: skizz.arh@gmail.com

Контакт подаци:

Телефон 1: 063481197

Телефон 2: 010361182

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 24.05.2021. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БП 53901/2021, за регистрацију:

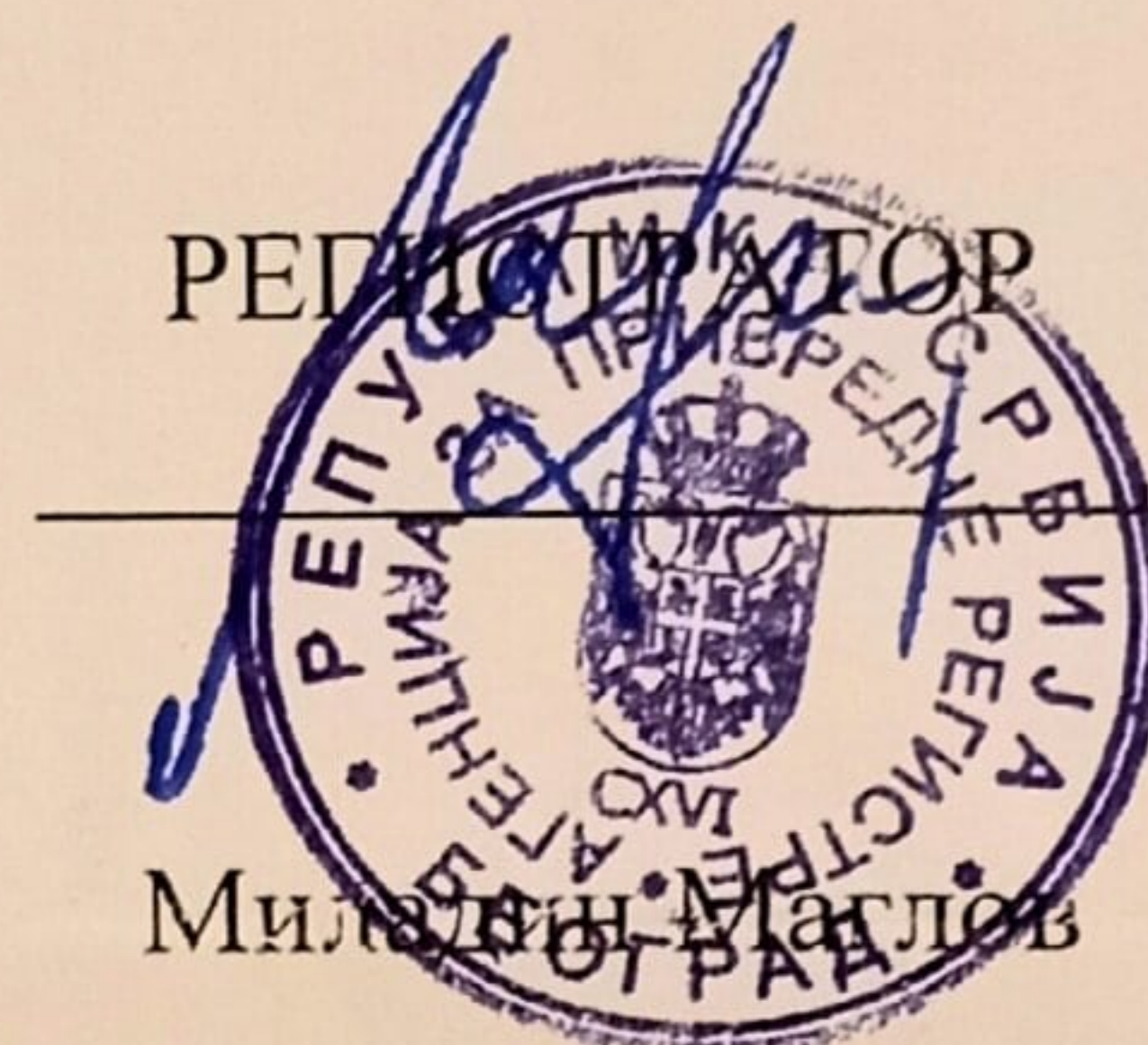
Boris Rančev pr Arhitektonski studio za projektovanje i konsalting SKIZZ Architects Dimitrovgrad

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у дипозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС”, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016, 75/2018, 73/2019, 15/2020, 91/2020 и 11/2021).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 480,00 динара и решење по жалби у износу од 550,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.



ОБАВЕШТЕЊЕ:

У прилогу овог решења налази се потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ) и потврда о поднетој пријави на обавезно социјално осигурање.

Ако се у прилогу решења не налазе наведене потврде у обавези сте да урадите следеће:

1. Да се обратите Пореској управи ради доделе ПИБ-а,
2. Да лично поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, **ОДМАХ** по пријему овог обавештења И САМО УКОЛИКО СТЕ ПРИЈАВИЛИ ПОЧЕТАК ОБАВЉАЊА ДЕЛАТНОСТИ, на једном од шалтера било које организационе јединице организације за обавезно социјално осигурање (Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички завод за здравствено осигурање, Национална служба за запошљавање) или преко портала Централног регистра обавезног социјалног осигурања (<http://www.croso.rs/>), уколико већ нисте пријављени на осигурање по основу радног односа код другог послодавца. и то само уколико сте пријавили почетак обављања делатности.

Arhitektonski studio
za projektovanje i konsalting,
SKIZZ ARCHITECTS,
ul. Najden Kirov br. 39/5,
18320 Dimitrovgrad

Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i gradnji objekata („Službeni glasnik RS“, br. 72/09, 81/09-
ispravka, 64/10 -US, 24/11, 121/12, 42/13 –US, 50/13 –US, 98/13 –US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19,
37/19 – dr.zakon, 9/20, 52/21 i 62/23) donosim sledeće :

REŠENJE:

O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG URBANISTE ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA :

NAZIV PROJEKTA: URBANISTIČKI PROJEKAT za gradnju turističkog kompleksa "Gornja Planinica" na
k.p.br.847, 848, 850 i 851 , K.O. Gornja Planinica, Opština Dimitrovgrad

INVESTITOR: Rangelov (Venko) Darko, iz Dimitrovgrada, ul. Pasterova br.28, 18 320 Dimitrovgrad

MESTO: Na k.p.br. 847, 848, 850 i 851, na K.O. Gornja Planinica, Opština Dimitrovgrad

ZA URBANISTIČKI PROJEKAT:

Valentina ĐORĐEVIĆ, dipl.inž.arh.
(Broj licence: 200 0545 03)

Imenovani je dužan da se pri izradi navedene tehničke dokumentacije pridržava Zakona o planiranju i izgradnji objekata („Službeni glasnik RS“, 6p. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10 -US, 24/11, 121/12, 42/13 –US, 50/13 –US, 98/13 – US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – dr.zakon, 9/20, 52/21 i 62/23), drugih propisa donetih na osnovu istog, Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju (“Sl.glasnik RS”, br. 22/2015). Urbanistički projekat mora biti urađen u skladu sa važećim planskim dokumentom, u čijem zahvatu se nalazi, tj. sa Prostornim planom opštine Dimitrovgrad („Službeni list grada Niša“, br.62/12 i „Službeni list Opštine Dimitrovgrad“, br. 33/22).

Imenovani treba da ispunjava uslove iz člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji objekata.

Dimitrovgrad, Decembar 2023. god.
Broj projekta: 07/2023

Arhitektonski studio SKIZZ ARCHITECTS
Direktor:



.....
Boris RANČEV, dipl.inž.arh.

Arhitektonski studio
za projektovanje i konsalting,
SKIZZ ARCHITECTS,
ul. Najden Kirov br. 39/5,
18320 Dimitrovgrad

IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

**DA JE URBANISTIČKI PROJEKAT USKLAĐEN SA ZAKONOM I PROPISIMA DONETIM NA OSNOVU
ZAKONA, KAO I DA JE IZRAĐEN U SKLADU SA VAŽEĆIM PLANSKIM DOKUMENTOM
ZA ZAHVAĆENO PODRUČJE PROJEKTA**

NAZIV PROJEKTA: URBANISTIČKI PROJEKAT za gradnju turističkog kompleksa "Gornja Planinica", na
k.p.br.847, 848, 850 i 851 , K.O. Gornja Planinica, Opština Dimitrovgrad

INVESTITOR: Rangelov (Venko) Darko, iz Dimitrovgrada, ul. Pasterova br.28, 18 320 Dimitrovgrad

MESTO: Na k.p.br. 847, 848, 850 i 851, na K.O. Gornja Planinica, Opština Dimitrovgrad

Ovom izjavom, kao odgovorni urbanista, **izjavljujem pod moralnom, materjalnom i krivičnom odgovornošću, da je Urbanistički projekat usklađen sa Zakonom o planiranju i izgradnji objekata** („Službeni glasnik RS“, бр. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10 -US, 24/11, 121/12, 42/13 –US, 50/13 –US, 98/13 – US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – dr.zakon, 9/20, 52/21 i 62/23), **drugim propisima donetim na osnovu istog, sa Pravilnikom o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju (“Sl.glasnik RS”, br. 22/2015)**, kao i da je izrađen u skladu sa važećim planskim dokumentom, u čijem zahvatu se nalazi, tj. sa **Prostornim planom opštine Dimitrovgrad („Službeni list grada Niša“, br.62/12 i „Službeni list Opštine Dimitrovgrad“, br. 33/22).**

Izjavu dao dole potpisani urbanista:

Za Urbanistički projekat:
Valentina ĐORĐEVIĆ, dipl.inž.arh.
(Broj licence: 200 0545 03)



V. Đorđević

.....

Arhitektonski studio
za projektovanje i konsalting,
SKIZZ ARCHITECTS,
ul. Najden Kirov br. 39/5,
18320 Dimitrovgrad

Na osnovu izrađene tehničke dokumentacije, potpisane od strane odgovornog urbaniste, odnosno lica koje je rukovodilo njenom izradom, izdaje se:

P O T V R D A :

Potvrđuje se da je Urbanistički projekat usklađen sa odredbama sa odredbama Zakona o planiranju i izgradnji objekata („Službeni glasnik RS“, 6p. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10 -US, 24/11, 121/12, 42/13 –US, 50/13 –US, 98/13 – US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – dr.zakon, 9/20, 52/21 i i 62/23), drugim propisima donetim na osnovu istog, sa Pravilnikom o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju (“Sl.glasnik RS”, br. 22/2015), kao i da je izrađen u skladu sa važećim planskim dokumentom, u čijem zahvatu se nalazi, tj. sa Prostornim planom opštine Dimitrovgrad („Službeni list grada Niša“, br.62/12 i „Službeni list Opštine Dimitrovgrad“, br. 33/22), a za projekat:

URBANISTIČKI PROJEKAT za gradnju turističkog kompleksa „Gornja Planinica“, na k.p.br.847, 848, 850 i 851, K.O. Gornja Planinica, Opština Dimitrovgrad

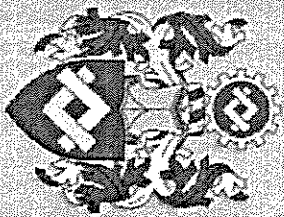
INVESTITOR: Rangelov (Vernko) Darko, iz Dimitrovgrada, ul. Pasterova br.28, 18 320 Dimitrovgrad

Dimitrovgrad, Decembar, 2022. god.
Broj projekta: 07/2023

Arhitektonski studio SKIZZ ARCHITECTS
Direktor:



.....
Boris RANČEV, dipl.inž.arh.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

МИШЕЊИЦА

ОДЛОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Ваљентина З. Ђорђевић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 2402965759113

одговорни урбаниста

за руковођење изградњом урбанистичких планова и
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200054503



ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Milovan Jovanović

Проф. др Милош Јовановић
дипл. инж. инж.

У Београду,
25. децембра 2003. године

B - URBANISTIČKI PROJEKAT :

B- I TEKSTUALNI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA:

URBANISTIČKI PROJEKAT

ZA GRADNJU TURISTIČKOG KOMPLEKSA "GORNJA PLANINICA",
na k.p.br. 847, 848, 850 i 851 , K.O. Gornja Planinica, Opština Dimitrovgrad

I TEKSTUALNI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

1. UVOD

Povod za izradu Urbanističkog projekta je pokrenuta inicijativa od strane investitora, Rangelov (Venko) Darka, iz Dimitrovgrada, za gradnju turističkog kompleksa na k.p.br. 847, 848, 850 i 851 , K.O. Gornja Planinica, u opštini Dimitrovgrad. Investitor projekta, tj. vlasnik parcela je zainteresovan da na pomenutoj lokaciji stvori uslove za gradnju kompleksa multifunkcionalne poslovne namene, prvenstveno u funkciji poljoprivrede u kombinaciji sa eko i etno-turizmom.

Lokacija Urbanističkog projekta nalazi se u obuhvatu važećeg **Plana višeg reda** za ovo područje, a to je: "Prostorni plan opštine Dimitrovgrad 2025", ("Službeni list grada Niša" br. 62/12 i "Službeni list opštine Dimitrovgrad br. 33/22).

Navedeni Plan predstavlja **planski osnov** za izradu Urbanističkog projekta.

Na osnovu Plana, zahvaćena lokacija pripada **prostornoj celini II – Burel**, u KO Gornja Planinica, sa osnovnom namenom: poljoprivredno zemljište (oranice, voćnjaci i vinogradi).

Budući da se predmetna lokacija i u katastru nepokretnosti vodi kao **poljoprivredno zemljište**, a na istoj se **planira gradnja turističkog kompleksa**, prema izdatoj Informaciji o lokaciji za k.p.br. 847, 848, 850, 851 i 942 , K.O. Gornja Planinica, u opštini Dimitrovgrad, izdatoj od Opštinske uprave Opštine Dimitrovgrad, Odeljenja za urbanizam, građevinarstvo, objedinjenu proceduru i izvršenja, imovinsko pravne poslove i komunalno stambenu delatnost (broj: 353-3/2023-14 od 03.02.2023.god.) neophodno je da se za predmetnu lokaciju uradi Urbanistički projekat, za potrebe razvoja turizma, jer se radi o području koje Prostornim planom nije definisano kao takvo i mora se uraditi prenamena jednog dela lokacije .

Od urbanističkih planova višeg reda, za zahvaćenu lokaciju, postoji samo Prostorni plan opštine Dimitrovgrad, a isti ne definiše konkretna pravila uređenja i građenja za planiranu prenamenu i izradu Urbanističkog projekta.

Na osnovu smernica iz Prostornog plana za sprovođenje istog, na delu teritorije za koji nije predviđena izrada Urbanističkog plana, Prostorni plan može da se sprovedi direktno, izdavanjem informacije o lokaciji, lokacijske i građevinske dozvole, a prema Pravilima uređenja i građenja utvrđenim Planom kao i na osnovu šematskog prikaza uređenja naselja.

Konkretna lokacija se nalazi u okviru naselja Gornja Planinica, za koje je Planom dat šematski prikaz naselja, ali zahvaćena lokacija se nalazi izvan granica građevinskog područja naselja, tako da se za istu ne mogu direktno primeniti pravila uređenja i građenja utvrđena Planom, već se primenjuju opšta pravila

uređenja i građenja za planiranu namenu, iz važećeg Pravilnika za opšta pravila za regulaciju, nivelaciju i izgradnju ("Sl. glasnik RS", br. 22/2015), a za svaku zonu pojedinačno.

- Cilj izrade Urbanističkog projekta:

Urbanistički projekat predstavlja urbanističko-tehnički dokument, čiji je cilj izrade sprovođenje tj. dalja razrada postojećeg planskog dokumenta šire prostorne celine, u čijem obuhvatu se nalazi i zahvaćeno područje. U tom smislu Urbanistički projekat predstavlja urbanističko-arhitektonsku analizu i razradu lokacije, preispitivanje mogućnosti i ograničenja za izgradnju željenih sadržaja na građevinskoj parceli i privođenje predmetnog prostora planiranoj nameni, u skladu sa važećim Planom. Tačnije, Urbanističkim projektom se utvrđuju planirane promene na parcelama i precizno se definišu pravila uređenja i građenja na predmetnom zahvatu.

Investitor je inicirao izradu Urbanističkog projekta, u cilju razrade predmetne lokacije i obezbeđenja uslova za izdavanje Lokacijskih uslova.

Konkretni cilj izrade Urbanističkog projekta je prenamena poljoprivrednog zemljišta u građevinsko, radi gradnje multifunkcionalnog turističkog kompleksa u funkciji plasmana poljoprivrednih proizvoda u kombinaciji sa eko i etno turizmom.

Projektom je planirana gradnja sledećih objekata i sadržaja:

1. CENTRALNI VIŠENAMENSKI OBJEKAT- (Po+P) - objekat u funkciji poljoprivrede i turizma, (u podrumu su planirani sadržaji za pakovanje, skladištenje, izlaganje, degustaciju i prodaju poljoprivrednog proizvoda – rakije, a na prizemlju su planirani turističko – ugostiteljski sadržaji: restoran i recepcija za smeštaj gostiju);
2. OBJEKAT ZA SMEŠTAJ GOSTIJU – (P+0) – prateći objekat u funkciji eko i etno turizma
3. OBJEKAT ZA SMEŠTAJ GOSTIJU – (P+0) – prateći objekat u funkciji eko i etno turizma
4. OBJEKAT ZA SMEŠTAJ GOSTIJU – (P+0) – prateći objekat u funkciji eko i etno turizma
5. OBJEKAT ZA SMEŠTAJ GOSTIJU – (P+0) – prateći objekat u funkciji eko i etno turizma
6. SAUNA – (P+0) – prateći objekat u funkciji eko i etno turizma
7. SAUNA – (P+0) – prateći objekat u funkciji eko i etno turizma
8. GARAŽA ZA AUTOMOBILE – (P+0) – prateći objekat
9. TRANSFORMATORSKA STANICA – (P+0) - prateći objekat infrastrukturnog opremanja
10. SEPTIČKA JAMA – (P+0) – prateći objekat infrastrukturnog opremanja
11. MALI BAZEN NA OTVORENOM – prateći objekat u funkciji eko i etno turizma

Izradom Urbanističkog projekta se stvaraju uslovi da se postojeće poljoprivredno zemljište prenameni u građevinsko zemljište, da se formira građevinska parcela za planiranu namenu, utvrđuju se urbanističko tehnički uslovi za lociranje, oblikovanje i izgradnju planiranih objekata i sadržaja unutar parcele, definiše se uređenje i opremanje parcele, njeno povezivanje sa širim okruženjem, što znači povezivanje parcele na pristupnu, javnu saobraćajnicu, komunalno opremanje, kao i priključak na javnu mrežu infrastrukture.

2. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU PROJEKTA

Izradi Urbanističkog projekta za gradnju multifunkcionalnog turističkog kompleksa na k.p.br. 847, 848, 850 i 851, K.O. Gornja Planinica, u opštini Dimitrovgrad, pristupa se na osnovu Projektnog zadatka investitora i Informacije o lokaciji, kroz koje su date neophodne informacije kako o planiranim sadržajima i nameni kompleksa, tako i o lokaciji, planom definisanoj nameni zahvaćenih parcela, o mogućnostima i ograničenjima gradnje na istoj.

2.1. Pravni osnov za izradu Urbanističkog projekta:

- Zakon o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, br: 72/09, 81/09 -ispravka, 64/10-odluka US, 24/11, 121/12, 42/13-odluka US, 50/13-odluka US,98/13 -odluka US,132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/2019 – dr.zakon, 9/20, 52/21 i 62/23);
- Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Sl. glasnik RS", br. 32/2019)

Odeljenje za urbanizam, građevinarstvo, objedinjenu proceduru i izvršenja, imovinsko pravne poslove i komunalno stambenu delatnost Opštinske uprave Opštine Dimitrovgrad potvrdiće da je ovaj Urbanistički projekat izrađen u skladu sa planom višeg reda, po prethodno pribavljenom mišljenju Komisije za planove. Pre potvrđivanja, odeljenje za urbanizam organizovaće javnu prezentaciju.

Urbanistički projekat je izrađen u četiri originalna analogna primerka i po overi, jedan primerak će se čuvati u arhivi uprave opštine Dimitrovgrad. Takođe će se konačni Projekat predati i u digitalnom obliku.

Ovaj projekat stupa na snagu danom potvrđivanja od strane nadležnog organa uprave opštine Dimitrovgrad.

2.2. Planski osnov za izradu Urbanističkog projekta:

Urbanistički projekat predstavlja urbanističko-tehnički dokument za sprovođenje tj. dalju razradu postojećeg napred navedenog važećeg plana šire prostorne celine, tj.šireg područja, u čijem obuhvatu se nalazi i zahvaćeno područje Urbanističkog projekta, a to je:

- 1) - **"Prostorni plan opštine Dimitrovgrad 2025"**,
(*"Službeni list grada Niša" br. 62/12 i "Službeni list opštine Dimitrovgrad br. 33/22*).

Navedeni Plan predstavlja **planski osnov** za izradu Urbanističkog projekta.

Kao što je u prethodnom tekstu rečeno, lokacija planirana za izgradnju multifunkcionalnog turističkog kompleksa, na osnovu Prostornog plana, pripada **prostornoj celini II – Burel**, u KO Gornja Planinica, sa osnovnom namenom: poljoprivredno zemljište (oranice, voćnjaci i vinogradi), tako da je neophodno kroz Urbanistički projekat, izvršiti prenamenu poljoprivrednog zemljišta u građevinsko.

Međutim, na osnovu smernica iz Prostornog plana za sprovođenje istog, za zahvaćeno područje Projekta nije moguće njegovo direktno sprovođenje, niti primena Pravila uređenja i građenja datih Planom, budući da se lokacija nalazi izvan granice građevinskog područja šematskog prikaza uređenja naselja Gornja Planinica. U Prostornom Planu su definisani osnovni principi i pravila uređenja i građenja na poljoprivrednom zemljištu.

Budući da postojeći Plan višeg reda ne definiše konkretna pravila uređenja i građenja za planiranu prenamenu i izradu Urbanističkog projekta, jer se zahvaćeno područje projekta nalazi izvan građevinskog područja, primenjuju se **opšta pravila uređenja i građenja za planiranu namenu, iz važećeg Pravilnika za opšta pravila za regulaciju, nivelaciju i izgradnju ("Sl. glasnik RS", br. 22/2015)**, a za svaku zonu pojedinačno.

3. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

• Lokacija:

Lokacija na kojoj se planira izgradnja Turističkog kompleksa "Gornja Planinica" nalazi se u ataru zaseoka Gornja Planinica, na lokaciji između Željuše i Banjskog Dola, na trasi postojećeg nekategorisanog, seoskog, lokalnog puta Željuša - Poganovo, koji se odvaja sa državnog puta II reda – br. 221 – (Dimitrovgrad – Željuša - Poganovo).

Projektom zahvaćene katastarske parcele **nalaze se van definisanih zona zaštite prostora**, t.j. ne podležu propisanim režimima zaštite prirodnih dobara, i ne nalaze se u okviru definisanih turističkih zona (Referalna karta br.3 Prostornog plana - Turizam i zaštita prostora).

• Obuhvat:

Urbanističkim projektom su obuhvaćene četiri katastarske parcele, k.p.br. 847, 848, 850 i 851, K.O. Gornja Planinica, Opština Dimitrovgrad .

Tačna površina zahvaćenih katastarskih parcela, utvrđena je u listama nepokretnosti, (priloženih u Dokumentaciju Projekta).

Površine zahvaćenih parcela su sledeće:

- k.p.br. 847 (br.liste nepokretnosti 222) površine 29a 18m²
- k.p.br. 848 (br.liste nepokretnosti 221) površine 34a 81m²
- k.p.br. 850 (br.liste nepokretnosti 221) površine 36a 97m²
- k.p.br. 851 (br.liste nepokretnosti 222) površine 06a 87m²

Ukupna površina obuhvaćena Urbanističkim projektom iznosi : 1ha 07a 83m²

• Granice:

Zahvat Projekta, predstavljaju projektom zahvaćene katastarske parcele (k.p.br. 847,848, 850 i 851, K.O. Gornja Planinica, Opština Dimitrovgrad) sa delom pristupnih saobraćajnica, sa kojih su planirani ulazi na budući turistički kompleks "Gornja Planinica".

Konkretno granice zahvata su:

- na severu: regulaciona linija zahvaćenih parcela (k.p.br. 847,848 i 851) i postojeće susedne saobraćajnice, nekategorisanog, seoskog, lokalnog puta Željuša – Poganovo, kp 1536;
- na severo-istoku: međna granica obodne parcela k.p.br. 847 i susedne kp 846;
- na jugo-istoku: međna granica obodnih parcela (k.p.br. 847,848 i 850) i susednih parcela
- na jugo-zapadu: regulaciona linija zahvaćenih parcela (k.p.br. 850 i 851) i susednog nekategorisanog puta k.p.br. 1537 do početne tačke , lokalnog puta Željuša – Poganovo, kp 1536;.

• Status zemljišta:

Zahvaćeno područje projekta spada u kategoriju zemljišta van granica građevinskog područja naselja Lokacija planirana za izgradnju multifunkcionalnog turističkog kompleksa, na osnovu Prostornog plana, pripada **prostornoj celini II – Burel**, u KO Gornja Planinica, van građevinskog područja naselja, sa osnovnom namenom: poljoprivredno zemljište (oranice, voćnjaci i vinogradi), tako da je neophodno kroz Urbanistički projekat, izvršiti prenamenu poljoprivrednog zemljišta u građevinsko.

• Analiza postojećeg stanja:

- Navedena lokacija, zahvaćena Urbanističkim projektom, nije izgrađena.

- Teren je sa nagibom ka istoku.

- Granice zahvaćenog područja Urbanističkog projekta detaljno su obrađene u grafičkom prilogu: (B-II-2) GRANICE ZAHVATA NA KATASTARSKO TOPOGRAFSKOM PLANU R=1:500

4. USLOVI IZGRADNJE

Budući da postojeći Plan višeg reda ne definiše konkretna pravila uređenja i građenja za planiranu prenamenu i izradu Urbanističkog projekta, jer se zahvaćeno područje projekta nalazi izvan građevinskog područja, primenjuju se **opšta pravila uređenja i građenja za planiranu namenu, iz važećeg Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju ("Sl. glasnik RS", br. 22/2015)**, a za svaku zonu pojedinačno.

4.1. Izvod iz planskog dokumenta - "Prostorni plan opštine Dimitrovgrad 2025":

OPŠTA KONCEPCIJA PROSTORNOG RAZVOJA (1.7)

(2) Prostorna celina BUREL, koju čine katastarske opštine: Banjski Dol, Gornja Planinica, Grapa, Prača, Slivnica, Barje, Bilo, Verzar, Donja Nevlja, Gornja Nevlja, Skrvenica i Vrapča (18,3% površine Opštine). Atari ovih sela se u najvećoj meri prostiru na nagnutim i strmim padinama sa nepovoljnom poljoprivrednom strukturom i lošim saobraćajnim vezama, kako međusobom, tako i sa Opštinskim centrom, pa zato naselja na području ove celine karakteriše mali broj stanovnika i izražena depopulacija (2,0% ukupnog broja stanovnika Opštine). To su najčešće staračka domaćinstva koja ostaju zbog nemogućnosti emigriranja. Demografski trend do kraja planskog perioda ukazuje na opasnost ubrzanog pražnjenja naselja, te se neminovno moraju preduzeti socio-ekonomske mere za ublažavanje i zaustavljanje ovih procesa. Najveći deo pedološkog pokrivača Burela čine smeđe kisela zemljišta na andezitu, peščaru, krečnjacima I rendzine na laporcu i krečnjaku. Skeletoidna zemljišta su najčešće razbacana po manjim prostornim jedinicama po celom Burelu. U atarima pograničnih naselja, sve poljoprivredne površine i šume svrstane su u loše katastarske klase kao ekonomski nepodobna zemljišta. Šumski pokrivač se održao mahom na višim i strmim delovima, dok je u nižim u najvećoj meri iskrčen, gde god je zemljište moglo da se iskoristi za obradu. Iznad šuma nastaje travni pojas, koji čine vrlo degradirani pašnjaci, pretežno po krečnjačkim uzvišenjima, kao i livade odličnog travnog sastava i dobrim senokosom po karsnim ulegnućima. Ekološka sanacija na ovom prostoru predviđa se na svim površinama koje su degradirane i na kojima poljoprivredna proizvodnja zastupljena bez potrebnog ekonomskog efekta, a istovremeno sa delimično izgubljenim pozitivnim dejstvima ekoloških faktora.

PROSTORNI RAZVOJ I DISTRIBUCIJA PRIVREDNIH DELATNOSTI (2.4)

Prostorni razvoj poljoprivrede

Poljoprivreda je osnovna privredna grana na području Prostornog plana, tako da se posebna pažnja mora posvetiti razvoju ovog sektora privrede (kako tradicionalne, tako i organske poljoprivrede) i agrokomplesa (proizvodnji i preradi zdrave hrane - u voćarstvu, stočarstvu, pčelarstvu, kao i aktivnostima vezanim za sakupljanje i preradu bobičastog voća, pečurki, lekovitog bilja itd).

PROSTORNI RAZVOJ TURIZMA, ORGANIZACIJA I UREĐENJE TURISTIČKIH I REKREATIVNIH PROSTORA (2.5)

U skladu sa osnovnim dugoročnim ciljevima, konceptom i kriterijumima razvoja i organizacije turističke ponude, opština Dimitrovgrad je PPR Srbije svrstana u klaster jugoistočne Srbije koji predstavlja prostorno-funcionalnu celinu objedinjene turističke ponude.

Prostorni razvoj turizma na teritoriji Opštine, zasnivaće se na strateškim prioritetima dominantnih vidova turizma definisanih na osnovu primenjenih kriterijuma (motivski, prostorni, ekološki, ekonomski, unkcionalni i dr.) i poštovanja principa održivog razvoja.

Prema utvrđenim prirodnim vrednostima i dosadašnjim razvojem materijalne osnove, turistička ponuda Opštine zasnivaće se na: najvrednijim delovima prostornih celina u skladu sa režimima zaštite; kulturno-istorijskim znamenitostima; povoljnom geo-saobraćajnom položaju područja; unapređenju postojeće materijalne osnove; turističkim sadržajima ruralne zone Opštine (kroz organizovanje domaćinstava za bavljenje seoskim turizmom i ponude sportsko-rekreativnih i manifestacionih aktivnosti u ataru sela) i dr.

Navedeni resursi predodređuju korišćenje ovog prostora za razvoj sledećih vidova turizma: sportsko-manifestacionog, seoskog, izletničko-rekreativnog, geoturizma, kružnih putovanja, lova i ribolova, specijalnih interesovanja, tranzitnog, ekoturizma i drugih vidova turizma regionalnog i nacionalnog značaja.

Seoski turizam, podrazumeva stacionarni vid turizma u privatnom smeštaju (seoskim domaćinstvima) i da bi postao stabilan vid turizma u Opštini zavisio od ukupnog razvoja specijalizovanih oblika poljoprivrede, unapređenja uslova seoskog stanovanja i pronalaženja interesa meštana za pružanje usluga turistima, pa bi i sam vid turizma doprineo unapređenju i stabilizaciji sela.

Izletničko–rekreativni turizam, karakterišu poludnevna, dnevna i vikend turistička kretanja, pasivna i aktivna rekreacija, pretežno domaćih turista, kao što su: šetnje, izleti, kupanje i planinarenje do okolnih planinskih masiva i vidikovaca, te kontakti sa seoskim stanovništvom, sakupljanje lekovitog i aromatičnog bilja, a zimi sankanje, skijanje, klizanje i sl. Ovo je, inače, najmasovniji oblik domaćeg turizma u Srbiji.

Zbog velike površine zaštićenih prirodnih dobara, ekoturizam u dogoročnom sagledavanju turističkog razvoja Opštine posebno treba afirmisati. S tim u vezi predviđa se rekonstrukcija jednog broja postojećih i izradnja novih objekata kao eko-kuća (ecolodge¹⁵).

Ekoturizam je vrsta turističkog putovanja koje uvažava potrebe očuvanja životne sredine i vezuje se za posetu relativno očuvanim prirodnim dobrima u cilju divljenja prirodnim kao i kulturnim vrednostima čime se promovišu aktivnosti zaštite. Ovaj vid turističkog kretanja karakteriše nizak stepen negativnog uticaja turističkih poseta na prirodu i veliki obim pozitivnih socio-ekonomskih efekata po lokalno stanovništvo (IUCN, 1996).

PROPOZICIJE PROSTORNOG RAZVOJA

U skladu sa Zakonom, na poljoprivrednom zemljištu zabranjena je izgradnja, osim:

- za izgradnju ekonomskih objekata u funkciji poljoprivrede, stočarstva ili voćarstva;
- za proširenje građevinskog područja kroz izradu planova detaljne regulacije predviđenih ovim Prostornim planom kao i planova detaljne regulacije za izgradnju objekata komunalne i energetske infrastrukture i to prvenstveno na zemljištu nižeg boniteta.

Izgradnja poslovnih objekata u funkciji poljoprivrede, stočarstva i voćarstva (objekti za preradu proizvoda iz ovih oblasti i njihovo skladištenje), moguća je uz preduslov da postoji mogućnost infrastrukturnog opremanja lokacije, a u skladu sa zakonom, tehničkim propisima i normativima za ovu vrstu objekata, a na osnovu urbanističkog projekta za katastarsku ili građevinsku parcelu veličine do 2,0 ha, odnosno na osnovu plana detaljne regulacije za katastarsku ili građevinsku parcelu ili građevinski kompleks površine preko 2ha.

• ZAKLJUČAK: Namena predmetnog prostora po Prostornom planu :

Prema Prostornom planu osnovna orijentacija budućeg privrednog razvoja ovog područja zasniva se na

sledećim delatnostima: poljoprivredi, turizmu i diverzifikovanom razvoju prerađivačkog sektora industrije (podsticaj razvoja regionalnog klastera posebno u proizvodnji i preradi poljoprivrednih proizvoda, turizmu, prerađivačkom sektoru).

4.2. Izvod iz Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju

Opšta pravila za parcelaciju za pojedinačne zone (Član 6)

U skladu sa planiranom namenom zahvaćenog obuhvata Urbanističkog projekta, zahvaćeno područje se može po Pravilniku svrstati u kategoriju (1) zone kuća za odmor i (2) seoske zone;

Lokacijski uslovi izdaju se ako građevinska parcela ima izlaz na javnu saobraćajnu površinu, u skladu sa rangom i pravilima za najmanju dozvoljenu širinu pojasa regulacije po vrstama ulica:

- 1) sabirne ulice - 10,00 m;
- 2) stambene ulice - 8,00 m;
- 3) saobraćajnice u seoskim naseljima - 7,00 m;
- 4) kolski prolazi - 5,00 m;
- 5) privatni prolaze - 2,50 m.

Minimalni stepen opremljenosti infrastrukturom (Član 16)

Naseljska (primarna i sekundarna) mreža infrastrukture (vodovod, kanalizacija, TT mreža, gasna mreža, daljinsko grejanje i drugo) postavlja se u pojasu regulacije, u skladu s potrebama i pravilima nadležnog javnog odnosno javno komunalnog preduzeća.

Lokacijski uslovi izdaju se ako građevinska parcela u zoni kuća za odmor, seoskoj zoni i zoni retkih naselja i porodične gradnje, u perifernoj poslovnoj, privrednoj i industrijskoj zoni ima izlaz na javnu saobraćajnu površinu, u skladu sa rangom i pravilima za najmanju dozvoljenu širinu pojasa regulacije, u kojoj je izgrađena ili je planirana minimalno vodovodna i elektroenergetska mreža.

Opšta pravila za parcelaciju u seoskoj zoni (Član 8)

Najmanja površina građevinske parcele za izgradnju u naselju je 400,00 m², a najmanja širina te parcele u naseljima za sve vrste izgradnje iznosi 12,00 m.

Na građevinskoj parceli čija je površina manja od najmanje površine utvrđene u stavu 1. ovog člana, odnosno ne manja od 150,00 m², može se utvrditi izgradnja stambenog objekta spratnosti P+1, sa dva stana, indeksa izgrađenosti do 0,8.

Regulacione linije (Član 14)

Regulaciona linija utvrđuje se u odnosu na osovinsku liniju (osovinu javnog puta) ili na graničnu liniju (kež, trasa pruge, bolnica i sl.) i obeležava za sve postojeće i planirane javne saobraćajne površine.

Rastojanje između regulacionih linija (širina pojasa regulacije) utvrđuje se u zavisnosti od funkcije i ranga saobraćajnice, odnosno infrastrukture, kao horizontalna, nadzemna i podzemna regulacija.

Član 21

Van formiranih seoskih naselja i centara, na građevinskim parcelama koje imaju pristup na javnu saobraćajnu površinu mogu se graditi objekti u skladu s ovim pravilima i to industrijski objekti koji su u funkciji poljoprivrede, poslovni, servisno - radni objekti, verski objekti, kao i uslužni (turizam, trgovina i ugostiteljstvo, benzinske stanice i sl.) i infrastrukturni objekti (kao i bazne stanice mobilne telefonije, kablovska i optička mreža i sl.).

Na poljoprivrednom zemljištu se mogu graditi stambeni objekti za poljoprivredno domaćinstvo; ekonomski objekti (za smeštaj stoke, proizvodni objekti, objekti za preradu poljoprivrednih proizvoda, proizvodni i servisno-radni objekti u funkciji poljoprivrede (hladnjače, magacini, prehrambeni proizvodni

pogoni i sl.); objekti za skladištenje poljoprivrednih proizvoda, kao i garaže za poljoprivrednu mehanizaciju, mašine i vozila); pomoćni objekti koji su u funkciji poljoprivrede (garaže, koševi, ambari, ostave, nastrešnice i sl.); infrastrukturni objekti, uz saglasnost nadležnog ministarstva.

Član 26

Kota prizemlja objekata određuje se u odnosu na kotu nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno prema nultoj koti objekta, i to:

1) kota prizemlja novih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta;

Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli (Član 27)

Lokacijskim uslovima na istoj građevinskoj parceli može se utvrditi izgradnja i drugih objekata iste ili kompatibilne namene prema određenim uslovima za zonu u kojoj se nalazi građevinska parcela.

Na istoj građevinskoj parceli mogu se graditi i pomoćni objekti, odnosno objekti koji su u funkciji glavnog objekta, a grade se na istoj parceli na kojoj je sagrađen glavni stambeni, poslovni ili objekat javne namene (garaže, ostave, septičke jame, bunari, cisterne za vodu, letnja kuhinja, poljski klozet i sl.).

Uslovi i način obezbeđivanja pristupa parceli i prostoru za parkiranje i garažiranje vozila (Član 32)

Svaka novoformirana građevinska parcela mora imati pristup na javnu saobraćajnu površinu.

Širina privatnog prolaza za parcele koje nemaju direktan pristup javnoj saobraćajnoj površini ne može biti manja od 2,50 m. Objekti u privrednim i industrijskim zonama moraju obezbediti protivpožarni put oko objekata, koji ne može biti uži od 3,5 m, za jednosmernu komunikaciju, odnosno 6 m za dvosmernu kretanje vozila.

Član 33

Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe, vlasnici porodičnih i stambenih objekata svih vrsta po pravilu obezbeđuju prostor na sopstvenoj građevinskoj parceli, izvan javne saobraćajne površine, i to - jedno parking ili garažno mesto na jedan stan.

Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe, vlasnici ostalih objekata obezbeđuju prostor na sopstvenoj građevinskoj parceli, izvan javne saobraćajne površine.

U slučaju iz stava 2. ovog člana, broj potrebnih parking mesta se određuje na osnovu namene i vrste delatnosti, i to po jedno parking ili garažno mesto (u daljem tekstu: PM), na sledeći način:

1) banka, zdravstvena, poslovna, obrazovna ili administrativna ustanova - jedno PM na 70 m² korisnog prostora;

2) pošta - jedno PM na 150 m² korisnog prostora;

3) trgovina na malo - jedno PM na 100 m² korisnog prostora;

4) ugostiteljski objekat - jedno PM na koristan prostor za osam stolica;

5) hotelijerska ustanova - jedno PM na koristan prostor za 10 kreveta;

6) pozorište ili bioskop - jedno PM na koristan prostor za 30 gledalaca;

7) sportska hala - jedno PM na koristan prostor za 40 gledalaca;

8) proizvodni, magacinski i industrijski objekat - jedno PM na 200 m² korisnog prostora.

Garaže objekata planiraju se podzemno u gabaritu, izvan gabarita objekta ili nadzemno

Odvodnjavanje i nivelacija (Član 34)

Površinske vode se odводе sa parcele slobodnim padom prema rigolama, odnosno prema ulici (kod regulisane kanalizacije, odnosno jarkovima) sa **najmanjim padom od 1,5%**.

Površinske vode sa jedne građevinske parcele ne mogu se usmeravati prema drugoj parceli.

Arhitektonsko oblikovanje, materijalizacija, završne obrade, kolorit i drugo (Član 35)

Spoljni izgled objekta, oblik krova, primenjeni materijali, boje i drugi elementi utvrđuju se idejnim

arhitektonskim projektom.

Spoljni izgled objekta u urbanističkoj celini posebnih kulturnih vrednosti, usklađuje se sa konzervatorskim uslovima.

Opšta pravila za izgradnju za pojedinačne zone:

1. Indeks izgrađenosti ili indeks zauzetosti

Član 36

Najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti po zonama izgradnje je:

- 1) zona kuća za odmor - 0,3;**
- 2) seoska zona - 0,8;**

Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti po zonama izgradnje je za:

- 1) zona kuća za odmor - 25%;**
- 2) seoska zona - 30%;**

Opšta pravila za izgradnju za seoske zone (4)

Član 40

Najveća dozvoljena spratnost objekata svih vrsta u seoskoj zoni je najviše do tri nadzemne etaže.

Član 41

Rastojanje regulacione linije od građevinske linije u seoskoj zoni je 5,0 m.

U seoskoj zoni rastojanje iz stava 1. ovog člana utvrđuje se na osnovu pozicije većine izgrađenih objekata (preko 50%).

Za seoske stambene objekte koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem preko privatnog prolaza, rastojanje iz stava 1. ovog člana utvrđuje se lokacijskim uslovima.

Član 42

Rastojanje slobodnostojećeg objekta na delu bočnog dvorišta i linije susedne građevinske parcele je 2,50 m, a *dvojnih i objekata u prekinutom nizu* 4,00 m.

Za izgrađene stambene objekte čije je rastojanje do granice građevinske parcele manje od 4,0 m ne mogu se na susednim stranama predviđati otvori stambenih prostorija.

Član 43

Međusobna udaljenost novih spratnih seoskih objekata je 6,00 m, a prizemnih slobodnostojećih 5,00 m.

Za izgrađene seoske objekte koji su međusobno udaljeni manje od 3,00 m ne mogu se na susednim stranama predviđati otvori stambenih prostorija.

Međusobna udaljenost seoskih objekata koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem, preko privatnog prolaza, utvrđuje se lokacijskim uslovima prema vrsti izgradnje.

4.3. USLOVI IZGRADNJE DEFINISANI URBANISTIČKIM PROJEKTOM

4.3.1. Namena zemljišta

- U prethodnom tekstu (pod tačkom 4.1. i 4.2.) a u skladu sa Pravilnikom, definisani su uslovi u pogledu namene lokacije i pravila građenja .

- Predmetni kompleks je poslovni kompleks u funkciji turizma i poljoprivrede, koji osim turističke namene ima i poljoprivrednu namenu (skladištenje poljoprivrednih proizvoda) .

Kompleks se formira kao multi funkcionalni kompleks , radi izgradnje potrebnih objekata i sadržaja prvenstveno u funkciji poljoprivrede, (izgradnje adekvatnog objekta za tu namenu i pratećih prostorija, podruma i magacina za čuvanje proizvoda i sirovina, u našem slučaju rakije). Za tu namenu planiran je

centralni višenamenski objekat, (u podrumu su planirani sadržaji za pakovanje, skladištenje, izlaganje, degustaciju i prodaju poljoprivrednog proizvoda – rakije), a na spratu su planirani prateći turističko – ugostiteljskim sadržaji, (restoran i recepcija za smeštaj gostiju).

U okviru kompleksa, kao prateći sadržaji turističke namene, planirano je 4 manjih objekata za smeštaj gostiju, 2 saune, otvoren mali bazen, kao i prateći objekti i sadržaji infrastrukturnog opremanja kompleksa.

U priloženim grafičkom prilogu Situaciono rešenje, dato je predloženo rešenje Komplexa sa definisanim sadržajem kompleksa, pristupnim i internim saobraćajnicama, dispozicijom planiranih objekata i sadržaja i parternim rešenjem kompleksa.

Izgradnja planiranih objekata u okviru Komplexa ima mogućnost da se radi po fazama, tako da su objekti zavisno od planiranog redosleda gradnje u grafičkom prilogu označeni rednim brojevima, 11 objekata (faza izgradnje).

U okviru Projektom zahvaćene lokacije planirani su sledeći objekti odnosno faze gradnje:

1) FAZA 1 – CENTRALNI VIŠENAMENSKI OBJEKAT:

- spratnost: (Po/Pr)- objekat je delimično ukopan i delimično prizemni
- površina: oko (210+457) 667m²
- namena: - podrum -punjenje, pakovanje, čuvanje ,skladištenje, izlaganje, degustacija i prodaja poljoprivrednog proizvoda - rakije
- prizemlje - recepcija, restoran, mokri čvor, uprava, teretana

2) FAZA 2 – OBJEKAT "2A" ZA SMEŠTAJ GOSTIJU:

- spratnost: (Pr+0)
- površina: oko 177m²
- namena: - prizemlje - dvosobni apartman

3) FAZA 3 – OBJEKAT "3B" ZA SMEŠTAJ GOSTIJU :

- spratnost: (Pr+0)
- površina: oko 177m²
- namena: - prizemlje - dvosobni apartman

4) FAZA 4 – OBJEKAT "4A" ZA SMEŠTAJ GOSTIJU :

- spratnost: (Pr+0)
- površina: oko 177m²
- namena: - prizemlje - dvosobni apartman

5) FAZA 5 – OBJEKAT "5B" ZA SMEŠTAJ GOSTIJU (4):

- spratnost: (Pr+0)
- površina: oko 177m²
- namena: - prizemlje - dvosobni apartman

6) FAZA 6 – SAUNA ZA GOSTE:

- spratnost: (Pr+0)
- površina: oko 14m²
- namena: - prizemlje - rekreacija i odmor

7) FAZA 7 – SAUNA "A" ZA GOSTE:

- spratnost: (Pr+0)
- površina: oko 14m²

8) FAZA 7 – SAUNA "A" ZA GOSTE:

- spratnost: (Pr+0)
- površina: oko 14m²

8) FAZA 8 – GARAŽA ZA AUTOMOBILE:

- spratnost: (Pr+0)
- površina: oko 60m²
- namena: - prizemlje - garaža za 2 vozila

9) FAZA 9 – TRANSFORMATORSKA STANICA:

- spratnost: (Pr+0)
- površina: oko 16m²
- namena: - prizemlje - snabdevanje kompleksa strujom

10) FAZA 10 – SEPTIČKA JAMA:

- spratnost: ukopan obj. infrastrukture
- površina: /
- namena: - sakupljanje i prečišćavanje otpadnih voda

Od pratećih sadržaja planirani su:

11-14) PARKINZI :

- sa ukupno 31 parking mestom

15) BAZEN:

- spratnost: /
- površina: do 100m²
- namena: - rekreacija i odmor

Urbanističkim projektom pored formiranja građevinske parcele za gradnju Turističkog kompleksa sa rakijskim podrumom sa pratećim sadržajima, takođe je planirano i potpuno komunalno opremanje kompleksa i njegovo priključenje na spoljnu mrežu infrastrukture, (priključak na pristupnu saobraćajnicu, priključak na elektro mrežu i PTT mrežu). Budući da investitor planira da se kompleks snabdeva pijaćom i tehničkom vodom iz sopstvenog izvora, priključak na javnu vodovodnu mrežu nije planiran projektom.

4.4. Parcelacija i preparcelacija

Urbanistički projekat za gradnju Kompleksa obuhvata i izradu Predloga parcelacije i preparcelacije postojećih katastarskih parcela koje ulaze u obuhvat Projekta.

Budući da postojeći Plan višeg reda ("Prostorni plan opštine Dimitrovgrad 2025") ne definiše konkretna pravila uređenja i građenja za planiranu prenamenu i izradu Urbanističkog projekta, jer se zahvaćeno područje projekta nalazi izvan građevinskog područja, primenjuju se **opšta pravila uređenja i građenja za planiranu namenu, iz važećeg Pravilnika o opštim pravilima parcelacije, regulacije i izgradnje ("Sl. glasnik RS", br. 22/2015)**, a za svaku zonu pojedinačno.

Parcelacija i preparcelacija postojećih katastarskih parcela urađena je u skladu sa Pravilima parcelacije datim kroz Pravilnik, uz poštovanje granica postojećih katastarskih parcela koje se tretiraju Urbanističkim projektom.

Pravila parcelacije, definisana ovim Urbanističkim projektom u skladu su sa Važećim Planom I Pravilnikom, a odnose se na formiranje jedne jedinstvene građevinske parcele za građenje turističkog kompleksa "Gornja Planinica".

Od četiri postojeće katastarske parcele (k.p.br.847, 848, 850 i 851, K.O. Gornja Planinica, Opština Dimitrovgrad) formira se građevinska parcela "GP-1", koja se mora prenameniti iz poljoprivrednog u građevinsko zemljište, a od ostatka k.p.br.847, se formira manja katastarska parcela koja zadržava prvobitnu namenu – poljoprivredno zemljište

U tom cilju kroz ovaj projekat vrši se preparcelacija tj. spajanje navedenih parcela, (k.p.br. 848, 850 i 851 i dela k.p.br.847, u jedinstvenu građevinsku parcelu GP-1. Parcelacijom se vrši deoba k.p.br.847, čiji jedan deo učestvuje u parcelaciji, a ostatak zadržava svoju prvobitnu namenu.

• **Predlog parcelacije i preparcelacije dat Urbanističkim projektom:**

Parcelacija i preparcelacija urađena je u skladu sa Pravilima parcelacije datim kroz Pravilnik o opštim pravila za parcelaciju, regulaciju i izgradnju ("Sl. glasnik RS", br. 22/2015), :

Na taj način od postojećih katastarskih parcela formiraju se:

- 1) **1 građevinska parcela (GP-1):**
 - za izgradnju turističkog kompleksa,
 - planirana površina parcele – 84a 48m²
- 2) **„Ostatak 1 – kp 847“**
 - ostatak k.p.br.847
 - površina ostatka – 23a 35m²

Urbanističkim projektom je do novoformirane građevinske parcele obezbeđen pristup sa javnog puta. Takođe je i do svakog planiranog objekta na kompleksu obezbeđen kolski prilaz formiranjem internih kolsko -pešačkih saobraćajnica, a u okviru građevinske parcele.

- Grafički prilog u projektu: B-2-4 Predlog parcelacije i preparcelacije

- Predlog parcelacije i preparcelacije detaljno je obrađen u grafičkom prilogu projekta: (B-II-3) PREDLOG PARCELACIJE I PREPARCELACIJE R=1:500

4.5. REGULACIJA I NIVELACIJA

Regulacija i nivelacija zemljišta u okviru obuhvata Urbanističkog projekta urađena je u skladu sa "Prostorni plan opštine Dimitrovgrad 2025", ("Službeni list grada Niša" br. 62/12 i "Službeni list opštine Dimitrovgrad br. 33/22) i Pravilnikom o opštim pravilima parcelacije, regulacije i izgradnje.

Regulaciona linija:

Regulaciona linija jeste linija koja razdvaja površinu određene javne namene od površina planiranih za druge javne i ostale namene. U okviru regulacionih linija saobraćajnica, dozvoljena je izgradnja isključivo infrastrukturnog sistema podzemnih instalacija i javnog zelenila.

Građevinska linija:

Građevinska linija, utvrđuje se planom u odnosu na regulacionu liniju i predstavlja liniju do koje dozvoljeno građenje osnovnog gabarita objekta. Građevinska linija je linija do koje je maksimalno dozvoljeno građenje na i iznad površine zemlje. Podzemne etaže mogu se graditi unutar i do građevinske, odnosno regulacione

linije, osim ako drugačije nije definisano u pojedinačnim pravilima građenja.

Objekat se može graditi i na određenoj udaljenosti od građevinske linije (ka unutrašnjosti građevinske parcele).

Postavljanje objekta:

Objekat se postavlja prednjom fasadom na građevinsku liniju, odnosno unutar prostora oivičenog građevinskom linijom. Gabarit objekta može biti različitog oblika i različite spratnosti, do propisanih parametara.

Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli:

Na istoj građevinskoj parceli/kompleksu dozvoljava se izgradnja većeg broja objekata, u skladu sa funkcionalnom organizacijom i tehnološkim uslovima u kompleksu.

Na istoj građevinskoj parceli mogu se graditi i pomoćni objekti (portirnice, garaže, nadstrešnice). Pomoćni objekat može se graditi pod uslovom da ne narušava postojeću funkciju, ne ugrožava životnu sredinu i ne narušava javni interes (naročito u pogledu preglednosti vizura i bezbednosti saobraćaja). Može se graditi kao aneks uz glavni objekat, ili slobodno na građevinskoj parceli. Pomoćni objekat ne može ometati prolaz i druge funkcije na parceli. Grade se kao prizemni, s tim da visina venca ne može preći 4,5m od nulte kote terena, (nulta kota predstavlja presek vertikalne ose objekta i tla na mestu gradnje pomoćnog objekta). Dozvoljava se postavljanje portirnice ispred građevinske linije. Pomoćni objekti ulaze u sastav propisanih parametara na parceli.

Raspored objekata u kompleksu mora da zadovolji uslov obezbeđivanja internog protivpožarnog puta, širine 3,50m, odnosno 6,0m za dvosmerni saobraćaj.

Nivelacija

Sistem nivelacije se bazira na kotama terena i postojećoj nivelaciji ulične mreže. Nove ulice kao i novi platoi vezuju se za kontaktne, nivelaciono već definisane prostore. Planom je definisana nivelacija javnih površina iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na raskrsnicama ulica su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka koje se dobijaju interpolovanjem. Nivelacija svih površina je generalna, kroz izradu projektne dokumentacije ona se može preciznije i tačnije definisati u skladu sa tehničkim zahtevima i rešenjima.

• **Regulacija definisana Urbanističkim projektom:**

- Regulacija zemljišta u okviru obuhvata Urbanističkog projekta urađena je u skladu sa Pravilima regulacije datim kroz Pravilnik .

- Položaj objekta u odnosu na regulaciju i u odnosu na granice građevinske parcele:

Urbanističkim projektom definisan je položaj objekata građevinskom linijom u odnosu na regulacionu liniju susedne saobraćajnice, kao i u odnosu na postojeće susedne parcele, a u skladu sa važećim Pravilnikom.

- Planirana udaljenja svih građevinskih linija od regulacionih i međnih linija na kompleksu detaljno su obrađena u – Grafičkom prilogu u projektu br.: B-II-4 Plan regulacije, nivelacije i saobraćaja R=1:550

- Vertikalna regulacija objekata određena je spratnošću.

• **Nivelacija definisana Urbanističkim projektom:**

- Nivelacija zemljišta u okviru obuhvata Urbanističkog projekta urađena je u skladu sa Pravilnikom

- Elementi za nivelaciono postavljanje objekata na terenu određeni su nivelacijom saobraćajnica.

- Nivelacioni elementi uređenog prostora definisani su u odnosu na nivelete i nagibe pristupnih saobraćajnica.

- Nivelete novih saobraćajnih i manipulativnih površina uskladiti sa postojećim terenom i postojećim saobraćajnim površinama. Predvideti sve potrebne padove, tako da se objekti zaštite od štetnih atmosferskih uticaja. Odvođenje vode vršiti nivelacijom površina, sakupljanjem atmosferskih voda i njenim kanalisanjem, prikupljanjem i odvođenjem do separatora ulja, benzina i masti, do konačnih recipijenata., u našem slučaju do poostojjećeg kanala na severo-istoku lokacije.

- Kao polazna kota (0,00) u odnosu na koju su određene sve ostale kote objekata i internih saobraćajnica je uzeta kota glavnog ulaza na kompleks, odnosno niveleta pristupne saobraćajnice.
- Nivelacionim rešenjem kompleksa projektovani su propisani nagibi kolovoznih površina kojim je omogućeno nesmetano odvodnjavanje atmosferskih padavina sa platoa u zoni objekata, točionih ostrva i ostalih manipulativnih površina.

- Regulaciona i građevinske linije, položaj objekata, nivelacija sa kotama planiranih saobraćajnih površina, i saobraćajno rešenje dati su na grafičkom prilogu u projektu br.: B-II-4. PLAN REGULACIJE, NIVELACIJE I SAOBRAĆAJA R=1:500

4.6. PRISTUP LOKACIJI

Lokacija na kojoj se planira izgradnja Turističkog kompleksa "Gornja Planinica" nalazi se u ataru zaseoka Gornja Planinica, na lokaciji između Željuše i Banjskog Dola, na trasi postojećeg nekategorisanog, seoskog, lokalnog puta Željuša - Poganovo, koji se odvaja sa državnog puta II reda – br. 221 – (Dimitrovgrad – Željuša - Poganovo).

4.7. SAOBRAĆAJ I SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

Saobraćajne površine planirane Urbanističkim projektom urađene su u skladu sa Pravilnikom

- Urbanističkim projektom ostvarena je veza sa javnom saobraćajnicom, i rešen funkcionalan saobraćaj unutar građevinskeog kompleksa, sa pristupom prostoru za parkiranje.
- Urbanističkim projektom rešeni su pristupi do svih objekata.
- Nivelacioni elementi planiranih internih saobraćajnih površina, definisani su u odnosu na nivelete i nagibe pristupnih saobraćajnica, planiranih PDR-om.
- Kolski pristup kompleksu rešen je kao ulazno -izlazni, pomoćni ulazni i izlazni.
- Unutar građevinske parcele planiran je kružni sistem kretanja vozila.
- Radijusi skretanja u skladu su sa propisima.
- Unutar kompleksa pumpe projektovan je separator ulja i masti, obzirom na namenu kompleksa
- Dimenzije saobraćajnica i parking mesta u samom kompleksu su dimenzionisani prema važećim standardima za prohodnost merodavnog teretnog vozila i putničkog vozila.
- Planirano saobraćajno rešenje dato je na grafičkom prilogu u projektu br.: B-II-4. REGULACIONO, NIVELACIONO I SAOBRAĆAJNO REŠENJE R=1:550

4.8. PARKIRANJE

Parkiranje je rešeno u okviru Komplexa, u granicama sopstvene građevinske parcele, a u skladu sa uslovima iz Pravilnika

- **Parkiranje planirano Urbanističkim projektom:**

Urbanističkim projektom predviđena su:

- 4 parkirališta za putničke automobile sa 31 p.m.
- jedna garaža sa 2 p.m.

Ukupno 33 p.m.

- Problem parkiranja na prostoru obuhvaćenom Urbanističkim projektom rešen je isključivo u okviru sopstvene parcele.
- Potrebni kapaciteti za stacioniranje vozila računati su prema važećim normativima.
- Parking mesta za putnička vozila su postavljena upravno, sa dimenzijama modula 5.00 x 2.50 m.
- Od ukupnog broja projektovanih PM, 5% obezbeđen je za invalide i to u propisanim dimenzijama.
- Mesta za parkiranje putničkih vozila i prostor za manevrisanje prilikom ulaska/izlaska sa istih, u zavisnosti od ugla parkiranja i bočnih prepreka, dimenzionisani su prema važećim standardima.
- Sva mesta za parkiranje i manevrisanje prilikom ulaska/izlaska sa parking mesta, obezbeđena su na pripadajućoj parceli, izvan površine javnog puta.

4.9. POSEBNI USLOVI PRISTUPAČNOSTI POVRŠINAMA I OBJEKTIMA JAVNE NAMENE

Prilikom planiranja prostora javnih, saobraćajnih i pešačkih površina, prilaza do objekata i projektovanja objekata za javno korišćenje, kao i posebnih uređaja u njima, obavezna je primena važećeg Pravilnika i drugih propisa za obezbeđenje pristupačnosti i nesmetano kretanje dece, starih, osoba sa otežanim kretanjem i osoba sa invaliditetom.

U skladu sa standardima pristupačnosti potrebno je osigurati uslove za nesmetano kretanje i pristup osobama za invaliditetom, deci i starijim osobama na sledeći način:

• Trotoari i pešačke staze

Trotoari i pešačke staze, pešački prelazi, mesta za parkiranje i druge površine, po kojima se kreću lica sa posebnim potrebama moraju biti međusobno povezani i prilagođeni za orijentaciju i sa nagibima koji ne mogu biti veći od 5% (1:20), a izuzetno 8,3% (1:12).

Površina trotoara i pešačkih staza mora da bude čvrsta, ravna i otporna na klizanje. Na trgovima ili na drugim velikim pešačkim površinama, kontrastom boja i materijala obezbediti uočljivost glavnih tokova i njihovih promena u pravcu.

• Mesta za parkiranje

Mesta za parkiranje vozila koja koriste lica sa posebnim potrebama predvideti u blizini ulaza i označiti znakom pristupačnosti. Najmanja ukupna površina mesta za parkiranje vozila koja koriste osobe sa invaliditetom iznosi 370x480cm; mesto za parkiranje za dva automobila koje se nalazi u nizu parkirališnih mesta upravno na trotoar veličine je 590x500cm sa međuprostorom širine 150cm.

• Broj parking mesta iznosi:

- 1) za javne garaže, javna parkirališta, kao i parkirališta uz objekte za javno korišćenje, najmanje 5% mesta od ukupnog broja mesta za parkiranje, a najmanje jedno mesto za parkiranje vozila osoba sa invaliditetom;
- 2) na parkiralištima sa manje od 20 mesta, najmanje jedno mesto za parkiranje vozila osoba sa invaliditetom;
- 3) na parkiralištima uz benzinske pumpe, restorane i motele pored magistralnih i regionalnih puteva 5% mesta od ukupnog broja mesta za parkiranje, ali ne manje od jednog mesta za parkiranje vozila osoba sa invaliditetom;
- 4) svako parkiralište koje je obeleženo mora imati najmanje jedno pristupačno mesto za parkiranje vozila osoba sa invaliditetom.

• Prilazi do objekata

Prilaz do objekta predviđa se na delu objekta čiji je prizemni deo u nivou terena ili je izdignut do 5cm u odnosu na pešačku površinu. Savladavanje visinske razlike između pešačke površine i prilaza do objekta vrši se:

- 1) rampama za pešake i korisnike invalidskih kolicima, za visinsku razliku do 76cm;
- 2) spoljnim stepenicama, rampama, stepeništem i podiznim platformama, za visinsku razliku veću od 76cm.

Minimalne širine rampi za pristup objektima moraju biti 0,90m a nagib od 1:20 (5%) do 1:12 (8,3%), za kratka rastojanja (do 6,0m).

Površina rampe mora biti čvrsta, ravna i otporna na klizanje. Ako su rampe predviđene za učestalo korišćenje od strane lica sa oštećenim vidom, površine rampi mogu biti u bojama koje su u kontrastu sa podlogom.

Savladavanje visinskih razlika, u slučaju kada ne postoji mogućnost savlađivanja ove razlike rampama, stepenicama i stepeništem, vrši se podiznim platformama. Podizna platforma predviđa se kao plato veličine najmanje 110cm do 140cm sa pogonskim mehanizmom, ograđena zaštitnom ogradom do visine od 120cm, presvučena i opremljena materijalom koji ne klizi, opremljena prekidačima za poziv i sigurnosnim uređajem.

4.10. Energetska efikasnost objekata i predviđene mere za unapređenje energetske efikasnosti

- Građenje objekata, planirano Urbanističkim projektom, a u skladu sa vrstom i namenom, vršiti uz poštovanje svih važećih propisa iz oblasti Energetske efikasnosti objekata.
- Pri projektovanju i građenju planiranih objekata obavezno se pridržavati odredbi Zakona o efikasnom korišćenju energije ("Sl.glasnik RS" 25/2013) i u skladu sa Pravilnikom o energetske efikasnosti zgrada ("Sl. glasnik RS" br.61/11).

• MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI

Svi planirani objekti moraju da zadovoljavaju sve propise vezane za energetske efikasnosti objekata. (Pravilnik o energetske efikasnosti zgrada ("Službeni glasnik RS", br. 61/11)). Ovim pravilnikom bliže se propisuju energetska svojstva i način izračunavanja toplotnih svojstava objekata visokogradnje, kao i energetske zahteve za nove i postojeće objekte.

Utvrđivanje ispunjenosti uslova energetske efikasnosti zgrade vrši se izradom elaborata EE, koji je sastavni deo tehničke dokumentacije koja se prilaže uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole ili uz zahtev za izdavanje rešenja kojim se odobrava izvođenje radova na adaptaciji ili sanaciji objekta, kao i energetske sanaciji.

Pravilnik se primenjuje na:

- izgradnju novih zgrada;
- rekonstrukciju, dogradnju, obnovu, adaptaciju, sanaciju i energ. sanaciju postojećih zgrada;
- zgrade ili delove zgrada koje čine tehničko-tehnološku ili funkcionalnu celinu.

Odredbe ovog pravilnika ne primenjuju se na:

- zgrade za koje se ne izdaje građevinska dozvola;
- zgrade koje se grade na osnovu privremene građevinske dozvole, kao i zgrade koje se grade na osnovu građevinske dozvole za pripreme radove;
- radionice, proizvodne hale, industrijske zgrade koje se ne greju i ne klimatizuju;
- zgrade koje se povremeno koriste tokom zimske i letnje sezone (manje od 25% vremena trajanja zimske odnosno letnje sezone).

Energetska svojstva i načini izračunavanja toplotnih svojstava utvrđuju se za upravne i poslovne zgrade; zgrade namenjene zdravstvu; zgrade namenjene turizmu i ugostiteljstvu; zgrade namenjene trgovini i

uslužnim delatnostima; zgrade mešovite namene; zgrade za druge namene koje koriste energiju.

Energetska efikasnost zgrade je ostvarena ako su obezbeđeni minimalni uslovi komfora sadržani u Pravilniku, a pri tome potrošnja energije za grejanje, hlađenje, pripremu tople sanitarne vode, ventilaciju i osvetljenje zgrade ne prelazi dozvoljene maksimalne vrednosti po m² sadržane u Pravilniku.

• **Mere energetske efikasnosti gradnje za planirane objekte**

- Prilikom projektovanja objekata neophodno je obratiti pažnju na orijentaciju i funkcionalni koncept zgrade u cilju korišćenja prirode i prirodnih resursa predmetne lokacije, pre svega energije sunca, vetra i okolnog zelenila.
- Prilikom projektovanja predvideti oblik zgrade kojim se može obezbediti što je moguće energetske efikasnosti odnos površine i zapremine omotača zgrade u odnosu na klimatske faktore i namenu zgrade. Potrebno je obezbediti maksimalno korišćenje prirodnog osvetljenja, kao i korišćenje pasivnih dobitaka toplotne energije zimi odnosno zaštite od pregrevanja u toku leta adekvatnim zasenčenjem.
- U zavisnosti od namene objekta, predvideti odgovarajuću termičku masu za postizanje toplotnog komfora u zimskom i letnjem periodu - povećati termičku inerciju objekta. Potrebno je primeniti visok kvalitet (u skladu sa postojećim standardima i propisima) toplotne izolacije celokupnog termičkog omotača.
- Strukturu i omotač objekta predvideti tako da se omogući maksimalno korišćenje pasivnih i aktivnih solarnih sistema.
- Tehničke prostorije (rezervoar i pumpno postrojenje) koje se koriste u slučaju korišćenja padavina kao i podzemnih i otpadnih voda za potrebe zalivanja, spoljašnju upotrebu ili za potrebe grejanja i hlađenja zgrada, ukoliko su ukopane ne uračunavaju se u indeks zauzetosti parcele.

• **Sertifikat o energetske svojstvima zgrada (energetski pasoš)**

moraju imati sve nove zgrade, kao i postojeće zgrade koje se rekonstruišu, adaptiraju, saniraju ili energetske saniraju, osim zgrada koje su pravilnikom izuzete od obaveze energetske sertifikacije. Pravilnik kojim se bliže propisuju uslovi, sadržina i način izdavanja je Pravilnik o uslovima, sadržini i načinu izdavanja sertifikata o energetske svojstvima zgrada ("Službeni glasnik RS", br. 69/12 i 44/18-drugi propis).

Kategorije zgrada za koje se izdaje energetski pasoš, određene su prema pretežnoj nameni definisanoj propisom kojim se uređuju energetske svojstva zgrada.

Zgrade za koje nije potrebno pribavljanje energetske pasoša su:

- postojeće zgrade koje se rekonstruišu ili energetske saniraju, a koje imaju neto površinu manju od 50 m²;
- zgrade koje imaju predviđeni vek upotrebe ograničen na dve godine i manje;
- zgrade privremenog karaktera za potrebe izvođenja radova, odnosno obezbeđenje prostora za smeštaj ljudi i građevinskog materijala u toku izvođenja radova;
- radionice, proizvodne hale, industrijske zgrade i druge privredne zgrade koje se, u skladu sa svojom namenom, moraju držati otvorenima više od polovine radnog vremena, ako nemaju ugrađene vazdušne zavese;
- zgrade namenjene za održavanje verskih obreda;
- zgrade koje su pod određenim režimom zaštite, a kod kojih bi ispunjenje zahteva energetske efikasnosti bilo u suprotnosti sa uslovima zaštite;
- zgrade koje se ne greju ili se greju na temperaturu do +12°C.

Energetski pasoš čini sastavni deo tehničke dokumentacije koja se prilaže uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole.

Energetski pasoš zgrade izdaje se po izvršenom energetske pregledu zgrade. Izdaje se za celu zgradu ili

za deo zgrade, kada se radi o zgradi koja je prema ovom pravilniku definisana kao zgrada sa više energetske zone. Energetski pasoš se može izdati i za deo zgrade koji čini samostalnu upotrebnu. Zgrada ili njena samostalna upotrebna celina može imati samo jedan energetski pasoš.

5. NUMERIČKI POKAZATELJI

Dati su u grafičkim priložima Projekta tabelarno.

6. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA NA PARCELI

Uređenje slobodnih i zelenih površina planirano Urbanističkim projektom u skladu je sa Pravilnikom i Prostornim planom, u skladu sa zahtevima pristupačnosti, sa rampama i kosim trakama prema potrebi. U okviru pešačkih komunikacija predvideti rasvetu i urbani mobilijar uz obezbeđivanje adekvatne signalizacije za olakšanu orijentaciju u prostoru.

- Nivelaciono-regulacionim rešenjem terena i sistemom poprečnih i podužnih padova na stazama i platoima, pomoću rigola i slivnika, atmosfersku vodu odvesti do kišne kanalizacije ili na slobodne zelene površine.

• Uređenje slobodnih i zelenih površina definisano Urbanističkim projektom:

a) Način obrade zastrtih površina

- Manipulativne saobraćajne površine – interne saobraćajnice i manipulativne saobraćajne površine rade se po izboru projektanta i investitora, od asfalta ili betona;
- Površine za parkiranje rade se od asfalta ili betona;
- Pešačke površine, trotoari, pešačke staze oko objekata i platoi, rade se po izboru projektanta i investitora, od asfalta ili betona, popločavanjem od prirodnog ili veštačkog kamena;
- Svi vertikalni elementi parternog uređenja radiće se u skladu sa parterom, zidani, od kamena (moguće je oblaganje kamenim pločama, veštački ili prirodni kamen);
- Glavnim projektom objekta i eventualno projektom spoljnog uređenja terena, detaljnije će se definisati materijali i način obrade zastrtih površina.

b) Ozelenjavanje

- Urbanističkim projektom dat je predlog ozelenjavanja i pejzažnog uređenja, na nivou predmetne građevinske parcele. Minimalni stepen slobodnih i zelenih površina na nivou građevinske parcele je 30% površine parcele, a projektom je postignut stepen zelenih površina od 60% .
- U sklopu parcele planirati ozelenjavanje zone neposrednog okruženja manipulativnog platoa i parkinga za putnička vozila, pri čemu treba voditi računa da ne budu ugroženi planirani podzemni objekti (rezervoari za goriva i ostale podzemne instalacije...)
- Podzemne instalacije uskladiti sa visokom vegetacijom prema važećim propisima za njihovo međusobno rastojanje.

7. NAČIN PRIKLJUČENJA NA SPOLJNU MREŽU INFRASTRUKTURE

7.1. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA – VODOVOD I KANALIZACIJA

Projektom su obuhvaćene hidrotehničke instalacije potrebne za snabdevanje kompleksa

sanitarnom i požarnom vodom i odvođenje otpadnih voda sa prostora kompleksa smeštenog na k.p.br. 847,848,850 i 851 k.o. Gornja Planinica. Kako na lokaciji nema hidrotehničke infrastrukture potrebno je naći alternativne načine za snabdevanje kompleksa vodom i odvođenje otpadne vode.

Snabdevanje vodom vrši se iz bunara koji se nalazi na lokaciji. Predviđeno je da se iz bunara vrši snabdevanje kompleksa sanitarnom vodom i požarnom vodom potrebnom za rad hidrantske mreže.

Iznad bunara projektovan je manji bojekat u kojem je smeštena pumpa sa pratećom opremom. Ovom pumpom se voda iz bunara prepumpava u sanitarnu vodovodnu mrežu i hidrantsku vodovodnu mrežu. Deljenje instalacije je izvršeno u samom objektu sa pumpom. Sanitarna voda se iz bunara vodi direktno prema objektima na parceli dok se požarna voda iz bunara prepumpava u rezervoar požarne vode. Cevi sanitarne vodovodne mreže su polietilenske PE-HD cevi od polietilena visoke gustine.

Iz rezervoara požarne vode voda se dalje prepumpava u instalaciju hidrantske mreže. Rezervoar požarne vode projektovan je da sadrži dve prostorije, mašinsku prostoriju za smeštaj potrebnih pumpi i spremnik vode čija je zapremina projektovana tako da obezbedi dovoljnu količinu vode za rad hidrantske mreže. Instalaciju hidrantske mreže čine cevi koje formiraju prsten oko kompleksa i iz kojeg se napajaju spoljni i unutrašnji hidranti. Cevi hidrantske vodovodne mreže su polietilenske PE-HD cevi od polietilena visoke gustine. Rezervoar požarne vode predviđen je od armiranog betona.

Fekalna voda odvodi se do spetičke jame na parceli, pošto lokacija nije opremljena potrebnom infrastrukturom. Kompleks je opremljen potrebnom instalacijom fekalne kanalizacije koja se sastoji od cevi i revizionih silaza. Revizioni silazi postavljeni su na odgovarajućem rastojanju a u skladu sa konfiguracijom terena. Cevi instalacije fekalne kanalizacije su PVC cevi dok su revizioni silazi projektovani od prefabrikovanih betonskih elemenata. Septička jama je prefabrikovana, PVC septička jama sa dve komore.

Odgovorni projektant
Nikola Serafimović, mast. inž. arh.

7.2. ELEKTROENERGETSKA I PTT MREŽA

TEHNIČKI OPIS

Predmet ovog projekta je izgradnja objekata i spoljašnjih i unutrašnjih instalacija na parceli kompleksa.

OPŠTE KARAKTERISTIKE

U objektu se kablovi polažu u zidu, ispod maltera ili kroz gipsane pregradne zidove i spuštene plafone.

PRIKLJUČAK NA ELEKTROENERGETSKU MREŽU

Na osnovu USLOVA izdatih od strane EPS-a da bi se objekat priključio na distributivnu mrežu potrebno je izgraditi 10kV priključak i izgraditi novu TS 10/0.4kV.

Merenje utroška električne energije je u nadležnosti Elektrodistribucije.

BILANS SNAGE

Na osnovu zbira snaga električnih potrošača u objektu i uzimajući u obzir faktor jednovremenosti ukupna maksimalna jednovremena snaga celog kompleksa je oko 50kW.

RAZVODNI ORMANI

U svakom objektu je predviđena lokalna koncentracija razvoda u razvodnim ormanima obeleženim sa RT-br. dela objekta.

Razvodni ormani su u metalnom kućištu, plastificirani, predviđeni za montažu na zid.

Svi delovi pod naponom su zaštićeni od slučajnog dodira.

Sva ožičenja su zatvorena u kanalice. Svi elementi su vidno i trajno obeleženi.

Za kontrolne objekte su predviđene tipske spratne table u termootpornom kućištu, nadgradne opremljene automatskim osiguračima.

SVETILJKE

Za osvetljenje prostorija u zavisnosti od namene i vreste plafona, predviđene su svetiljke sa LED izvorima svetlosti. Na mestima izlaza iz objekta i na putevima evakuacije su predviđene panik lampe sa AKU modulima autonomije 3 časa.

PRIKLJUČNICE I PRIKLJUČCI

Za priključenje potrošača opšte namene su predviđene trofazne i monofazne priključnice.

U zavisnosti od namene prostorije i potreba korisnika, deo priključnica je na mrežnom a deo na agregatskom napajanju.

GROMOBRANSKA INSTALACIJA

Za zaštitu od atmosferskog pražnjenja je predviđena se klasična gromobrankska instalacija u obliku faradejevog kaveza. Predviđen je temeljni uzemljivač izrađen od pocinkovane trake FeZn 25x4, položene u temelj uzemljivača.

SISTEM ZAŠTITE

Zaštita od direktnog dodira delova pod naponom predviđena je izborom instalacionog materijala i opreme sa odgovarajućim izolacionim kvalitetima, kao i zatvaranjem opreme u kućišta koja se ne mogu otvoriti bez odgovarajućeg pribora pa je omogućen samo pristup stručnim licima.

Zaštita od indirektnog dodira, odnosno pojave opasnih napona dodira na metalnim delovima koji normalno nisu pod naponom, predviđena je automatskim isključenjem napajanja u sistemu razvoda TT sa primenom topljivih i automatskih osigurača; termomagnetnih okidača (gde termo - član služi za isključenje pri preopterećenju, a magnetni član za trenutno isključenje pri kratkim spojevima) za automatsko isključenje napajanja pri pojavi previsokog napona dodira na provodnim delovima koji normalno nisu pod naponom a usled kvara mogu doći pod opasni napon dodira.

Na zaštitini provodnik se vežu metalni delovi koji normalno nisu pod naponom, a usled greške mogu doći pod opasni

napon dodira.

U svim razvodnim tablama će se ugraditi peta sabirnica na koju se vežu PE provodnici.

U prostorima gde postoji više galvanskih izdvojenih metalnih masa (mašinski prostori i sl.) predviđeno je povezivanje svih metalnih masa tako da je u tom prostoru izvršeno izjednačenje potencijala.

Odgovorni projektant
Predrag Penčić dipl.ing.el.



8. INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI

U daljoj razradi Urbanističkog projekta, u fazi projektovanja, potrebno je uraditi geološka istraživanja, koja će definisati dubinu i način fundiranja objekata, kao i zaštitu susednih objekata i postojeće infrastrukture. U toku izvođenja radova i pri korišćenju objekata, voditi računa o tehničkim i ekološkim uslovima na susednim parcelama, kao i o bezbednosti objekata izgrađenih na njima (pri iskopu temelja, odvodnjavanju površinske vode i dr).

9. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Mere zaštite odnose se na poštovanje važećih zakona iz oblasti zaštite životne sredine i drugih propisa, normativa i standarda, pravilan izbor tehnologije, postrojenja i opreme.

Prilikom realizacije projektovanih rešenja podrazumeva se sprečavanje svih vidova zagađenja i mora se voditi računa o očuvanju i unapređenju kvaliteta životne sredine u skladu sa Zakonom o zaštiti životne sredine (Sl. Glasnik RS br. 135/04; 36/09; 72/09; 43/11;- odluka US I 14/16).

Mere zaštite životne sredine date Urbanističkim projektom u skladu su sa merama datim kroz PDR uslužnog centra "Dimitrovgrad – Gradina", kao i sa Uslovima Zavoda za zaštitu prirode Srbije koju je izdala radna jedinica Beograd, kao Rešenje 03-broj: 021-3200/4 od 28.09.2022.godine.

9.1. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE, ŽIVOTA I ZDRAVLJA LJUDI DATE PDR-om:

Zaštita životne sredine na području Plana, zasnovana je na konceptu održivog razvoja, usklađivanju korišćenja prostora sa mogućnostima i ograničenjima prirodnih i stvorenih vrednosti (ustanovljeni režimi i mere zaštite) i sa potrebama ekonomskog razvoja, polazeći od načela prevencije i sprečavanja zagađivanja životne sredine i načela integralnosti. To znači obavezno uključivanje uslova zaštite životne sredine u sve planove, odnosno programe, kao i sve predviđene aktivnosti i sadržaje na području.

Sistem zaštite životne sredine čine mere, uslovi i instrumenti za:

- održivo upravljanje, očuvanje prirodne ravnoteže, celovitosti, raznovrsnosti i kvaliteta prirodnih vrednosti i uslova za opstanak svih živih bića;
- sprečavanje, kontrolu, smanjivanje i sanaciju svih oblika zagađivanja životne sredine (Čl. 2., st. 1. i 2. Zakona o zaštiti životne sredine).

U skladu sa Zakonom o zaštiti životne sredine ("Sl. Glasnik RS" br. 135/04, 36/09, 72/09-dr.zakon, 43/11-odluke US, 14/16, 76/18, 95/18-dr.zakon i 95/2018-dr), u cilju zaštite prirode i životne sredine, planskim rešenjima u postupku izrade Plana utvrđuju se **mere i uslovi zaštite životne sredine koje se odnose na:**

1) Zaštitu zemljišta

- obezbeđivanje zaštite zemljišta od neracionalnog korišćenja za potrebe izgradnje planiranih sadržaja,
- sanaciju i rekultivaciju degradiranih površina (smetlišta, zapuštenih prostora, prostora na kojima je nelegalno odlagan otpad i sl),
- preispitivanje postojećeg koncepta upravljanja komunalnim i ostalim otpadom i isti usaglasiti sa važećom zakonskom regulativom iz ove oblasti i Nacionalnom strategijom upravljanja otpadom.

Zaštitu i poboljšanje kvaliteta vazduha

- očuvanje i unapređenje zelenila i zelenih površina u obuhvatu Plana,
- obezbeđivanje zaštite naselja i planiranih sadržaja od emisije zagađujućih materija zaštitnim zelenim pojasima formiranim od više autohtonih biljnih vrsta,
- podizanje drvoreda duž infrastrukturnih saobraćajnih koridora,
- za sve objekte iz kojih se emituju zagađujuće materije, planiranje odgovarajućih tehničkih i tehnoloških rešenja, kojima se obezbeđuje da emisija zagađujućih materija u vazduh zadovoljava propisane granične vrednosti definisane Uredbom o graničnim vrednostima emisije zagađujućih materija u vazduh ("Službeni glasnik RS", broj 71/10 i 6/11),
- iznalaženje mogućnosti proširenja programa monitoringa i po potrebi uspostavljanje novih mernih stanica i mesta radi dobijanja sveobuhvatne/tačne slike o kvalitetu vazduha u obuhvatu Plana.

2) Očuvanje i poboljšanje kvaliteta vode

- sanacija i uklanjanje svih nelegalnih izliva otpadnih voda;
- poštovanje propisanog režima zaštite podzemnih i površinskih izvorišta vodosnabdevanja i predviđanje svih neophodnih mera zaštite voda i zemljišta od zagađivanja u redovnim i akcidentnim situacijama;
- prioritarnu izgradnju kanizacionih sistema za prikupljanje i odvođenje otpadnih voda, a naročito na prostorima predviđenim za infrastrukturno uređenje i izgradnju ugostiteljskih sadržaja, kao i na prostoru sa visokim nivoima podzemnih voda;
- izgradnju objekata/postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda, za sve objekte iz kojih se ispuštaju zagađene otpadne vode, pre ispuštanja u kanalizaciju upotrebljenih voda ili drugi recepijent, u cilju zaštita okolnog zemljišta, podzemnih i površinskih voda, u skladu sa zakonskom regulativom;
- izgradnju svih saobraćajnih i manipulativnih površina od vodonepropusnih materijala otpornih na naftu i naftne derivate i sa ivičnjacima kojima se sprečava odlivanje vode na okolno zemljište prilikom njihovog održavanja ili padavina;
- obezbeđivanje kontrolisanog prihvata zauljenih atmosferskih voda sa platoa, saobraćajnica i parking prostora i obezbeđenje njihovog tretmana u separatoru ulja i masti pre upuštanja u gradsku kanalizaciju za upotrebljene vode ili drugi recepijent u skladu sa zakonskom regulativom;
- prečišćavanje otpadnih voda koje nastaju redovnim radom, održavanjem i čišćenjem prostora ugostiteljskih objekata u kojima se vrši priprema namirnica (kuhinje, restorani i sl.) - tretiranje istih na taložnicima i separatorima ulja i masti pre ispuštanja u gradsku kanalizaciju za upotrebljene vode ili drugi recepijent u skladu sa zakonskom regulativom;

3) Upravljanje otpadom

Upravljanje otpadom obezbediće se:

- izgradnjom kanalizacionog sistema, i
- sanitarnim privremenim odlaganjem čvrstog otpada.
- Za prikupljanje otpada u obuhvatu Plana koristiće se kontejneri, kante, korpe i sl. Čvrsti otpad sakuplja se u adekvatnom prostoru unutar kompleksa, sa direktnim pristupom na javnu površinu. Ukoliko se planiraju otvoreni platoi, sudove postaviti na ograđenim betoniranim ili asfaltiranim vodonepropusnim platoima, vizuelno skrivanim zelenilom ili na drugi način, sa padom max 2,0% bez stepenika, radi mogućeg guranja.
- Za deponovanje otpada neorganskog porekla (papir, kartonska ambalaža i sl), radi omogućenja reciklaže koristiti sudove od 5m³, u skladu sa normativima.
- Tehnologija evakuacije komunalnog otpada, zasniva se na primeni sudova – kontejnera zapremine 1100 litara - gabaritnih dimenzija 1,37x1,45x1,70m. Evakuacija otpada vrši se u skladu sa uslovima nadležnog komunalnog preduzeća. Unutar kompleksa, u neposrednoj blizini objekata i prostora za koje se procenjuje da će biti značajni generatori otpada, kao i duž glavnih komunikacija, obavezno je postavljanje korpi i kanti za smeće. Prostorije za smeće - smećare, grade se kao zasebne, zatvorene prostorije, bez prozora, sa veštačkim osvetljenjem, jednim točecim mestom sa slavinom i holenderom, Gajger-slivnikom i rešetkom u podu, radi održavanja higijene prostorije. Potrebno je obezbediti direktan i nesmetan pristup.
- Ukoliko godišnja produkcija otpada u kompleksu iznosi više od 100 tona neopasnog otpada ili više od 200 kg opasnog otpada, prema članu 26. Zakona o upravljanju otpadom ("Sl. Glasnik RS", br. 36/09, 88/10, 14/16 i 95/18-dr.zakon), proizvođač otpada dužan je da sačini Plan upravljanja otpadom i organizuje njegovo sprovođenje. Prilikom izgradnje objekata planira se primena tehnoloških rešenja koja će biti zasnovana na principima čistih tehnologija, i primena ekoloških materijala visokih standarda u pogledu energetske efikasnosti objekta.
- Na području Plana ne dozvoljava se skladištenje, pretovar i transport opasnih i štetnih materija. Ne dozvoljava se izgradnja objekata za obavljanje delatnosti koje bi mogle ugroziti kvalitet životne sredine. Prilikom izvođenja radova, građevinski i komunalni otpad (šut, zemlju i slično) privremeno deponovati na unapred predviđene lokacije uz odgovarajuću zaštitu, a neiskorišćeni materijal evakuisati na lokaciju koju odredi nadležna komunalna služba.

4) Zaštita zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara

- U obuhvatu Plana nema evidentiranih zaštićenih prirodnih vrednosti.
- Ukoliko se naiđe na geološka i paleontološka dokumenta (fosili, minerali, kristali i dr.) koja bi mogla predstavljati zaštićenu prirodnu vrednost, u skladu sa čl. 99 Zakona o zaštiti prirode ("Sl.glasnik RS", br. 36/09, 88/10, 91/10 – ispr., 14/16 i 95/18 – dr.zakon), nalazač je dužan da o nalazu obavesti ministarstvo nadležno za poslove zaštite životne sredine u roku od osam dana od dana pronalaska, i preduzme mere zaštite od uništenja, oštećivanja ili krađe do dolaska ovlašćenog lica.
- U obuhvatu Plana nema evidentiranih i proglašanih nepokretnih kulturnih dobara, ni registrovanih arheoloških lokaliteta. Ovo je prevashodno zbog nedovoljne istraženosti prostora.
- Ako se prilikom izvođenja zemljanih radova naiđe na arheološke objekte i predmete, investitor je dužan da obavesti nadležan Zavod za zaštitu spomenika kulture Niš, bez odlaganja obustavi radove, preduzme mere da se nalaz ne uništi, ne ošteti, da se sačuva na mestu i položaju na kome je otkriven i obezbedi finansijska sredstva za arheološka istraživanja (čl. 109. i 110. Zakona o kulturnim dobrima, ("Sl.glasnik RS", br. 71/94, 52/11 – dr.zakoni i 99/11 – dr.zakon) i za konzervaciju nepokretnih i pokretnih arheoloških objekata na koje se u toku radova naiđe i njihovu prezentaciju. Za objekte za koje se utvrdi zaštita, u svemu će se primenjivati odredbe Zakona o kulturnim dobrima. Ukoliko u roku od tri godine od dana donošenja Plana, ne budu proglašeni kulturnim dobrima, i za njih će važiti rešenja i pravila izgradnje definisana ovim Planom, bez uslova i saglasnosti nadležnog Zavoda za zaštitu spomenika kulture Niš.

5) Smanjenje komunalne buke

- Smanjenje buke, vibracija i nejonizujućeg zračenja vrši se podizanjem pojaseva zaštitnog zelenila i tehničkih barijera za zaštitu od buke na najugroženijim lokacijama (duž autoputa), primenom propisanih dozvoljenih nivoa buke u izgrađenim područjima naselja, kao i primenom propisanih mera zaštite od

nejonizujućeg zračenja (dalekovodi i trafo stanice).

- Pored zelenila jedan od načina za smanjenje nivoa buke je izgradnja vertikalnih zaštitnih zidova (barijera). Vertikalni zidovi predstavljaju građevinske konstrukcije od raznog materijala (armirani beton, beton, opeka, kamen, drvo, aluminijum, staklo, plastika i dr.), nalaze se u profilu saobraćajnice u vidu vertikalne prepreke i zaštitu od buke vrše refleksijom i apsorpcijom zvučnih talasa. Njihova primena dolazi do izražaja u uslovima ograničenog prostora. U zavisnosti od položaja objekta koga treba zaštititi od buke u odnosu na saobraćajnicu, razlikujemo više tipova vertikalnih zaštitnih zidova: reflektirajući, apsorbujući i visoko apsorbujući. Kao zaštita od saobraćajne buke, najuspešniji rezultati se postižu visokoapsorpcionim ogradama koje se najčešće izrađuju kao sendvič od perforiranog metala ili drveta. Kao punilo primenjuje se materijal koji ima visoku apsorpciju zvuka.
- Slabljenje barijere zavisi od karakteristika materijala, dimenzija i oblika barijere. Osnovni princip pri projektovanju barijere, je da visina barijere mora biti barem tolika da spreči optičku vidljivost izvora buke i ugroženog mesta. Slabljenje koje se u tim uslovima postiže iznosi 5 dB. Svako, dalje povećanje barijere od jednog metra doprinosi povećanju slabljenja od 1.5 dB. Širina barijere treba da bude osam puta veća od rastojanja ugroženog mesta do barijere.
- Zaštita od buke i vibracija obezbeđuje se: planskim ozelenjavanjem i hortikularnim uređenjem dela prema autoputu i železnici, uz kombinaciju sa drugim vidovima zaštite; primenom mera, normativa i propisa u projektovanju objekata za sprečavanje buke i vibracija.

6) Zaštita od nejonizujućih zračenja u niskofrekventnom području

- određivanje mogućih sadržaja, namene objekata i njihovog položaja na parceli u zoni zaštite dalekovoda, uzimajući u obzir negativni uticaj elektromagnetnog polja dalekovoda na zdravlje ljudi i okolinu, odnosno definisane zaštitne zone,
- zabranu izgradnje u zoni zaštite dalekovoda, objekata namenjenih obavljanju delatnosti koje podrazumevaju duži boravak ljudi,
- podzemno postavljanje/kabliranje dalekovoda 35 kV, 110 kV i 220 kV, u delovima u kojima njihova trasa prolazi kroz zone javne namene,
- planiranje, projektovanje i izgradnja novih trafostanica u skladu sa važećim normama i standardima propisanim za tu vrstu objekata, uz preduzimanje odgovarajućih tehničkih i operativnih mera čime se obezbeđuje da nivoi izlaganja stanovništva nejonizujućim zračenjima, nakon izgradnje trafostanica, ne prelaze referentne granične nivoe izlaganja električnim, magnetskim i elektromagnetskim poljima, u skladu sa Pravilnikom o granicama izlaganja nejonizujućim zračenjima („Službeni glasnik RS“, broj 104/09),
- obezbeđivanje odgovarajuće zaštite zemljišta i podzemnih voda postavljanjem nepropusne tankvane za prihvatanje opasnih materija iz transformatora trafostanice, zapremine dovoljne da prihvati ukupnu količinu transformatorskog ulja sadržanog u transformatoru i ne planirati ugradnju transformatora koji sadrži polihlorovane bifenile (RSV).

7) Podsticanje energetske efikasnosti

- primenu modela kontinuiranog i sistemskog upravljanja energijom, strateškog planiranja energetike i održivog upravljanja energetskim resursima na lokalnom nivou, podsticanje održivog i energetski efikasnog planiranja i izgradnje u poslovnom i javnom sektoru, a što doprinosi smanjenju potrošnje energenata i resursa, odnosno smanjenju emisije štetnih gasova u atmosferu,
- uspostavljanje energetske efikasnosti u objektima,
- obezbeđivanje efikasnog korišćenja energije, uzimajući u obzir mikroklimatske uslove lokacije, namenu, položaj i orijentaciju objekta, kao i mogućnost korišćenja obnovljivih izvora energije.

8) Građevinski radovi, koji obuhvataju infrastrukturno uređenje i izgradnju planiranih sadržaja

- preduzimanje mera koje obezbeđuju zaštitu i racionalno korišćenje zemljišta, površinskih i podzemnih voda, upravljanje nastalim otpadom u skladu sa zakonskom regulativom i sanaciju zemljišta u slučaju izlivanja ulja i goriva tokom rada građevinskih mašina i mehanizacije,

- definisanje lokacija parkinga, puteva za tešku mehanizaciju, pozajmišta i skladišta građevinskog i materijala iz iskopa,
- svođenje na najmanju moguću meru uništavanje vegetacije,
- definisanje obaveze izvođača radova da odmah prekine radove i obavesti nadležnu organizaciju za zaštitu spomenika kulture, ako se u toku izvođenja građevinskih i drugih radova naiđe na arheološka nalazišta ili arheološke predmete i
- definisanje obaveze izvođača radova da odmah obavesti nadležnu organizaciju za zaštitu prirode, ukoliko se u toku izvođenja radova naiđe na prirodno dobro koje je geološko-paleontološkog tipa i mineraloško-petrografskog porekla, za koje se pretpostavlja da ima svojstvo prirodnog spomenika.

9) Definisanje obaveze investitora da se, pri izgradnji, odnosno rekonstrukcije ili uklanjanja objekata, navedenih u Listi I i Listi II Uredbe o utvrđivanju Liste projekata za koje je obavezna procena uticaja i Liste projekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu („Službeni glasnik RS“, br.114/08), obrati nadležnom organu za zaštitu životne sredine, **radi sprovođenja procedure procene uticaja na životnu sredinu**, u skladu sa odredbama Zakona o proceni uticaja na životnu sredinu („Službeni glasnik RS“, br. 135/04 i 36/09).

Procenom uticaja biće izvršena analiza mogućih značajnih uticaja svakog pojedinačnog projekta na životnu sredinu, koja obuhvata kvalitativni i kvantitativni prikaz mogućih promena u životnoj sredini za vreme izvođenja projekta, redovnog rada i za slučaj udesa, kao i procenu da li su promene privremenog ili trajnog karaktera i biće definisane mere za sprečavanje, smanjenje i otklanjanje svakog značajnijeg štetnog uticaja na životnu, mere koje će se preduzeti za uređenje prostora, tehničko-tehnološke, sanitarno-higijenske, biološke, organizacione, pravne, ekonomske i druge mere;

10) Mere zaštite od požara

Radi zaštite od požara i eksplozija objekti moraju biti realizovani prema odgovarajućim tehničkim protivpožarnim propisima, standardima i normativima:

- Objekti moraju biti izvedeni u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara ("Sl.glasnik RS", br. 111/09, 20/15, 87/18, 87/18 – i dr. zakoni);
- Objekti moraju biti izvedeni u skladu sa Zakonom o eksplozivnim materijama, zapaljivim tečnostima i gasovima ("Sl.glasnik SRS", br. 44/77, 45/84 i 18/89 i "Sl.glasnik RS", br. 53/93, 67/93, 48/94, 101/05 – dr. zakon i 54/15 – dr. zakon);
- Objekti moraju biti izvedeni u skladu sa Zakonom o zapaljivim i gorivim tečnostima i zapanjivim gasovima ("Sl.glasnik RS", br. 54/15);
- Glavni projekat zaštite od požara i projekti posebnih sistema zaštite od požara moraju biti izrađeni od strane pravnih lica koja imaju ovlašćenje Ministarstva unutrašnjih poslova za bavljenje poslovima izrade glavnog projekta zaštite od požara i projekata posebnih sistema zaštite od požara, a projektanti lične licence, a u skladu sa čl.32 i čl.38. Zakonom o zaštiti od požara ("Sl.glasnik RS", br. 111/09, 20/15, 87/18, 87/18 – i dr. zakoni);
- Glavni projekat zaštite od požara i projekti posebnih sistema zaštite od požara moraju imati sadržaj i formu u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara ("Sl.glasnik RS", br. 111/09, 20/15, 87/18, 87/18 – i dr. zakoni) i Pravilnikom o polaganju stručnog ispita uslovima za dobijanje licence i ovlašćenja za izradu glavnog projekta zaštite od požara i posebnih sistema i mera zaštite od požara ("Sl.glasnik RS", br. 21/12 i 87/13);
- Objektima mora biti obezbeđen pristupni put za vatrogasna vozila u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređenje platoa za vatrogasna vozila u blizini objekta povećanog rizika od požara ("Sl.list SRJ", br. 8/95);
- Predvideti hidrantsku mrežu, shodno Pravilniku o tehničkim normativima za instalacije hidrantske mreže za gašenje požara ("Sl.list RS", br. 3/18);
- Objekti moraju biti realizovani u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona ("Sl.list SFRJ", br. 53/88 i 54/88 i "Sl.list SRJ", br. 28/95) i Pravilnikom o tehničkim

normativima za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja ("Sl.list SRJ", br. 11/96);

- Ukoliko se planira izgradnja elektroenergetskih objekata i postrojenja, isti moraju biti realizovani u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za zaštitu elektroenergetskih postrojenja i uređaja od požara ("Sl.list SFRJ", br.74/90), Pravilnikom o tehničkim normativima za zaštitu niskonaponskih mreža i pripadajućih trafostanica ("Sl.list SFRJ", br. 13/78) i Pravilnikom o izmenama i dopunama tehničkih normativa za zaštitu niskonaponskih mreža i pripadajućih trafostanica ("Sl.list SFRJ", br. 37/95);
- Objekti moraju biti realizovani u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju niskonaponskih nadzemnih vodova ("Sl.list SFRJ", br. 06/92) i Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1kV do 400kV ("Sl.list SFRJ", br. 65/88 i "Sl.list SRJ", br. 18/92);
- Objekti moraju biti realizovani u skladu sa Pravilnikom o tehničkim zahtevima bezbednosti od požara spoljnih zidova zgrada ("Sl.glasnik RS", br. 59/16, 36/17 i 6/19);
- Sisteme ventilacije i klimatizacije predvideti u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za sisteme ventilacije ili klimatizaciju ("Sl.list SFRJ", br.38/89 i "Sl.list RS", br.118/14);
- Objekti moraju biti realizovani u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za sisteme za odvođenje dima i toplote nastalih u požaru ("Sl.list SFRJ", br. 45/83) i SRPS EN 1366, SRPS EN 12101 i dr.;
- Realizovati izgradnju objekata u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za stabilnu instalaciju za dojavu požara ("Sl.list SRJ", br.87/93) i SRPS EN 54 i dr.;
- Ukoliko se predviđa ugradnja stabilne instalacije za gašenje požara istu predvideti u skladu sa odgovarajućim standardima i propisima (SRPS EN 12845, SRPS EN 12259, SRPS CEN/TS 14816, SRPS CEN/TS 15176 i dr.);
- Primeniti odredbe Pravilnika o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija ("Sl.list SFRJ", br.24/87);
- Obezbediti potrebnu otpornost na požar konstrukcije objekta (zidova, međuspratne tavanice, čeličnih elemenata...), shodno SRPS U.J1 240;
- Predvideti podelu objekata u požarne segmente i sektore, pojedine prostorije posebno požarno izdvojiti (tehnički blok, ventilacione komore, elektroenergetski blok, mašinske prostorije lifta, posebne specifične prostorije, prostorije sa stabilnim instalacijama za gašenje požara, magacine, administraciju i sl.);
- Realizovati objekte u skladu sa tehničkim preporukama SRPS TP 21:2003 Tehničke preporuke za građevinske tehničke mere zaštite od požara stambenih, poslovnih i javnih zgrada i SRPS TP 19 Tehnička preporuka za zaštitu od požara industrijskih objekata;
- Predvideti upotrebu materijala i opreme za koju se mogu obezbediti izveštaji i atestna dokumentacija domaćih akreditovanih laboratorija i ovlašćenih institucija za izdavanje atesta, ili za koju je moguće priznati inostrane isprave i znakove usaglašenosti shodno Uredbi o načinu priznavanja inostranih isprava i znakova usaglašenosti ("Sl.glasnik SRS", br.98/09, 110/16);
- Primeniti odredbe Pravilnika o tehničkim normativima za projektovanje i izvođenje završnih radova u građevinarstvu ("Sl.list SFRJ", br.21/90);
- Obezbediti sigurnu evakuaciju upotrebom negorivih materijala (SRPS U.J1.050) u obradi enterijera i konstrukcijom odgovarajuće otpornosti na požar, postavljanjem vrata sa odgovarajućim smerom i načinom otvaranja;
- Primeniti odredbe Pravilnika o tehničkim normativima za automatsko zatvaranje vrata ili klapni otpornih na požar ("Sl.list SFRJ", br.35/80);
- Primeniti odredbe Pravilnika o tehničkim normativima za stabilne instalacije za detekciju eksplozivnih gasova i para ("Sl.list SRJ", br.24/93);
- Primeniti odredbe Pravilnika o tehničkim normativima za stabilne uređaje za gašenje požara ugljendioksidom ("Sl.list SFRJ", br.44/83 i 31/89);
- Primeniti odredbe Pravilnika o tehničkim normativima uređaje u kojima se nanose i suše premazna sredstva ("Sl.list SFRJ", br.57/85);
- Primeniti odredbe Uredbu o zaštiti od požara pri izvođenju zavarivanja, rezanja i lemljenja ("Sl.list SRS", br.50/79);

Zaštita zdravlja se obezbeđuje:

- smanjenjem emisije zagađujućih materija i izloženosti njihovom štetnom dejstvu;
- zaštitom i unapređenjem postojećih zaštitnih "zelenih pojaseva";
- smanjenjem emisije zagađujućih materija u vazduhu podizanjem zaštitnih "zelenih pojaseva" uz saobraćajnice i nove objekte.

9.2. USLOVI ZA UREĐENJE I ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE DATI URBANISTIČKIM PROJEKTOM:

- Prostor obuhvaćen Projektom ne nalazi se u zoni zaštićenog prirodnog dobra.
- Nije predviđena izgradnja koja na bilo koji način može ugroziti životnu sredinu, objekte ili funkcije na susednim parcelama, u funkcionalnom, ekološkom ili estetskom smislu.
- U objektima se mogu obavljati samo delatnosti koje u redovnim uslovima ne zagađuju životnu sredinu iznad dozvoljenih granica.
- U postupku izrade Urbanističkog projekta, projektantima se nalaže da pri projektovanju predmetnih radova predvide takva rešenja i mere koji će garantovati visok nivo kvaliteta životne sredine, koji će obezbediti uslove za očuvanje vazduha, zemljišta, podzemnih i površinskih voda. To podrazumeva: potpunu infrastrukturnu opremljenost prostora, dvoplaštne rezervoare sa obaveznom hidroizolacijom, nepropusne betonske kanale za smeštaj instalacija, separatore za prečišćavanje zauljenih otpadnih voda, protiv požarne mere, zaštitu od buke, posebno mere zaštite u slučaju akcidentnih situacija (eksplozija i požara) i drugo. U tom smislu potrebno je:
 - Izvršiti detaljna geološka istraživanja terena na predmetnoj lokaciji, u skladu sa odredbama Zakona o rudarstvu i geološkim istraživanjima ("Sl.glasnik RS", br.88/11), a u cilju utvrđivanja adekvatnih uslova izgradnje planiranog kompleksa SSG, odnosno postavljanja podzemnih rezervoara i instalacija.
 - Planirati sprovođenje mera zaštite podzemnih voda i zemljišta propisanih Pravilnikom o načinu određivanja i održavanja zona sanitarne zaštite izvorišta vodosnabdevanja ("Sl.glasnik RS", br.92/08), odnosno važećim aktom o načinu održavanja i merama zaštite u široj zoni sanitarne zaštite izvorišta, u toku izgradnje, korišćenja i eventualnog uklanjanja objekata na predmetnoj lokaciji, a naročito:
 - ugradnju dvoplaštanih rezervoara za skladištenje naftnih derivata sa sistemom za automatsku detekciju curenja energenata, kao i nepropusne betonske kanale za smeštaj instalacija kojima se dovodi gorivo od rezervoara do automata za istakanje goriva.
 - ugradnju pripadajuće mernoregulacione, sigurnosne i druge opreme
 - izgradnju manipulativnih površina, površina za istakanje i pretakanje goriva i internih saobraćajnica od vodonepropusnih materijala otpornih na naftu i naftne derivate, sa ivičnjacima kojima se sprečava odlivanje vode na okolno zemljište prilikom njihovog održavanja ili padavina.
 - Efikasno prikupljanje zauljenih atmosferskih voda sa navedenih površina sistemima rešetki, njihov tretman na separatoru masti i ulja, a koji je dimenzionisan na osnovu slivne površine i merodavnih padavina, koji se nakon tretmana u navedenom separatoru, kontrolisano upušta u kanalizaciju mora da zadovolji kriterijume propisane Pravilnikom o tehničkim i sanitarnim uslovima za upuštanje otpadnih voda u gradsku kanalizaciju ("SL.list grada br.5/89)
 - zabranjeno je korišćenje raster elemenata prilikom izgradnje parkinga
 - Planirane objekte priključiti na postojeću komunalnu infrastrukturu, planirati centralizovani način zagrevanja objekta.
- U cilju sprečavanja kontaminacije vazduha primeniti odredbe Pravilnika o tehničkim merama i zahtevima koji se odnose na dozvoljene emisije faktore za isparljiva organska jedinjenja koja potiču iz procesa skladištenja i transporta benzina ("Sl.glasnik RS" br.1/12, 25/12 i 48/12), a naročito:
 - ugradnju sistema za odsisavanje benzinskih i dizel para i povratak u rezervoar, odnosno cisternu, na svim automatima za izdavanje goriva kao i na zajedničkom utakačkom šahtu

- ugradnju pripadajuće mernoregulacione, sigurnosne i druge opreme
- prodajni objekat izgraditi u skladu sa odredbama Zakona o sanitarnom nadzoru ("Sl.glasnik RS", br125/04).
- planirati primenu odgovarajućih građevinskih i tehničkih mera za zaštitu od buke u radnoj sredini i okolini SSG, kojima se obezbeđuje da buka ne prekoračuje propisane vrednosti u skladu sa Zakonom o zaštiti od buke u životnoj sredini ("Sl.glasnik RS", br.36/09 i 88/10) i Uredbom o indikatorima buke, граниčnim vrednostima, metodama za određivanje indikatora buke, uznemiravanja i štetnih efekata buke u životnoj sredini ("Sl.glasnik RS", br75/10), a koje iznose 65dB za dan i 55dB za noć.
- obezbediti posebne prostore i dovoljan broj kontejnera/posuda za prikupljanje, privremeno odlaganje i odvoženje otpada, isključivo u okviru kompleksa SSG, na vodonepropusnim površinama i na način kojim se sprečava njegovo rasipanje, i to:
 - otpadnih materija koje imaju karakteristike štetnih i opasnih materija (nastaju u procesu eksploatacije BS, otpada iz separatora masti i ulja i sl.) u skladu sa važećim propisima iz ove oblasti.
 - ambalažnog otpada u skladu sa Zakonom o ambalažnom otpadu (Sl.glasnik RS, br.36/09)
 - komunalnog i drugog neopasnog otpada (reciklabilni otpad)
 - do predaje licu koje ima dozvolu za upravljanje ovim otpadom.
- obezbediti minimum **20%** zelenih površina u okviru kompleksa SSG i ozelenjen parking. Obavezna je izrada projekta ozelenjavanja i uređenja predmetnog prostora.
- građevinski i ostali otpadni materijal koji nastane u toku izgradnje planiranih sadržaja, sakupiti, razvrstati i obezbediti reciklažu.
- ako pri izvođenju predmetnih radova dođe do havarije na građevinskim mašinama ili transportnim sredstvima, odnosno izlivanja ulja i goriva u zemljište, izvođač je u obavezi da odmah obustavi radove i izvrši sanaciju, odnosno remedaciju zagađene površine.
- obaveza investitora je da uspostavi efikasan monitorig i kontrolu procesa rada planiranog kompleksa u cilju povećanja ekološke sigurnosti, a koji podrazumeva:
 - praćenje kvaliteta i količine otpadne vode pre upuštanja u recipijent, u skladu sa odredbama Zakona o vodama (Sl.glasnik RS, br30/10), Pravilnika o načinu i minimalnom broju ispitivanja kvaliteta otpadne vode (SL.glasnik SRS, br.47/83 i 13/84)
 - automatski kontrolni sistem monitoringa sistema za sakupljanje benzinskih para na objektu SSG u skladu sa članom 17.Pravilnika o tehničkim merama i zahtevima koji se odnose dozvoljene emisione faktore za isparljiva organska jedinjenja koja potiču iz procesa skladištenja i transporta benzina ("Sl.glasnik RS"br.1/12, 25/12 i 48/12)
- nulto merenje nivoa buke u životnoj sredini pre početka rada, odnosno relativno praćenje nivoa buke u toku eksploatacije, preko ovlašćene institucije, u skladu sa Zakonom.
- obaveza investitora je da pre podnošenja zahteva za izdavanje građevinske dozvole, pribavi odluku nadležnog organa opotrebi izrade studije o proceni uticaja na životnu sredinu, u skladu sa odredbama Zakona o proceni uticaja na životnu sredinu (Sl.glasnik RS, br. 135/04 i 36/09)
- Planirani sadržaj (stanica za snabdevanje gorivom) se nalazi na listi II, član 2. Uredbe o utvrđivanju Liste projekata za koje je obavezna procena uticaja i liste projekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu („SL.glasnik RS“br.114/2008), što ukazuje da će Organ nadležan za utvrđivanje potrebe za izradom procene uticaja na životnu sredinu, doneti odluku da li je izrada Studije o proceni uticaja potrebna.

9.3. PRAVILA ZA EVAKUACIJU OTPADA DATA URBANISTIČKIM PROJEKTOM:

- **Sistem prikupljanja i evakuacije otpada:**

- Sa ciljem zaštite zemljišta i podzemnih voda od zagađenja potrebno je rešiti sistem prikupljanja i evakuacije otpada sa građevinske parcele u skladu sa Zakonom o upravljanju otpadom (01.12.2010.) - ("Sl. Glasnik RS" broj: 36/09, 88/10);
- Za skupljanje otpadaka postaviti adekvatne sudove – kante za smeće.
- Neophodno je obezbediti na lokaciji nesmetano pražnjenje sudova za smeće tj. potrebno je obezbediti direktan i neometan prilaz za komunalna vozila i radnike čistoće, pri čemu ručno guranje sudova ne sme biti duže od 15m, po ravnoj podlozi bez ijednog stepenika (trotoar se obavezno gradi sa zakošenjem).
- Evakuacija otpada rešava se saglasno uslovima nadležnog javnog komunalnog preduzeća, planiranjem potrebne zapremine i vrste sudova, kao i vremena njihovog pražnjenja.
- Sakupljanje komunalnog otpada kao i evakuacija istog rešava se saglasno uslovima javnog komunalnog preduzeća, utvrđivanjem broja, vrste, lokacije i tehničkih uslova za postavljanje posuda za sakupljanje komunalnog otpada, kao i utvrđivanje vremena njihovog pražnjenja.

• **Vrsta i broj posuda za komunalni otpad:**

- određuje nadležno javno preduzeće
- vrste posuda za prikupljanje otpada su: tipizirani kontejneri (1,1m³); tipizirane plastične kante (140l ili 240l) i tipizirane plastične kese (80l);
- broj posuda određuje se u zavisnosti od površine poslovnog prostora, vrste delatnosti i količine komunalnog otpada, kao i vremena njihovog pražnjenja.

• **Lokacija za postavljanje posuda za sakupljanje otpada :**

Lokacija za postavljanje posuda treba da ispuni sledeće tehničke uslove:

- neophodno je obezbediti na lokaciji nesmetano pražnjenje sudova za smeće tj. obezbediti direktan i neometan prilaz za komunalno vozilo, pri čemu ručno guranje kontejnera ne sme biti duže od 15m, ravnoj podlozi, bez ijednog stepenika (trotoar se gradi sa zakošenjem);
- da je pristupni put kojim se kreće vozilo za pražnjenje posuda (dimenzije vozila 8,60x2,50x3,50) i prevoz otpada, tvrda asfaltna baza, betonska popločana ili tamponirana podloga, sa osovinskim pritiskom od 10t I Rs=11m, min širine kolovoza 3,5m i slobodne visine 4m;
- da su posude za sakupljanje otpada (tipizirani kontejneri 1,1m³) lako dostupne korisnicima, max udaljenje od ulazaza pripadajući objekat 25m, a min 5m;
- posude za sakupljanje otpada mogu se postaviti i na javnim površinama namenjenim pešačkom saobraćaju i parkiranju, ukoliko nema mogućnosti da se postave na drugo mesto;
- sudovi treba da su vizuelno skriveni zelenilom ili u boksovima;
- tipizirani kontejneri se mogu postavljati i u kontejnerske niše, na tvrdoj podlozi, sa nagibom od 2% prema kolovozu ili slivnoj rešetki, koja je oivičena sa tri strane ivičnjacima. Kontejnerska niša je pravougaonog oblika dimenzija: 1,5mx1,2m (za 1 kontejner) ili 3,0mx1,2m (za 2 kontejnera);

• Lokacija za postavljanje sudova za smeće (kontejnera) prikazana je u grafičkom prilogu B-II-5. PLAN NAMENE POVRŠINA SA PARTERNIM UREĐENJEM KOMPLEKSA

- Za potrebe evakuacije otpada sa kompleksa benzinske stanice Projektom je predviđeno postavljanje 3 kontejnera navedenih dimenzija;
- Budući da se radi o lokaciji u građevinskom području KO Gradinje, a izvan gradskog građevinskog područja opštine Dimitrovgrad, za odvoženje smeća nije zaduženo javno komunalno preduzeće, već je to obaveza vlasnika građevinske parcele. U skladu sa uslovima nadležnog javnog komunalnog preduzeća, otpad sa kompleksa bi se u određenom vremenskom intervalu odvezio na najbližu regionalnu deponiju ili u neki od regionalnih reciklažnih centara.

10. URBANISTIČKE MERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH I DRUGIH VEĆIH NEPOGODA

Područje Projekta podložno je u određenoj meri opasnostima od akcidenata i elementarnih nepogoda i to od: vremenskih nepogoda (posebno zimskih), požara, zemljotresa, odronjavanja zemljišta i dr.

Zaštita od akcidenata i elementarnih nepogoda i obezbeđenje uslova i mera za zaštitu područja ostvaruje se:

- definisanjem mera zaštite od zimskih nepogoda (zavejavanje, led, dr.) i od letnjih nepogoda (oluja) i sl.) koje će biti ostvarene: izgradnjom i uređenjem planiranih sadržaja supra i infrastrukture; pošumljavanjem; vodoregulacijama; zaštitom od zavejavanja i leda preko zime; anterozivnim uređenjem; planskim uređenjem naselja, saobraćajnica, vodotokova i drugih prostornih elemenata;
- definisanjem mera zaštite od požara, kao najopasnije nepogode koja može zahvatiti šire područje Plana, što zahteva: saobraćajnu pristupačnost, izgradnjom novih i održavanje postojeće mreže javnih, službenih, i kolskih puteva.
- definisanjem mera zaštite od zemljotresa, na osnovu koncepta prihvatljivog seizmičkog rizika koje obuhvata primenu osnovnih uslova, važećih aseizmičkih propisa, za planiranje i projektovanje objekata i opreme otpornih na zemljotres;
- definisanjem mera institucionalne organizovanosti, kao preduslova adekvatne zaštite od elementarnih nepogoda, i to: objedinjavanje svih vrsta zaštite u jedinstvenu službu osmatranja, javljanja i preduzimanja prethodnih intervencija.
- Radi zaštite od požara planirani objekti moraju biti realizovani prema Odredbama Zakona o Zaštiti od požara i odgovarajućim tehničkim protivpožarnim propisima, standardima i normativima. Poseban uslov predstavlja obezbeđenje: dovoljnog kapaciteta i protoka vode za gašenje požara; odgovarajuća hidrantska mreža objekata, koja se po protoku i pritisku vode u mreži planira i projektuje prema Pravilniku o tehničkim normativima za spoljnu i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ”, br.39/91; pristupnog puta (prilaza i prolaza) za vatrogasna vozila (između javnih i stambenih objekata), shodno Pravilniku o tehničkim normativima za pristupne puteve („Službeni list SRJ”, br.8/95), po kome najudaljenija tačka kolovoza nije dalja od 25 m od gabarita objekta; prostora u okviru Plana za izgradnju i smeštaj Vatrogasno spasilačke jedinice, policijske službe, i službe hitne pomoći.
- Objekti kompleksa benzinske stanice moraju biti realizovani i u skladu sa Pravilnikom za elektro instalacije niskog napona („Službeni list SRJ”, br.53/88, 54/88 i 28/95) i Pravilnikom za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja („Službeni list SRJ”, br.11/96).

• **Urbanističke mere za zaštitu od požara:**

Radi zaštite od požara planirani objekti moraju biti realizovani prema odgovarajućim tehničkim protivpožarnim propisima, standardima i normativima. Detaljan prikaz mera zaštite od požara je dat u prethodnom tekstu, pod: 9.1.10.

• **Urbanističke mere za zaštitu od elementarnih nepogoda - zemljotresa:**

Radi zaštite od potresa objekat mora biti realizovan i kategorisan prema Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima („Sl. list SFRJ”, br. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 i 52/90).

11. MERE ZAŠTITE PRIRODNIH DOBARA I NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA

Mere zaštite prirodnih dobara:

U granicama Obuhvata Plana, odnosno Urbanističkog projekta, nema zaštićenih, niti prirodnih dobara planiranih za zaštitu, a takođe predmetno područje ne nalazi se u prostornom obuhvatu ekološke mreže i nema objekata geonasleđa.

Ukoliko se prilikom realizacije Urbanističkog projekta i izvođenja građevinskih radova pronađu neka geološka i paleontološka dokumenta (fosili, minerali, kristali i dr.) koja bi mogla predstavljati zaštićenu prirodnu vrednost nalazač je dužan da iste prijavi nadležnom Ministarstvu za poslove zaštite životne sredine, u roku od osam dana od dana pronalaska i preduzme mere zaštite od uništenja, oštećivanja ili krađe.

Mere zaštite kulturnih dobara:

Na prostoru obuhvaćenom Urbanističkim projektom nisu do sada utvrđena arheološka nalazišta, ne postoje podaci o eventualnom postojanju dobara koja uživaju status predhone zaštite, odnosno nema utvrđenih nepokretnih kulturnih dobara.

Ukoliko se u toku izvođenja građevinskih i dr. radova naiđe na arheološko nalazište ili arheološki predmet, izvođač radova je dužan da odmah, bez odlaganja prekine radove i o tome obavesti Zavod za zaštitu spomenika kulture Niš i da preduzme mere da se nalazi ne unište ili oštete i da se sačuvaju na mestu i u položaju u kome su otkrivene. U slučaju nailaska na kulturne slojeve i nepokretna kulturna dobra investitor je dužan da postupi u skladu sa Zakonom o kulturnim dobrima ("Sl.Glasnik RS", br. 71/94, 52/11 – dr.zakoni i 99/11 – dr.zakon).

12. FAZNOST IZGRADNJE

- Budući da se radi o velikom kompleksu, sa više objekata, Tehničkom dokumentacijom treba predvideti mogućnost fazne gradnje.

Valentina ĐORĐEVIĆ, dipl.inž.arh.
Odgovorni urbanista
Broj licence: 200 0545 03



V. Đorđević

13. IDEJNA REŠENJA PLANIRANIH OBJEKATA NA KOMPLEKSU

TEHNIČKI OPIS OBJEKATA

1. Višenamenski ugostiteljsko-turistički objekat

Objekat br. 1 planiran je kao višenamenski ugostiteljsko turistički objekat spratnosti Po+P+0. Podrumaska etaža funkcionalno je rešena kao rakijski podrum sa pomoćnim prostorijama, gde je predviđeno čuvanje i odležavanje rakije, njeno flaširanje i degustacija.

Etaža prizemlja projektovana je tako da se na njoj nalaze više funkcionalnih celina. Projektovan je ulazni hol iz kojeg se može pristupiti podrumskoj etaži i restorantskoj sali, koja zauzima najveću površinu od svih prostorija na etaži prizemlja. Ona može biti i višenamenska sala, a preko nje pristupa se terasi. Iz ulaznog hola pristupa se sanitarnom čvoru, koji ima i toalet za osobe sa invaliditetom, a dalje i drugoj funkcionalnoj celini gde se nalaze kuhinja, koja ima vezu sa restoranom, kancelarija i apartman vlasnika kompleksa, pomoćne prostorije i teratana koja ima nezavistan ulaz sa jugoistočne strane objekta i nije povezana toplom vezom sa ostatkom objekta.

U konstruktivnom smislu ovaj objekat je rešen sa AB skeletnim sistemom, trakastim AB temeljima i čeličnom krovnom konstrukcijom.

Materijalizacija fasade je drvo, kamen, alubond, staklo i crep.

2. i 4. Objekat za smeštaj gostiju "A"

Objekti br. 2. i 4. projektovani su kao smeštajne jedinice za goste kompleksa i spratnosti su P+0. Funkcionalno su rešeni tako da je centralno formiran objedinjeni prostor dnevne sobe, kuhinje i trpezarije koji je putem hodnika u ulaznoj zoni povezan sa jednom spavaćom sobom i kupatilom koje je prilagođeno za osobe sa invaliditetom. Duž severoistočne i severozapadne strane objekta formiran je otvoreni prostor, odnosno trem, kojem se može pristupiti preko dnevne ili spavaće sobe.

U konstruktivnom smislu ovi objekti su rešeni sa AB skeletnim sistemom, trakastim AB temeljima i drvenom krovnom konstrukcijom.

Materijalizacija fasade je drvo, kamen, staklo i crep.

3. i 5. Objekat za smeštaj gostiju "B"

Objekti br. 3. i 5. projektovani su kao smeštajne jedinice za goste kompleksa i spratnosti su P+0. Funkcionalno su rešeni tako da je centralno formiran objedinjeni prostor dnevne sobe, kuhinje i trpezarije koji je putem hodnika u ulaznoj zoni povezan sa jednom spavaćom sobom i kupatilom koje je prilagođeno za osobe sa invaliditetom. Duž severoistočne i severozapadne strane objekta formiran je otvoreni prostor, odnosno trem, kojem se može pristupiti preko dnevne ili spavaće sobe.

U konstruktivnom smislu ovi objekti su rešeni sa AB skeletnim sistemom, trakastim AB temeljima i drvenom krovnom konstrukcijom.

Materijalizacija fasade je drvo, kamen, staklo i crep.

6. Sauna "A"

Objekat br. 6 projektovan je kao jedinstven prostor koji ima funkciju saune na otvorenom, a ispred ulaza u objekat nalazi se pokriveni trem.

U konstruktivnom smislu ovaj objekat rešen je drvenom konstrukcijom zidova koji leže na temeljnu AB ploču sa temeljnim gredama, dok je krovna konstrukcija takođe drvena.

Materijalizacija fasade je drvo, staklo i crep.

7. Sauna "B"

Objekat br. 7 projektovan je kao jedinstven prostor koji ima funkciju saune na otvorenom, a ispred ulaza u objekat nalazi se pokriveni trem.

U konstruktivnom smislu ovaj objekat rešen je drvenom konstrukcijom zidova koji leže na temeljnu AB ploču sa temeljnim gredama, dok je krovna konstrukcija takođe drvena.

Materijalizacija fasade je drvo, staklo i crep.

8. Transformatorska stanica

Objekat br.8. ima funkciju smeštaj trafoa za promenu napona sa 0,4 na 10kV radi povezivanja predmetnog turističkog kompleksa na sistem, a spratnosti je P+0. Unutar objekta trafo stanice se nalazi jedna prostorija u kojoj se smešta elektroenergetski transformator i prateća oprema i uređaji.

U konstruktivnom smislu objekat trafo-stanice je armirano-betonski, prefabrikovani, montažni objekat, izrađen od montažnih AB elemenata iz proizvodnog programa "Betonjerka Aleksinac" sa svim potrebnim atestima, delovima i pratećim materijalima - tehnološki otvori, obezbeđena metalna vrata i rešetke, montažni temelji, hidroizolacija krova hilzne za prolaz kablova, nosači opreme itd.

Fasada objekta se boji završnim fasadnim premazom za beton. Krovni pokrivač je rebrasti lim, sa opšivom od lima i vetar lajsnama. Oluci su od pocinkovanog lima polukružnog preseka. Ulazna vrata su metalna. Staza oko objekta se predviđa od betonskih ploča.

9. Garaža za automobile

Objekat br. 9 projektovan je kao jedinstven prostor koji ima funkciju garaže za automobile.

U konstruktivnom smislu ovaj objekat rešen je čeličnom konstrukcijom zidova koji leže na temeljnu AB ploču sa temeljnim gredama, dok je krovna konstrukcija od čelika za glavne nosače i od drveta za sekundarne nosače.

Materijalizacija fasade je drvo i crep.



ПИРОТ ВОЈНЕГОВАЦ

ГРАДИШТЕ

ЧИНИГЛАБЦИ

ПЕТРАШ

ПИРОТ

БЕЛО ПОЉЕ

МИЛОТКОВАЦ

РАДЕНА

СУКОВО
СУКОВО

ПАСКАШИЈА

ЈАЛБОТИНА

ОБРЕНОВАЦ

ОБРЕНОВАЦ

СРЕТКОВАЦ

ДИМИТРОВГРАД

ГОЛИН ДОЛ

ГОРЊА ДРЖИНА

БАНБЕ

ПЛАНИНИЦА

ЖЕЉУША

БЕЛЕШ

ГРАДИЊЕ

ВЛАСИ

ГОРЊА ПЛАНИНИЦА

ЛКАВИЦА

БАЊСКИ ДОЛ

ГРАПА

1 ОРТО ФОТО ШИРИ ЗАХВАТ

- МАКРОЛОКАЦИЈА -

ЗАХВАЋЕНО ПОДРУЧЈЕ
УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

ПРАЧА

СЛИВНИЦА

Aktivir
Idite u d
Windows

Pretraži kartografske podatke



**ЗАХВАЋЕНО ПОДРУЧЈЕ
УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

**ДИМИТРОВГРАД
ГОРЊА ПЛАНИНИЦА**

ПЛАНИНИЦА

 KATASTAR

 OSNOVNE
KARTE

2 ОРТО ФОТО ПРИКАЗ МИКРОЛОКАЦИЈЕ

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

за к.п.бр. 847,848,850 и 851 Ко. Горња Планиница

Р. Србија
Општина Димитровград

д.л.бр.1



SKIZZ

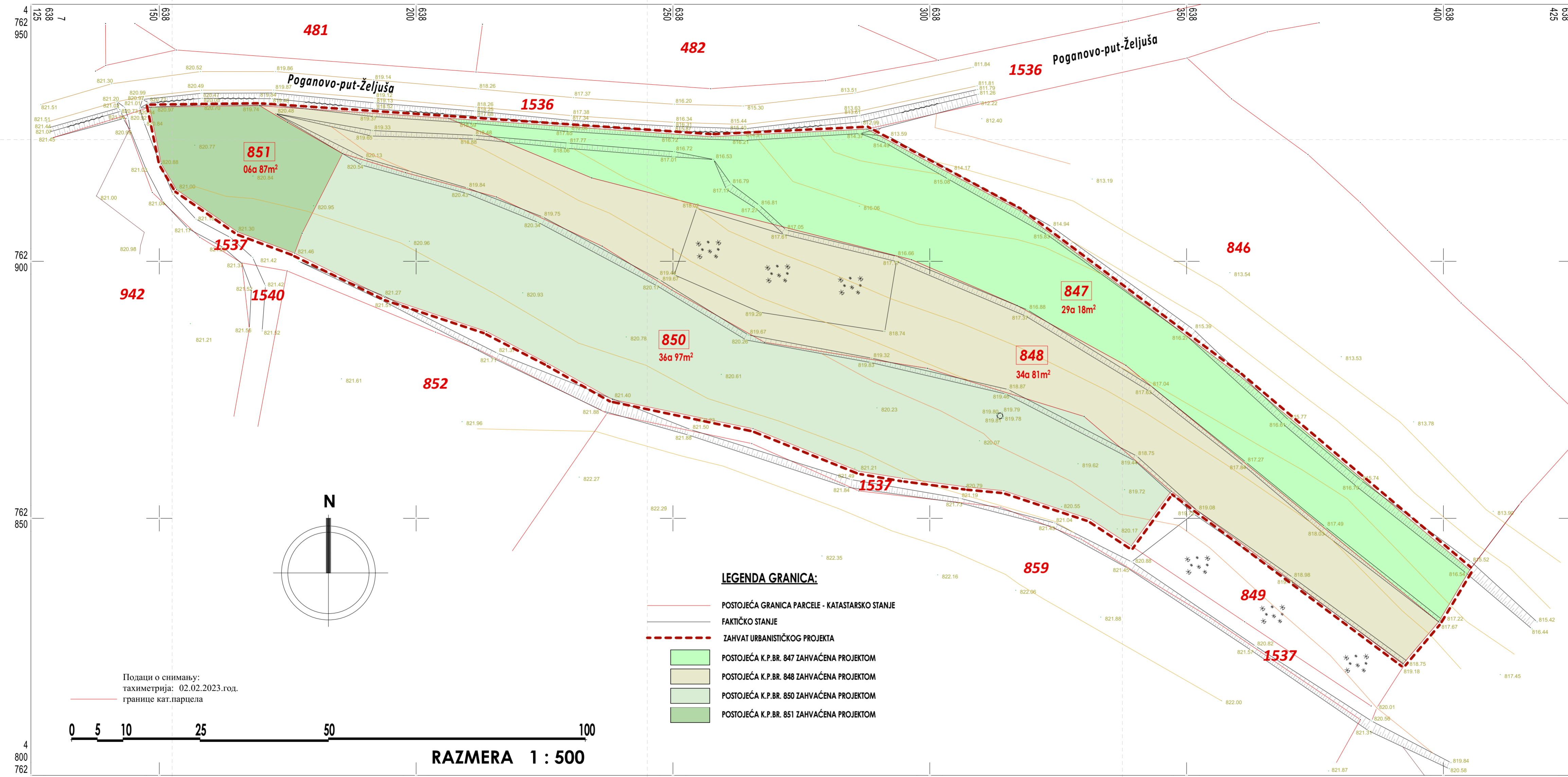
Architects

LEGENDA GRANICA:

- POSTOJEĆA GRANICA PARCELE - KATASTARSKO STANJE
- FAKTIČKO STANJE
- - - ZAHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA
- - - GRANICA NOVOFORMIRANE GRAĐEVINSKE PARCELE "GP-1"
- REGULACIONA LINIJA
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- GP-1 NOVOFORMIRANA GRAĐEVINSKA PARCELA ZA GRADNJU TURISTIČKOG KOMPLEKSA "GORNJA PLANINICA" NA K.P.BR. 847, 848, 850 I 851 KO GORNJA PLANINICA
- ostatak k.p. 847 OSTATAK K.P.BR. 847 KO GORNJA PLANINICA

Tabela br. 1 - Podaci o postojećim katastarskim parcelama zahvaćenim Urbanističkim projektom:

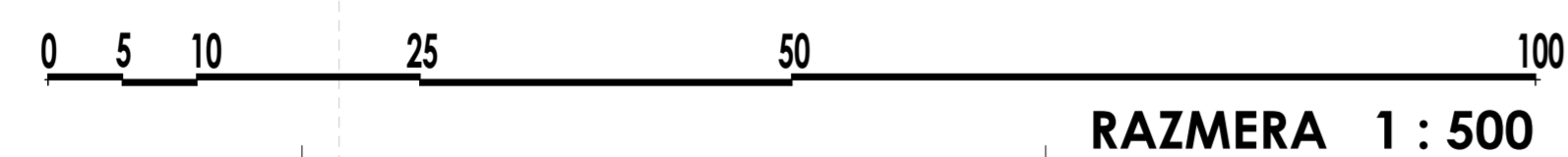
GRANICE ZAHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA TURISTIČKOG KOMPLEKSA "GORNJA PLANINICA" :					
NOVOFORMIRANA URBANISTIČKA CELINA	POSTOJEĆE KATASTARSKE PARCELE	VRSTA ZEMLJIŠTA / KULTURA	VRSTA PRAVA / OBLUK SVOJINE / UDEO	NOSILAC PRAVA NA ZEMLJIŠTU	POVRŠINA POSTOJEĆE KATASTAR. PARCELE
TURISTIČKI KOMPLEKS "GORNJA PLANINICA" NA K.P.BR. 847,848,850 I 851 KO GORNJA PLANINICA, OPŠTINA DIMITROVGRAD	1) 847 cela parcela	Poljoprivredno zemljište - njiva 7. klase	svojina/privatna / 1/1	1) Rangelov (Venko) Darko iz Dimitrovgrada, ul. Pasterova br.28	29a 18m ²
	2) 848 cela parcela	Poljoprivredno zemljište - njiva 7. klase	svojina/javna / 1/1	1) Rangelov (Venko) Darko iz Dimitrovgrada, ul. Pasterova br.28	34a 81m ²
	3) 850 cela parcela	Poljoprivredno zemljište - njiva 7. klase	svojina/privatna / 1/1	1) Rangelov (Venko) Darko iz Dimitrovgrada, ul. Pasterova br.28	36a 97m ²
	4) 851 cela parcela	Poljoprivredno zemljište - njiva 7. klase - pašnjak 4. klase	svojina/javna / 1/1	1) Rangelov (Venko) Darko iz Dimitrovgrada, ul. Pasterova br.28	06a 87m ²
UKUPNA POVRŠINA OBUHVATA PROJEKTA:					1ha 07a 83m²



LEGENDA GRANICA:

- POSTOJEĆA GRANICA PARCELE - KATASTARSKO STANJE
- FAKTIČKO STANJE
- - - ZAHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA
- POSTOJEĆA K.P.BR. 847 ZAHVAĆENA PROJEKTOM
- POSTOJEĆA K.P.BR. 848 ZAHVAĆENA PROJEKTOM
- POSTOJEĆA K.P.BR. 850 ZAHVAĆENA PROJEKTOM
- POSTOJEĆA K.P.BR. 851 ZAHVAĆENA PROJEKTOM

Подаци о снимању:
тахиметрија: 02.02.2023.год.
границе кат.парцела



Катастарске општине и везе листова
С.О. Димитровград
К.О. Горња Планиница

1

Катастарско-топографски план израдио:
"ГЕО СТУДИО" д.о.о.Ниш

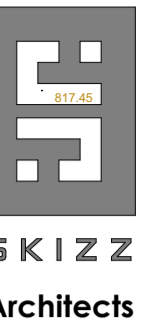
dipl.inž.arh. Boris Rančev, PR Arhitektonski studio za projektovanje i konsalting SKIZZ Architects Dimitrovgrad		ul. Najden Kirov 39/5 18320 Dimitrovgrad Mat. br.: 4114321 / PIB: 112490020 Tel.: +381 63 481197 / +381 63 481199 e-mail: skizz.arch@gmail.com Tekući račun: 325-950070187312-83, OJP Banka	
Direktor: Boris RANČEV, dipl.inž.arh.		Potpis: _____	
Projektanti saradnici: Boris RANČEV, dipl.inž.arh. Goran RANČEV, inž.arh. Mlka MITROVIĆ, dipl. inž.arh. Predrag PENČIĆ, dipl.inž.et. Nikola SERAFIMOVIĆ, mast.inž.arh.		IMP: _____	
Odgovorni urbanista: Valentina ĐORĐEVIĆ, dipl.inž.arh.		Potpis: _____	
Broj licence: 200 - 0545 - 03		Razmera: 1 : 500	Datum: Juli, 2023. god.
URBANISTIČKI PROJEKAT ZA GRADNJU TURISTIČKOG KOMPLEKSA "GORNJA PLANINICA" NA K.P.BR. 847,848,850 I 851 KO GORNJA PLANINICA, DIMITROVGRAD		PRILOG GRANICE ZAHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA NA KATASTARSKO TOPOGRAFSKOM PLANU	
		Broj lista: 2	

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

за к.п.бр. 847,848,850 и 851 Ко. Горња Планиница

Р. Србија
Општина Димитровград

Д.Л.бр.1



LEGENDA GRANICA:

- POSTOJEĆA GRANICA PARCELE - KATASTARSKO STANJE
- FAKTIČKO STANJE
- ZAHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA
- GRANICA NOVIFORMIRANE GRAĐEVINSKE PARCELE "GP-1"
- REGULACIONA LINIJA
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- NOVIFORMIRANA GRAĐEVINSKA PARCELA ZA GRADNJU TURISTIČKOG KOMPLEKSA "GORNJA PLANINICA" NA K.P. BR. 847, 848, 850 I 851 KO GORNJA PLANINICA
- OSTATAK K.P. BR. 847 KO GORNJA PLANINICA



LEGENDA POVRŠINA:

- INTERNE SAOBRAĆAJNICE I MANIPULATIVNE POVRŠINE
- PEŠAČKE POVRŠINE
- VODENE POVRŠINE
- UREĐENE ZELENE POVRŠINE
- "ZELENI PARKING"
- VIŠENAMENSKI UGOSTITELJSKO-TURISTIČKI OBJEKAT
- OBJEKAT ZA SMETAJ GOSTIJU
- SAJUNA
- PLANIRANA TRAFI STANICA
- GARAŽA ZA AUTOMOBILE

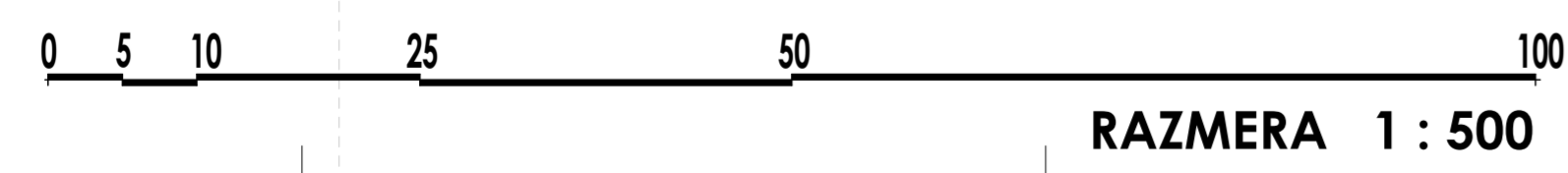
BILANS PLANIRANIH OBJEKATA NA "GP-1":

Red. br.	OZNAKA:	NAMENA OBJEKTA:	SPRATNOST:	BRUTO POVRŠINA prizemlja:	POVRŠINA zauzeca objekta:	Visina venca PVC:	Visina šlemena PVC:
1.	1	VIŠENAMENSKI UGOSTITELJSKO-TURISTIČKI OBJEKAT	(P+P+P+O)	Pbr.pr.=457 m ²	Pzouz.=457 m ²	H _v =3,68m H _š =4,34m	H _v =5,61m H _š =6,11m
2.	2	OBJEKAT ZA SMETAJ GOSTIJU "A"	(P+O)	Pbr.pr.=117 m ²	Pzouz.=117 m ²	H _v =2,83m	H _š =4,68m
3.	3	OBJEKAT ZA SMETAJ GOSTIJU "B"	(P+O)	Pbr.pr.=117 m ²	Pzouz.=117 m ²	H _v =2,83m	H _š =4,68m
4.	4	OBJEKAT ZA SMETAJ GOSTIJU "B"	(P+O)	Pbr.pr.=117 m ²	Pzouz.=117 m ²	H _v =2,83m	H _š =4,68m
5.	5	OBJEKAT ZA SMETAJ GOSTIJU "B"	(P+O)	Pbr.pr.=117 m ²	Pzouz.=117 m ²	H _v =2,83m	H _š =4,68m
6.	6	SAJUNA "A"	(P+O)	Pbr.pr.=14 m ²	Pzouz.=14 m ²	H _v =2,67m	H _š =3,43m
7.	7	SAJUNA "B"	(P+O)	Pbr.pr.=14 m ²	Pzouz.=14 m ²	H _v =2,67m	H _š =3,43m
8.	8	TRANSFORMATORSKA STANICA	(P+O)	Pbr.pr.=16 m ²	Pzouz.=16 m ²	H _v =3,40m	H _š =3,50m
9.	9	GARAŽA ZA AUTOMOBILE	(P+O)	Pbr.pr.=53 m ²	Pzouz.=53 m ²	H _v =2,81m	H _š =4,10m
UKUPNO NA GRAĐEVINSKOJ PARCELI:				Pbr.pr.=1022 m ²	Pzouz.=1022 m ²		

BILANS PLANIRANIH SADRŽAJA NA "GP-1":

Red. br.	OZNAKA:	NAMENA OBJEKTA:	BROJ p.m.:	POVRŠINA:	
10.	10	PVC SEPTIČKA JAMA (PODZEMNA)	/	/	
11.	11	PARKING ZA AUTOMOBILE	(21 p.m.)	275 m ²	
12.	12	PARKING ZA AUTOMOBILE	(6 p.m.)	75 m ²	
13.	13	PARKING ZA AUTOMOBILE	(2 p.m.)	30 m ²	
14.	14	PARKING ZA AUTOMOBILE	(2 p.m.)	25 m ²	
15.	15	BAZEN-SLOBODNA FORMA	/	do 100 m ²	
UKUPNO NA GRAĐEVINSKOJ PARCELI:				31 p.m.	/

Подаци о снимању:
тахиметрија: 02.02.2023.год.
границе кат.парцела



Катастарске општине и везе листова
С.О. Димитровград
К.О. Горња Планиница

1

Катастарско-топографски план израдио:
"ТЕО СТУДИО" д.о.о.Ниш

ул. Nopden Krov 39/5
18320 Dimitrovgrad
Mati br.: 61143231 Prib. 1124/0020
Tel. +381 63 481117 - +381 63 481119
e-mail: skizz.arch@ymail.com

**URBANISTIČKI PROJEKAT ZA GRADNJU
TURISTIČKOG KOMPLEKSA
"GORNJA PLANINICA"
NA K.P. BR. 847,848,850 I 851
KO GORNJA PLANINICA, DIMITROVGRAD**

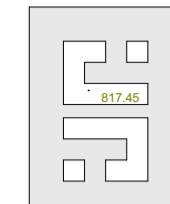
PRILOG
**PLAN REGULACIJE,
NIVELACIJE I SAOBRAĆAJA**

Директор:	Потпис:
Boris RANČEV, dipl.inž.arh.	
Projektantni saradnici:	MP:
Boris RANČEV, dipl.inž.arh. Goran RANČEV, inž.arh. Mila MITROVIĆ, dipl. inž.arh. Predrag PENČIĆ, dipl.inž.arh. Nikola SERAFIMOVIĆ, mast.inž.arh.	
Odgovorni urbanista:	Potpis:
Valentina ĐORĐEVIĆ, dipl.inž.arh. Braj licence: 200 - 0545 - 03	

Razmera:	Datum:	Broj lista:
1 : 500	Jul, 2023. god.	3

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

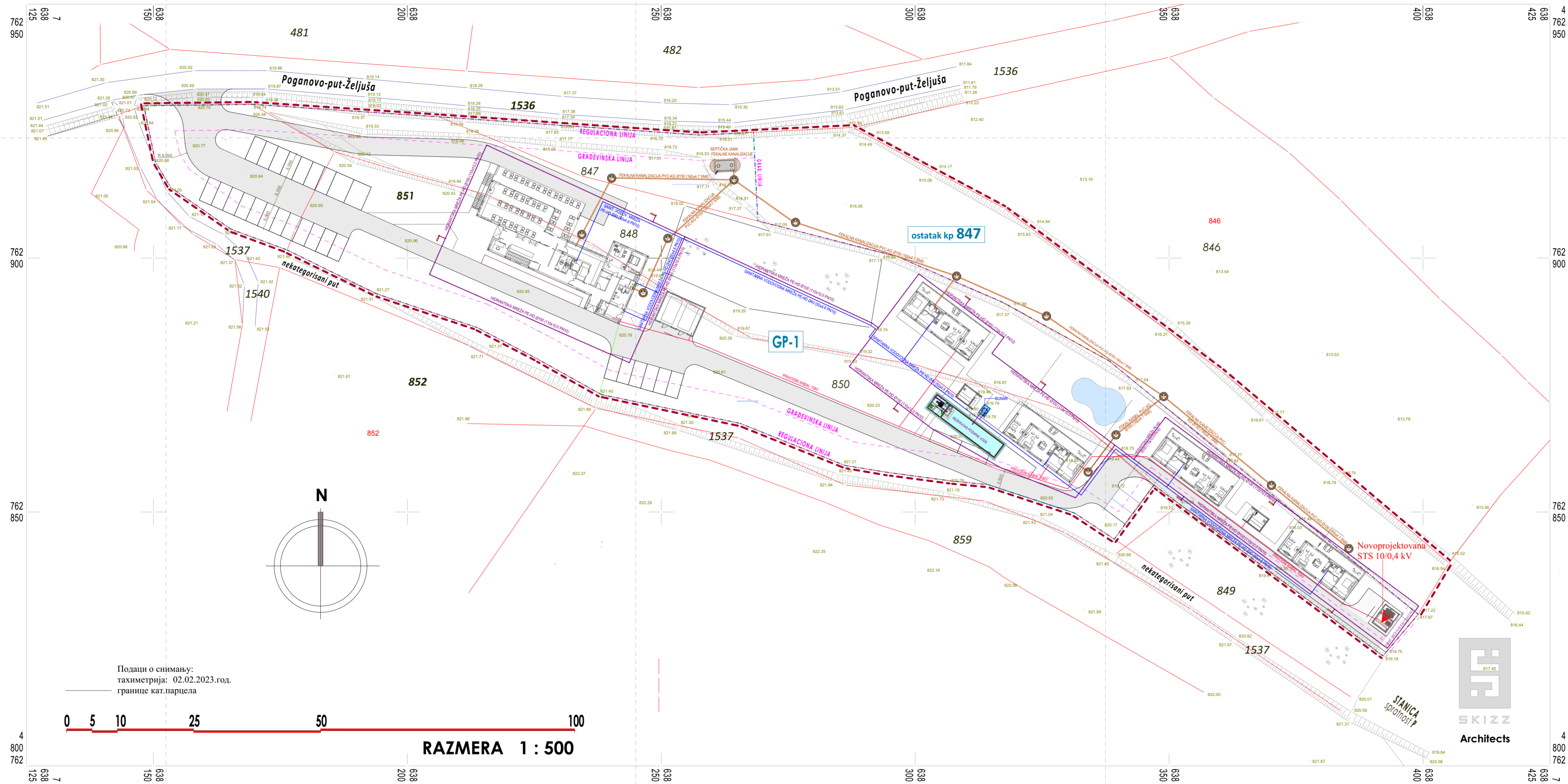
за к.п.бр. 847,848,850 и 851 Ко. Горња Планиница



SKIZZ
Architects

Р. Србија
Општина Димитровград

д.л.бр.1



LEGENDA GRANICA:

- POSTOJEĆA GRANICA PARCELE - KATASTARSKO STANJE
- FAKTIČKO STANJE
- - - ZAHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA
- GRANICA NOVIFORMIRANE GRADEVINSKE PARCELE "GP-1"
- REGULACIONA LINIJA
- GRADEVINSKA LINIJA

Подаци о снимању:
тахиметрија: 02.02.2023.год.
границе кат.парцела

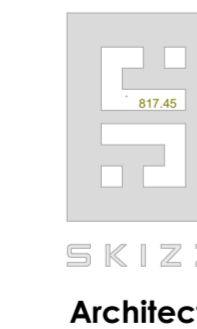


RAZMERA 1 : 500

Катастарске општине и везе листова
С.О. Димитровград
К.О. Горња Планиница

1

Катастарско-топографски план израдио:
"ГЕО СТУДИО" д.о.о.Ниш



SKIZZ
Architects

dipl.inž.arh. **Baris Rančev, PR**
Arhitektonski studio za
projektovanje i konsalting
SKIZZ Architects
Димитровград

ul. Najden Kirov 39/5
18320 Dimitrovgrad
Mob. br.: +381 44 481821 | PIB: 112498020
Tel.: +381 44 481197 | +381 44 481199
e-mail: skizz.arch@gmail.com
Tekući račun: 325-9000700187312-83, OJP Banka

**URBANISTIČKI PROJEKAT ZA GRADNJU
TURISTIČKOG KOMPLEKSA
"GORNJA PLANINICA"
NA K.P.BR. 847,848,850 I 851
KO GORNJA PLANINICA, DIMITROVGRAD**

PRILOG

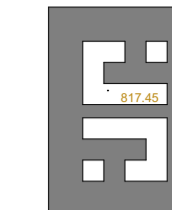
SINHRON PLAN

Директор:	Потпис:
Baris RANČEV, dipl.inž.arh.	
Projektanti saradnici:	MP:
Baris RANČEV, dipl.inž.arh. Goran RANČEV, inž.arh. Mika MITROVIĆ, dipl.inž.arh. Predrag PENČIĆ, dipl.inž.arh. Nikola SERAFIMOVIĆ, mast.inž.arh.	
Одговорни urbanista:	Потпис:
Valentina ĐORĐEVIĆ, dipl.inž.arh.	
Број лиценце: 200 - 0545 - 03	

Размера:	Датум:	Број листа:
1 : 500	Јули, 2023. год.	4

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

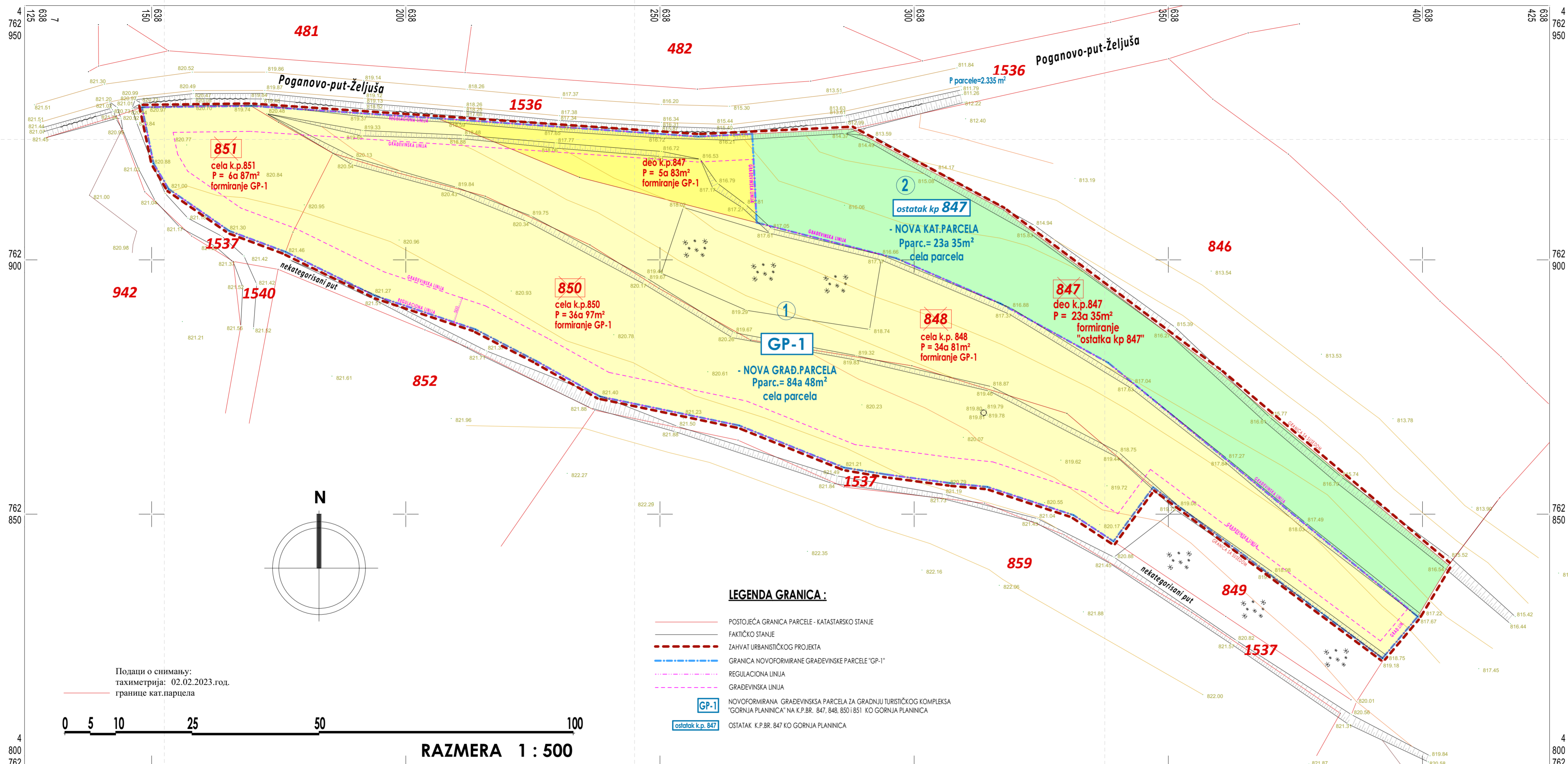
за к.п.бр. 847,848,850 и 851 Ко. Горња Планиница



SKIZZ
Architects

Р. Србија
Општина Димитровград

д.л.бр.1



LEGENDA GRANICA :

- POSTOJEĆA GRANICA PARCELE - KATASTARSKO STANJE
- FAKTIČKO STANJE
- - - - ZAHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA
- GRANICA NOVIFORMIRANE GRADEVINSKE PARCELE "GP-1"
- REGULACIONA LINIJA
- GRADEVINSKA LINIJA
- GP-1 NOVIFORMIRANA GRADEVINSKA PARCELA ZA GRADNJU TURISTIČKOG KOMPLEKSA "GORNJA PLANINICA" NA K.P.BR. 847, 848, 850 I 851 KO GORNJA PLANINICA
- OSTATAK K.P. 847 OSTATAK K.P.BR. 847 KO GORNJA PLANINICA

Подаци о снимању:
тахиметрија: 02.02.2023.год.
границе кат.парцела

0 5 10 25 50 100

РАЗМЕРА 1 : 500

Катастарске општине и везе листова
С.О. Димитровград
К.О. Горња Планиница

1

Катастарско-топографски план израдио:
"ГЕО СТУДИО" д.о.о.Ниш

Tabela br. 1 - Podaci o postojećim katastarskim parcelama zahvaćenim Urbanističkim projektom:

GRANICE ZAHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA TURISTIČKOG KOMPLEKSA "GORNJA PLANINICA" :					
NOVIFORMIRANA URBANISTIČKA CELINA	POSTOJEĆE KATASTARKE PARCELE	VRSTA ZEMLJIŠTA / KULTURA	VRSTA PRAVA / OBLUK SVOJINE / UDEO	POSILAC PRAVA NA ZEMLJIŠTU	POVRŠINA POSTOJEĆE KATASTAR. PARCELE
TURISTIČKI KOMPLEKS "GORNJA PLANINICA" NA K.P.BR. 847,848,850 I 851 KO GORNJA PLANINICA, OPŠTINA DIMITROVGRAD	1) 847 cela parcela	Poljoprivredno zemljište - njiva 7. klase	svojina / privatna / 1/1	1) Rangelov (Venko) Darko iz Dimitrograda, ul. Pasterova br.28	29a 18m ²
	2) 848 cela parcela	Poljoprivredno zemljište - njiva 7. klase	svojina / javna / 1/1	1) Rangelov (Venko) Darko iz Dimitrograda, ul. Pasterova br.28	34a 81m ²
	3) 850 cela parcela	Poljoprivredno zemljište - njiva 7. klase	svojina / privatna / 1/1	1) Rangelov (Venko) Darko iz Dimitrograda, ul. Pasterova br.28	36a 97m ²
	4) 851 cela parcela	Poljoprivredno zemljište - njiva 7. klase - pašnjak 4. klase	svojina / javna / 1/1	1) Rangelov (Venko) Darko iz Dimitrograda, ul. Pasterova br.28	06a 87m ²
UKUPNA POVRŠINA OBUHVATA PROJEKTA:					1ha 07a 83m²

Tabela br. 2 - Podaci o planiranim građevinskim parcelama zahvaćenim Urbanističkim projektom:

PREGLED PLANIRANIH GRADEVINSKIH PARCELA U OKVIRU KOMPLEKSA BENZINSKE STANICE :						
red. br.	Broj planirane građ. parcele	Broj postoj. k.p. koja učestvuju u formiranju nove građ.parc.	Površina post.k.p. koja učestvuju u formiranju nove građ.parc.	Vlasnik planirane građ. parcele /nosilac prava na zemljištu	Površina planirane nove građ.parc.elle	Namena planirane nove građ.parc.elle
①	GP-1	1) 847 deo parcele	5a 83m ²	1) Rangelov (Venko) Darko iz Dimitrograda, ul. Pasterova br.28	84a 48m ²	Ugostiteljstvo i turizam i skladištenje poljoprivrednih proizvoda (rakije)
		2) 848 cela parcela	34a 81m ²			
		3) 850 cela parcela	36a 97m ²			
		851 cela parcela	06a 87m ²			
②	Ostatak - kp 847	2) 847 deo parcele	23a 35m ²	1) Rangelov (Venko) Darko iz Dimitrograda, ul. Pasterova br.28	23a 35m ²	Poljoprivredno zemljište - voćnjak
UKUPNA POVRŠINA POSTOJEĆA:			1ha 07a 83m²	UKUPNA POVRŠINA PLANIRANA:		1ha 07a 83m²

НАПОМЕНА: GRANICE I POVRŠINE NOVIFORMIRANE GRADEVINSKE PARCELE I OSTATAKA SU SKINUTE GRAFIČKI, POTREBNO JE PROVERITI IH ANALITIČKI, KROZ IZRADU PROJEKTA PARCELACIJE I PREPARCELACIJE, U DALJOJ FAZI RAZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

dipl.inž.arh. Boris RANČEV, PR
Arhitektonski studio za projektovanje i konsalting
SKIZZ Architects
Dimitrovgrad

ul. Noplen Krov 39/5
18320 Dimitrovgrad
Mat. br.: 41143231 / PIB: 112498020
Tel.: +381 63 481197 / +381 63 481199
e-mail: skizz.arch@gmail.com
Tekući račun: 325-950070187312-83, OTP Banka

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA GRADNJU
TURISTIČKOG KOMPLEKSA
"GORNJA PLANINICA"
NA K.P.BR. 847,848,850 I 851
KO GORNJA PLANINICA, DIMITROVGRAD

PRILOG
PREDLOG PARCELACIJE
I PREPARCELACIJE

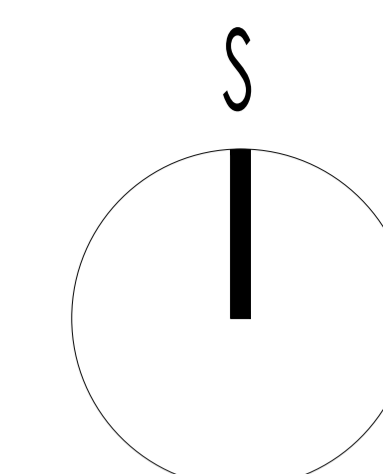
Direktor: Boris RANČEV, dipl.inž.arh.
Projektni saradnici: Boris RANČEV, dipl.inž.arh., Goran RANČEV, inž.arh., Mila MITROVIĆ, dipl. inž.arh., Predrag PENČIĆ, dipl.inž.et., Nikola SERAFIMOVIĆ, mast.inž.arh.
Odgovorni urbanista: Valentina ĐORĐEVIĆ, dipl.inž.arh.
Broj licence: 200 - 0545 - 03

Potpis: _____
IMP: _____
Potpis: _____
Datum: Juli, 2023. god.
Broj lista: 5

Razmera: 1 : 500
Datum: Juli, 2023. god.
Broj lista: 5

SITUACIONI PLAN SA OSNOVOM PRIZEMLJA

IDR - idejno rešenje



LEGENDA:

- GRANICA PREDMENA GRADIVNESE PARCELA
- REGULACIONA LINIJA POZEMLJU
- GRADEVINSKA LINIJA POZEMLJU
- REGULACIONA LINIJA POZEMLJU
- NOVIKONSTRUJANA GRADEVINSKA PARCELA GP1
- NIŠKO ZELENLO
- VISOKO ZELENLO
- OSNOVA PREDNAJ PLANIRANIH OBJEKATA
- OSNOVA KROVNIH RAVNI PLANIRANIH OBJEKATA
- POPLOČANE POKRIVENE
- ASFALTRANE POKRIVENE
- P PARKING MESTO ZA AUTOMOBILE NA PARCELI
- GP-1 NOVIKONSTR. GRAD. PARCELA SA GRADILN. TURISTIČKOG KOMPLEKSA "GORNJA PLANINICA" NA K.P. 847, 848, 850, 851 I 942. KO GORNJA PLANINICA, OPŠTINA DIMITROVGRAD

POSTIGNUTI URBANISTIČKI PARAMETRI:

- Ukupna površina kompleksa: **10.783 m²**
- Ukupna površina grad. parcele GP-1: **8.448 m²**
- Ukupna površina oštaka Kp 847: **2.335 m²**
- Ukupna površina pod objektima (GP-1): **1.022 m²**
- Postignuti stepen zauzetosti (GP-1): **12,09% < max.doz.30%**
- Postignuti stepen izgrađenosti (GP-1): **0,12 < max.doz. 0,8**
- Postignuti broj parking mesta: **33 p.m. (od toga 2p.m. za invalide -5%)**
- Postignuti procenat zelenila: **60,69 % > min.doz.30%**

POSTIGNUTI BILANS POVRŠINA NA GP-1:

- Ukupna površina kompleksa: **10.783 m²**100%
- Ukupna površina grad.parcele GP-1: **8.448 m²**100%
- Ukupna površina prizemlja: **1.022 m²****8,3%**
- Ukupno saobraćajnih površina (interne saobr.): **1.463 m²**17,32%
- Ukupno saobraćajnih površina (parkiranje): **405 m²**4,79%
- Ukupno pešačkih površina: **370 m²**4,38%
- Ukupno uređene zelene površine: **5.127 m²****60,69%**
- Ukupno vodene površine: **61 m²**0,72%

BILANS PLANIRANIH OBJEKATA NA "GP-1":

Red. br.	OZNAKA:	NAMENA OBJEKTA:	SPRATNOST:	BRUTO PLOŠTINA prizemlja:	POVRŠINA zauzeća objekta:	Visina vena:	Visina stema:
1.	1	VIŠENAMENSKI UGOSTITELJSKO-TURISTIČKI OBJEKAT	(P+P+O)	Plošt.487 m ²	Plošt.487 m ²	H=2,83m	H=5,41m
2.	2	OBJEKAT ZA SMETAJ GOSTIJU "A"	(P+O)	Plošt.117 m ²	Plošt.117 m ²	H=2,83m	H=4,48m
3.	3	OBJEKAT ZA SMETAJ GOSTIJU "B"	(P+O)	Plošt.117 m ²	Plošt.117 m ²	H=2,83m	H=4,48m
4.	4	OBJEKAT ZA SMETAJ GOSTIJU "A"	(P+O)	Plošt.117 m ²	Plošt.117 m ²	H=2,83m	H=4,48m
5.	5	OBJEKAT ZA SMETAJ GOSTIJU "B"	(P+O)	Plošt.117 m ²	Plošt.117 m ²	H=2,83m	H=4,48m
6.	6	SAUNA "A"	(P+O)	Plošt.14 m ²	Plošt.14 m ²	H=2,67m	H=3,43m
7.	7	SAUNA "B"	(P+O)	Plošt.14 m ²	Plošt.14 m ²	H=2,67m	H=3,43m
8.	8	TRANSFORMATORSKA STANICA	(P+O)	Plošt.14 m ²	Plošt.14 m ²	H=3,40m	H=3,50m
9.	9	GAZARA ZA AUTOMOBILE	(P+O)	Plošt.53 m ²	Plošt.53 m ²	H=2,81m	H=4,10m
UKUPNO NA GRADEVINSKOJ PARCELI:				Plošt.1022 m²	Plošt.1022 m²		



RAZMERA 1 : 250

Boris Rančev, PR
Arhitektonski studio
za projektovanje
i izvođenje
SK I Z Z Architects
Dimitrovgrad

ul. Hajden Kiraz 39/5
18320 Dimitrovgrad
Mat. br.: 4414821 / PIB: 112498030
Tel.: +381 63 481197 / +381 63 481199
e-mail: bsr@arkit.com

Tekući račun: 325-95007001873283, OTP Banka

Investitor: **Darko Rangelov, JMBG 1003973733217**
ul. Pasterova br. 28, 18320 Dimitrovgrad

Odgovorni projektant: **Valentina Dorđević, dipl. inž. arh.**
br. licence: **300 C342 05**

Naziv projekta: **TURISTIČKI KOMPLEKS "GORNJA PLANINICA"**
spratnost: planiranih objekata: P /prizemlje/
i Pod-P, (podrum i prizemlje)
Planinica bb, 18320 Dimitrovgrad
K.P.: 847, 848, 850, 851 I 942; K.O.: Gornja Planinica

Autor projekta:
Boris Rančev, master, inž. arh.
Goran Rančev, inž. arh.
Mila Mihrović, dipl. inž. arh.

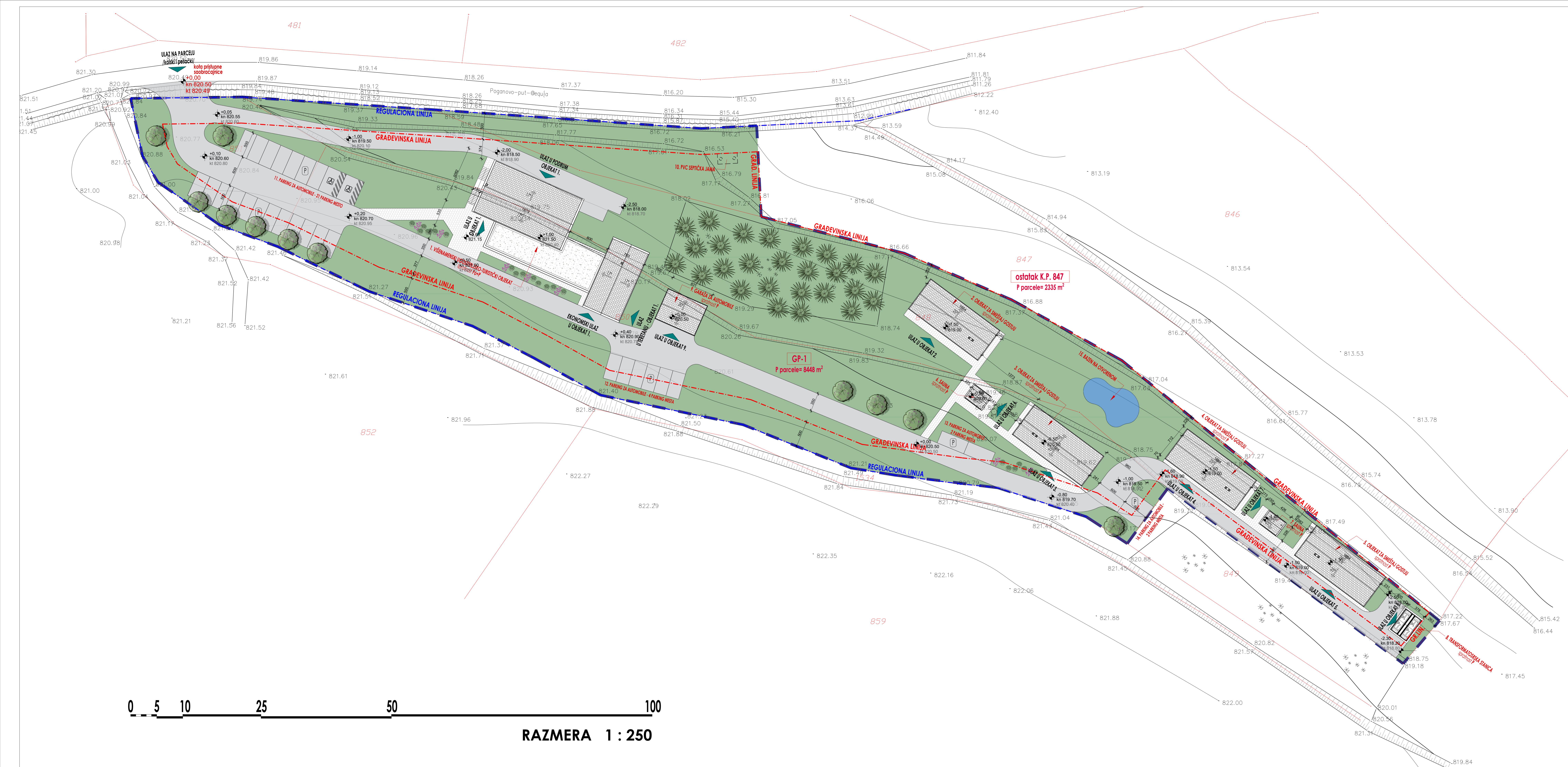
Naziv crteža: **SITUACIONI PLAN SA OSNOVOM PRIZEMLJA**

Saradnik:

vrsta tehničke dokumentacije: **projekat broj:** **razmera:**

IDR IDEJNO REŠENJE A-07-2023 1:250

oznaka - naziv dela projekta: **1 - PROJEKT ARHITEKTURE** datum: **decembar 2023.** crtež broj: **1**



SITUACIONI PLAN SA OSNOVOM PRIZEMLJA

IDR - idejno rešenje

- LEGENDA:**
- GRANICA PREDMENA GRADEVINSKE PARCELE
 - REGULACIONA LINIJA POZEMLJU
 - GRADEVINSKA LINIJA POZEMLJU
 - REGULACIONA LINIJA POZEMLJU
 - NOVIKONSTRUJANA GRADEVINSKA PARCELA GP1
 - NIŠKO ZELENLO
 - VISOKO ZELENLO
 - OSNOVA PREDLAŽA PLANIRANIH OBJEKATA
 - OSNOVA KROVNIH RAVNI PLANIRANIH OBJEKATA
 - POPLOČANE POKRIVENE
 - ASFALTIRANE POKRIVENE
 - PARKING MESTO ZA AUTOMOBILE NA PARCELI
 - GP-1 NOVIKONSTRUJANA GRADEVINSKA PARCELA SA GRAOVILU TURISTIČKOG KOMPLEKSA "GORNJA PLANINICA" NA K.P.BR. 847, 848, 850, 851 I 942. KO GORNJA PLANINICA, OPŠTINA DIMITROVGRAD

POSTIGNUTI URBANISTIČKI PARAMETRI:

- Ukupna površina kompleksa: **10.783 m²**
- Ukupna površina grad.parcle GP-1: **8.448 m²**
- Ukupna površina ostatka Kp 847: **2.335 m²**
- Ukupna površina pod objektima (GP-1): **1.022 m²**
- Postignuti stepen zauzetosti (GP-1): **12,09% < max.doz.30%**
- Postignuti stepen izgrađenosti (GP-1): **0,12 < max.doz.0,8**
- Postignuti broj parking mesta: **33 p.m. (od toga 2p.m. za invalide -5%)**
- Postignuti procenat zelenila: **60,69% > min.doz.30%**

POSTIGNUTI BILANS POVRŠINA NA GP-1:

- Ukupna površina kompleksa: **10.783 m² - 100%**
- Ukupna površina grad.parcle GP-1: **8.448 m² - 100%**
- Ukupna površina prizemlja: **1.022 m² - 8,3%**
- Ukupno saobraćajnih površina (interne saobr.): **1.463 m² - 17,32%**
- Ukupno saobraćajnih površina (parkiranje): **405 m² - 4,79%**
- Ukupno pešačkih površina: **370 m² - 4,38%**
- Ukupno uređene zelene površine: **5.127 m² - 60,69%**
- Ukupno vodene površine: **61 m² - 0,72%**

BILANS PLANIRANIH OBJEKATA NA "GP-1":

Red. br.	OZNAKA:	NAMENA OBJEKTA:	SPRATNOST:	BRUTO POUVRŠINA prizemlja:	POVRŠINA zauzeta objekta:	Visina vena: H _v :	Visina stema: H _s :
1.	1	VISERAMENSKI UGOSTITELJSKO-TURISTIČKI OBJEKAT	(P+P+O)	Prgr=487 m ²	Pouz=487 m ²	H _v = 3,68m H _s = 4,34m	H _v = 5,41m H _s = 6,11m
2.	2	OBJEKAT ZA SMETAJ GOSTIJU "A"	(P+O)	Prgr=117 m ²	Pouz=117 m ²	H _v = 2,83m H _s = 4,48m	H _v = 4,48m H _s = 4,48m
3.	3	OBJEKAT ZA SMETAJ GOSTIJU "B"	(P+O)	Prgr=117 m ²	Pouz=117 m ²	H _v = 2,83m H _s = 4,48m	H _v = 4,48m H _s = 4,48m
4.	4	OBJEKAT ZA SMETAJ GOSTIJU "A"	(P+O)	Prgr=117 m ²	Pouz=117 m ²	H _v = 2,83m H _s = 4,48m	H _v = 4,48m H _s = 4,48m
5.	5	OBJEKAT ZA SMETAJ GOSTIJU "B"	(P+O)	Prgr=117 m ²	Pouz=117 m ²	H _v = 2,83m H _s = 4,48m	H _v = 4,48m H _s = 4,48m
6.	6	SAUNA "A"	(P+O)	Prgr=14 m ²	Pouz=14 m ²	H _v = 2,67m H _s = 3,43m	H _v = 3,43m H _s = 3,43m
7.	7	SAUNA "B"	(P+O)	Prgr=14 m ²	Pouz=14 m ²	H _v = 2,67m H _s = 3,43m	H _v = 3,43m H _s = 3,43m
8.	8	TRANSFORMATORSKA STANICA	(P+O)	Prgr=14 m ²	Pouz=14 m ²	H _v = 3,40m H _s = 3,50m	H _v = 4,10m H _s = 4,10m
9.	9	GAZARA ZA AUTOMOBILE	(P+O)	Prgr=53 m ²	Pouz=53 m ²	H _v = 2,81m H _s = 4,10m	H _v = 4,10m H _s = 4,10m
UKUPNO NA GRADEVINSKOJ PARCELI:				Prgr=1022 m ²	Pouz=1022 m ²		



RAZMERA 1 : 250

Boris Rančev, PR
Arhitektonski studio
za projektovanje
i izvođenje
SK I Z Z Architects
Dimitrovgrad

ul. Hajden Kirov 39/5
18320 Dimitrovgrad
Matr. br.: 4414821 - PIB: 11249030
Tel.: +381 63 481197 - +381 63 481199
e-mail: bsr@skiz.com

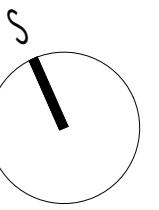
Tekući račun: 325-95007001873283, OTP Banka

Investitor: Darko Rangelov, JMBG 1003973733217 ul. Pastarova br. 28, 18320 Dimitrovgrad	Odgovorni projektant: Valentina Dorđević , dipl. inž. arh. br. licenca: 300 C342 05 <i>V. Dorđević</i>				
Naziv projekta: TURISTIČKI KOMPLEKS "GORNJA PLANINICA" spratnost: planiranih objekata: P /prizemlje/ i Pod-P, (podrum i garažiranje) Planinica bb, 18320 Dimitrovgrad K.P.: 847, 848, 850, 851 I 942; K.O.: Gornja Planinica	Autor projekta: Boris Rančev , master, inž. arh. Goran Rančev , inž. arh. Mila Mihrović , dipl. inž. arh.				
Naziv crteža: SITUACIONI PLAN SA OSNOVOM KROVNIH RAVNI	Saradnik:				
vsta: tehničke dokumentacije	projekat broj:	razmera:	oznaka - naziv dela projekta:	datum:	crtež broj:
IDR	IDEJNO REŠENJE	A-07-2023	1:250	1 - PROJEKT ARHITEKTURE	decembar 2023.

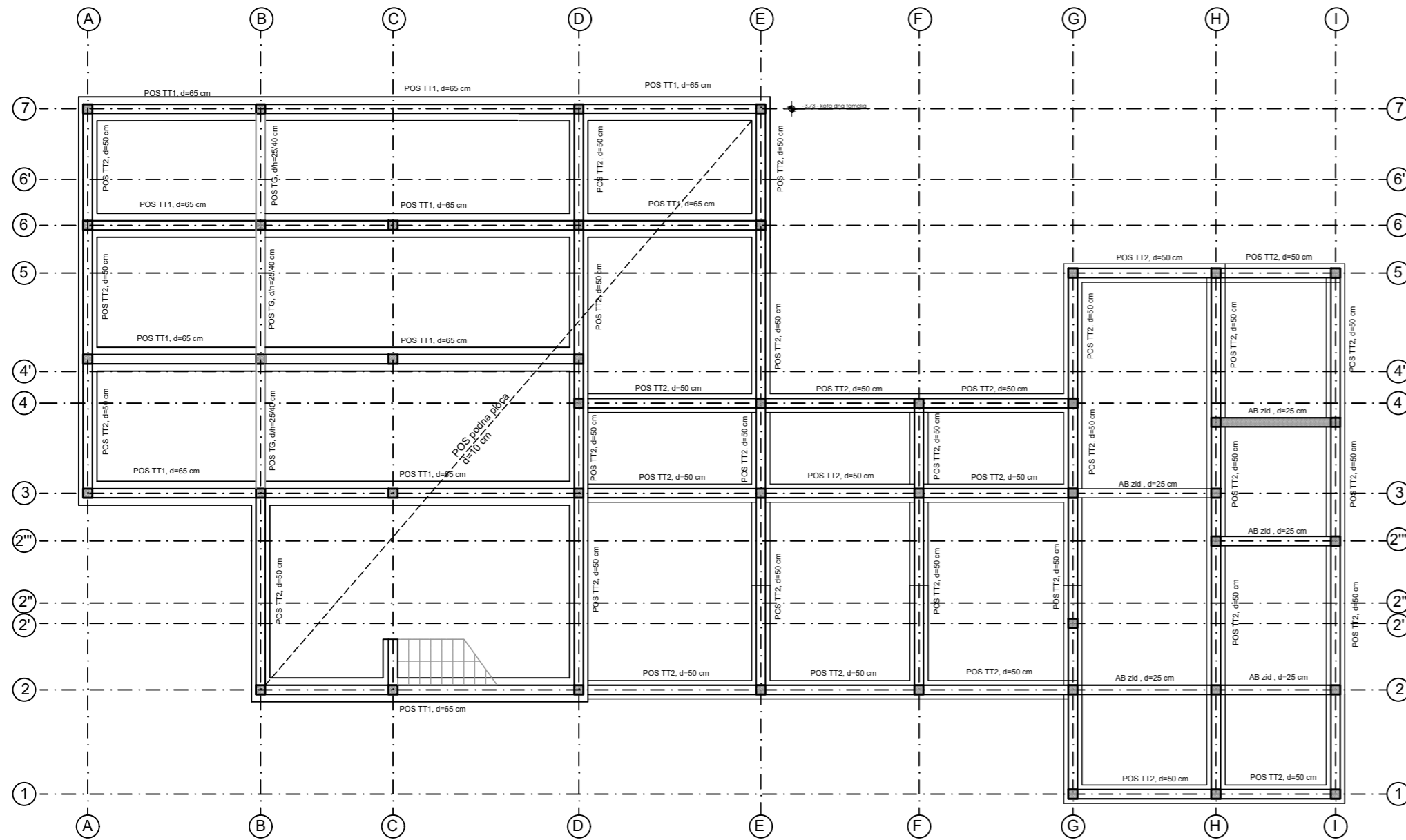
1. VIŠENAMENSKI UGOSTITELJSKO-TURISTIČKI OBJEKAT

R= 1:100

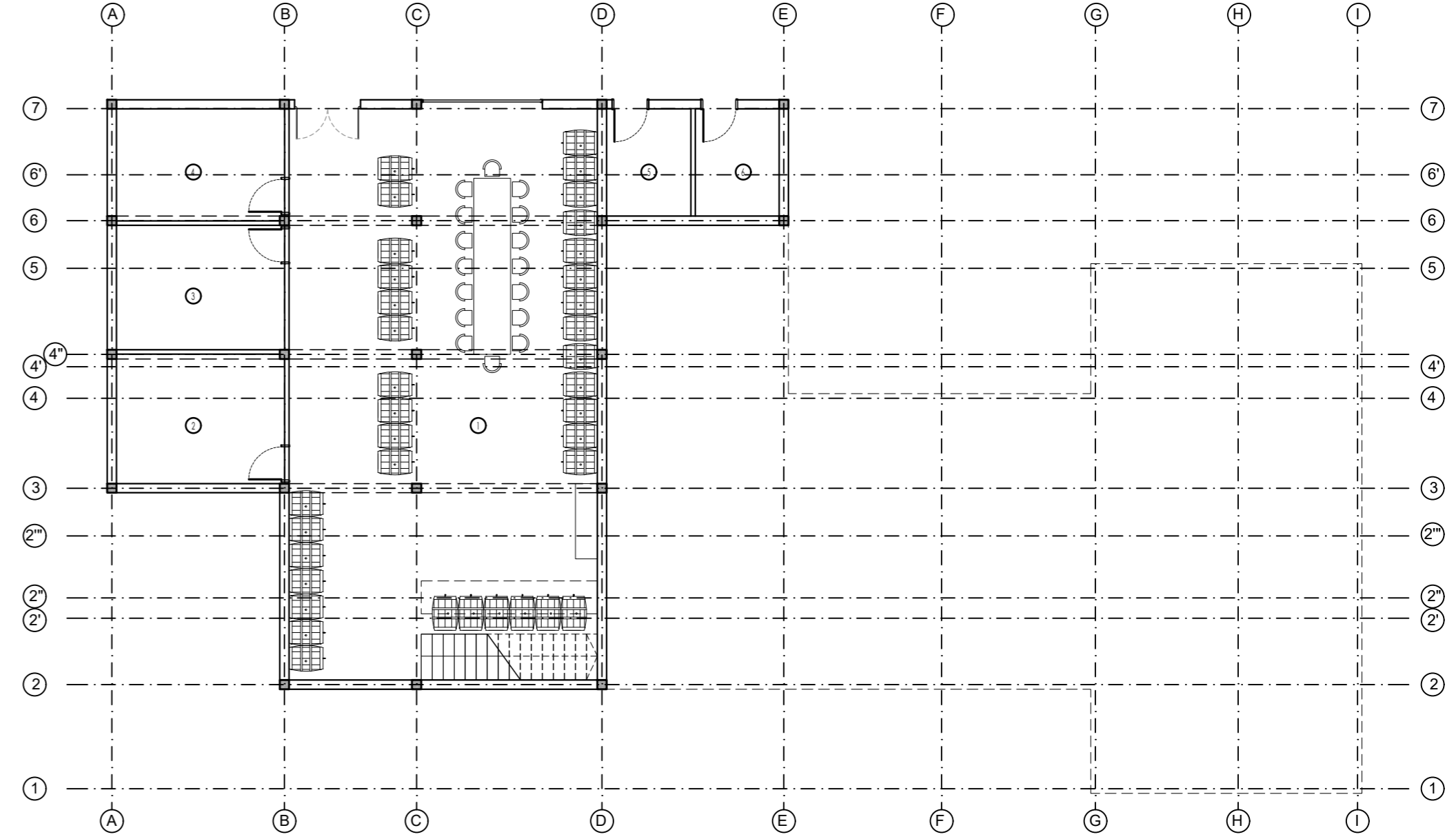
IDR - idejno rešenje



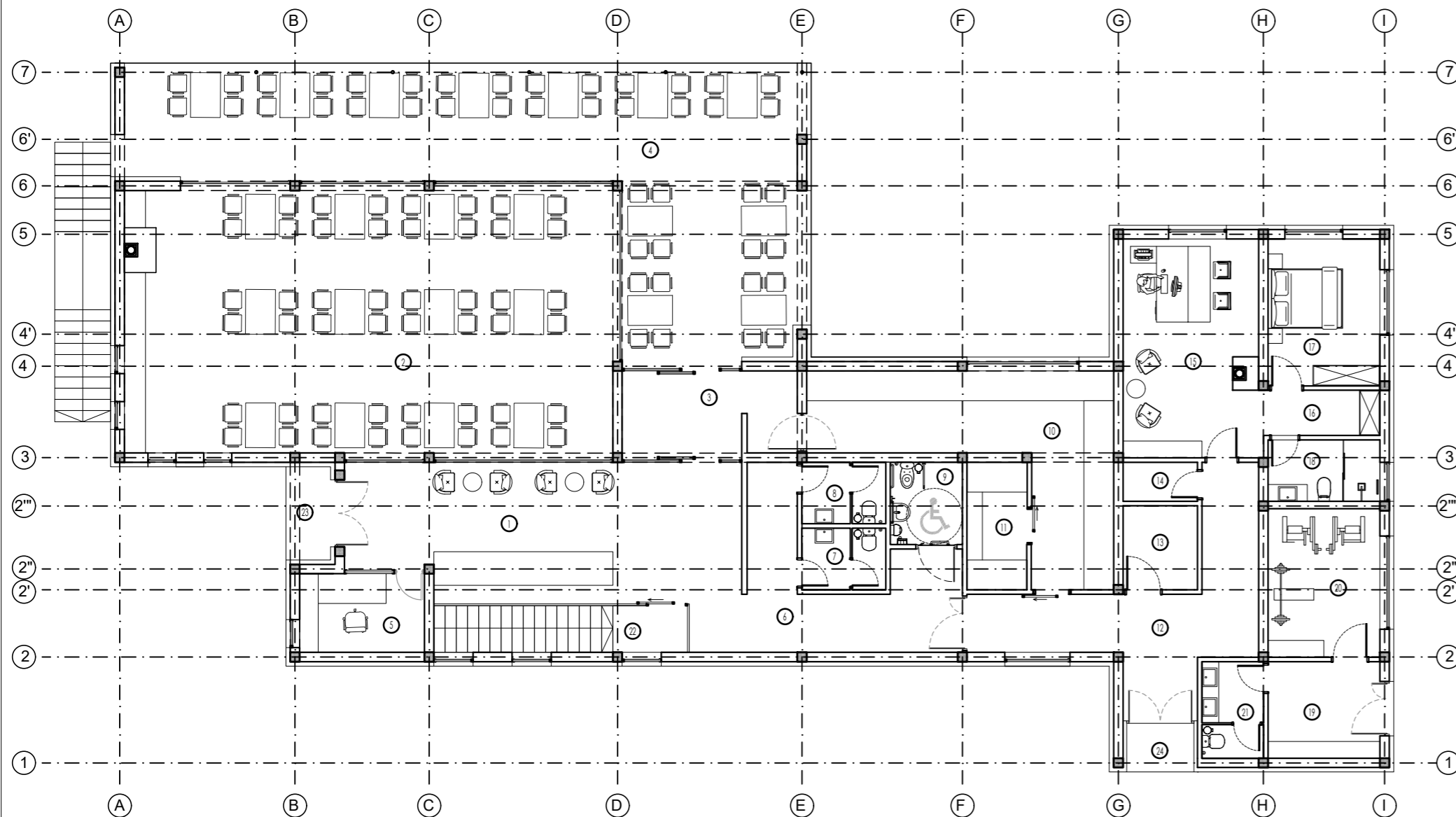
OSNOVA TEMELJA



OSNOVA PODRUMA



OSNOVA PRIZEMLJA



Površina prostorija na etaži podruma:

No.	Namena prostorije	Neto površ.	Obim prost.	Vrsta poda
1	Rakitski podrum	127,01 m ²	50,41 m	ker. pločice
2	Tehnička prostorija	16,11 m ²	16,20 m	cem. estih
3	Tehnička prostorija	15,53 m ²	15,94 m	cem. estih
4	Tehnička prostorija	13,95 m ²	15,26 m	cem. estih
5	Tehnička prostorija	6,71 m ²	10,43 m	cem. estih
6	Bektko soba	6,67 m ²	10,40 m	cem. estih
		-1% zidna obloga - 1,86 m ²		
		UKUPNO P (neto): 184,12 m²		

Ukupne površine etaži podruma:

No.	Ukupne površine
1	P (neto): 184,12 m ²
2	P (bruto): 210,18 m ²

UKUPNE POVRŠINE OBJEKTA

No.	Ukupne površine
1	P (neto): 584,73 m ²
2	P (bruto) (razvijena grad.): 667,24 m ²

Površina prostorija na etaži prizemlja:

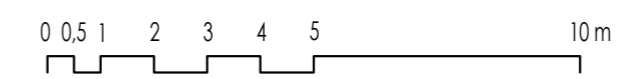
No.	Namena prostorije	Neto površ.	Obim prost.	Vrsta poda
1	Ulazni hol	40,10 m ²	31,81 m	ker. pločice
2	Multifunkcionalna sala	95,95 m ²	44,69 m	ker. pločice
3	Predprostor	10,74 m ²	16,28 m	ker. pločice
4	Teraza	82,55 m ²	74,80 m	ker. pločice
5	Porfir	7,07 m ²	10,92 m	ker. pločice
6	Hodnik	16,40 m ²	24,50 m	ker. pločice
7	Ženski WC	3,67 m ²	9,50 m	ker. pločice
8	Muški WC	3,67 m ²	9,50 m	ker. pločice
9	WC za invalide	4,30 m ²	8,31 m	ker. pločice
10	Kuhinja	26,19 m ²	28,21 m	ker. pločice
11	Magacin uz kuhinju	5,46 m ²	10,05 m	ker. pločice
12	Hodnik	22,14 m ²	29,78 m	ker. pločice
13	Prostorija za pranje i sušenje veša	4,46 m ²	8,46 m	ker. pločice
14	Sanitarno-higijenska prostorija	2,10 m ²	6,10 m	ker. pločice
15	Kancelarija	21,50 m ²	20,68 m	ker. pločice
16	Hodnik	3,78 m ²	8,66 m	ker. pločice
17	Sparivača soba	11,82 m ²	13,88 m	ker. pločice
18	Kupaonica	4,95 m ²	9,30 m	ker. pločice
19	Ulazni prostor teretane	7,77 m ²	11,18 m	ker. pločice
20	Teretana	11,94 m ²	13,96 m	ker. pločice
21	WC	4,23 m ²	10,18 m	ker. pločice
22	Siparistički prostor	8,47 m ²	16,05 m	ker. pločice
23	Nadstrešnica	3,00 m ²	7,40 m	ker. pločice
24	Nadstrešnica	2,35 m ²	6,21 m	ker. pločice
		-1% zidna obloga - 4,04 m ²		
		UKUPNO P (neto): 400,61 m²		

Ukupne površine etaži prizemlja:

No.	Ukupne površine
1	P (neto): 400,61 m ²
2	P (bruto): 457,06 m ²

RAZMERNIK

R= 1:100

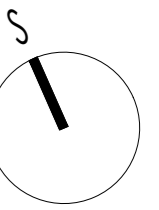


<p>Boris Rančević, PR Arhitektonski studio za projektovanje i konsalting SKIZZ Architects Dimitrovgrad</p>	ul. Najden Kirov 39/5 18320 Dimitrovgrad Mat. br.: 66143821 ; PIB: 112498030 Tel.: +381 63 481197 ; +381 63 481199 e-mail: skizz.arch@gmail.com Tekući račun: 325-9500700187312-83, OTP Banka	
	Investitor: Darko Rangelov, JMBG 1003973733217 ul. Pasterova br. 28, 18320 Dimitrovgrad	Odgovorni projektant: Valentina Đorđević , dipl. inž. arh. <i>V. Đorđević</i> br. licence: 300 C342 05
Naziv projekta: TURISTIČKI KOMPLEKS "GORNJA PLANINICA" spratnost planiranih objekata: P /prizemlje/ i Po+P /podrum i prizemlje/ Planinica bb, 18320 Dimitrovgrad K.P.: 847, 848, 850 i 851; K.O.: Gornja Planinica	Autor projekta: Bořis Rančević , master. inž. arh. Mila Mitrović , dipl. inž. arh.	
Naziv crteža: 1. VIŠENAMENSKI UGOSTITELJSKO-TURISTIČKI OBJEKAT	Saradnik:	
vrsta tehničke dokumentacije: projektat broj: razmera:	oznaka - naziv dela projekta: datum: crtež broj:	
IDR IDEJNO REŠENJE A-07-2023 1:100	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE decembar 2023. 3	

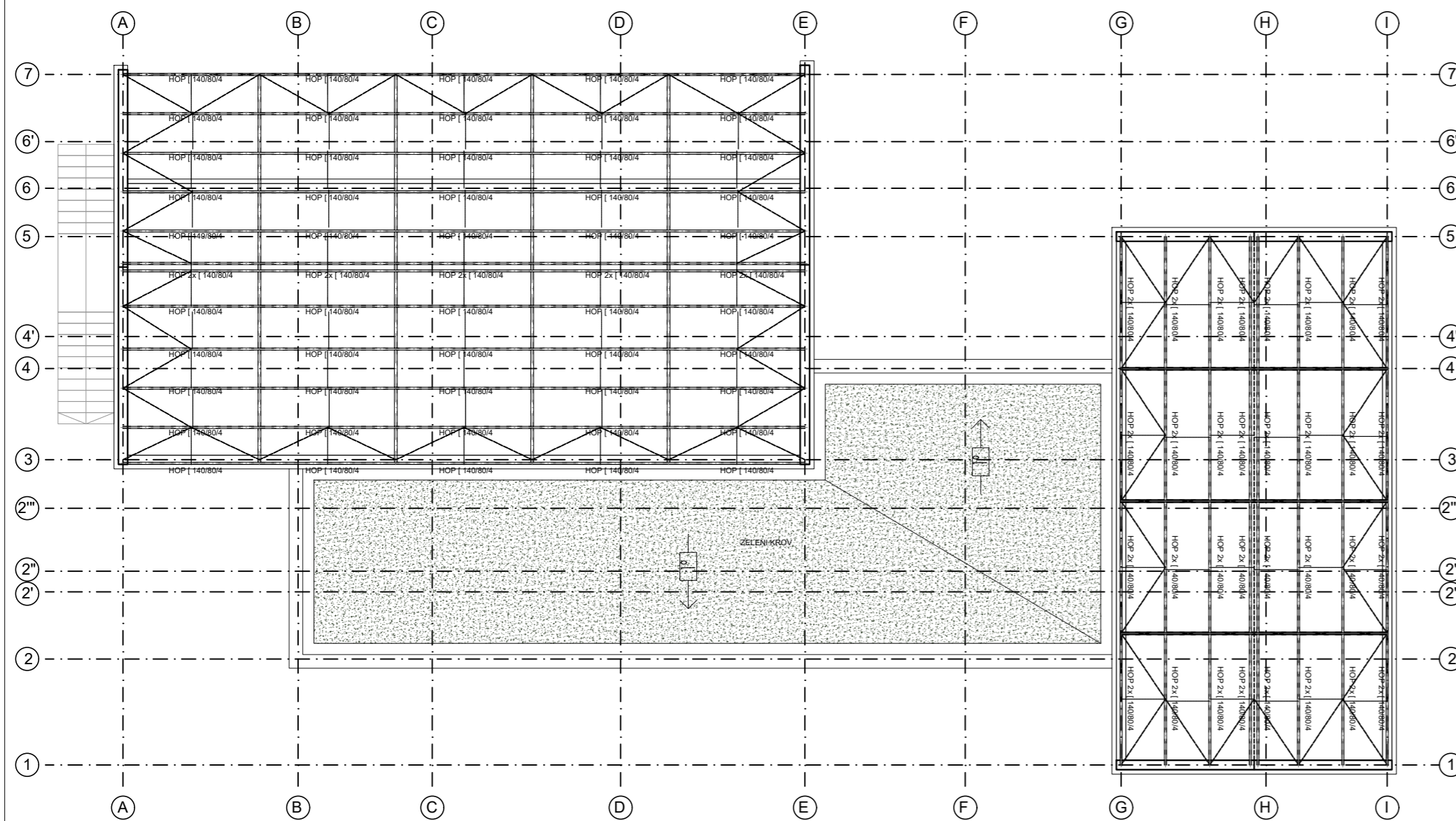
1. VIŠENAMENSKI UGOSTITELJSKO-TURISTIČKI OBJEKAT

R= 1:100

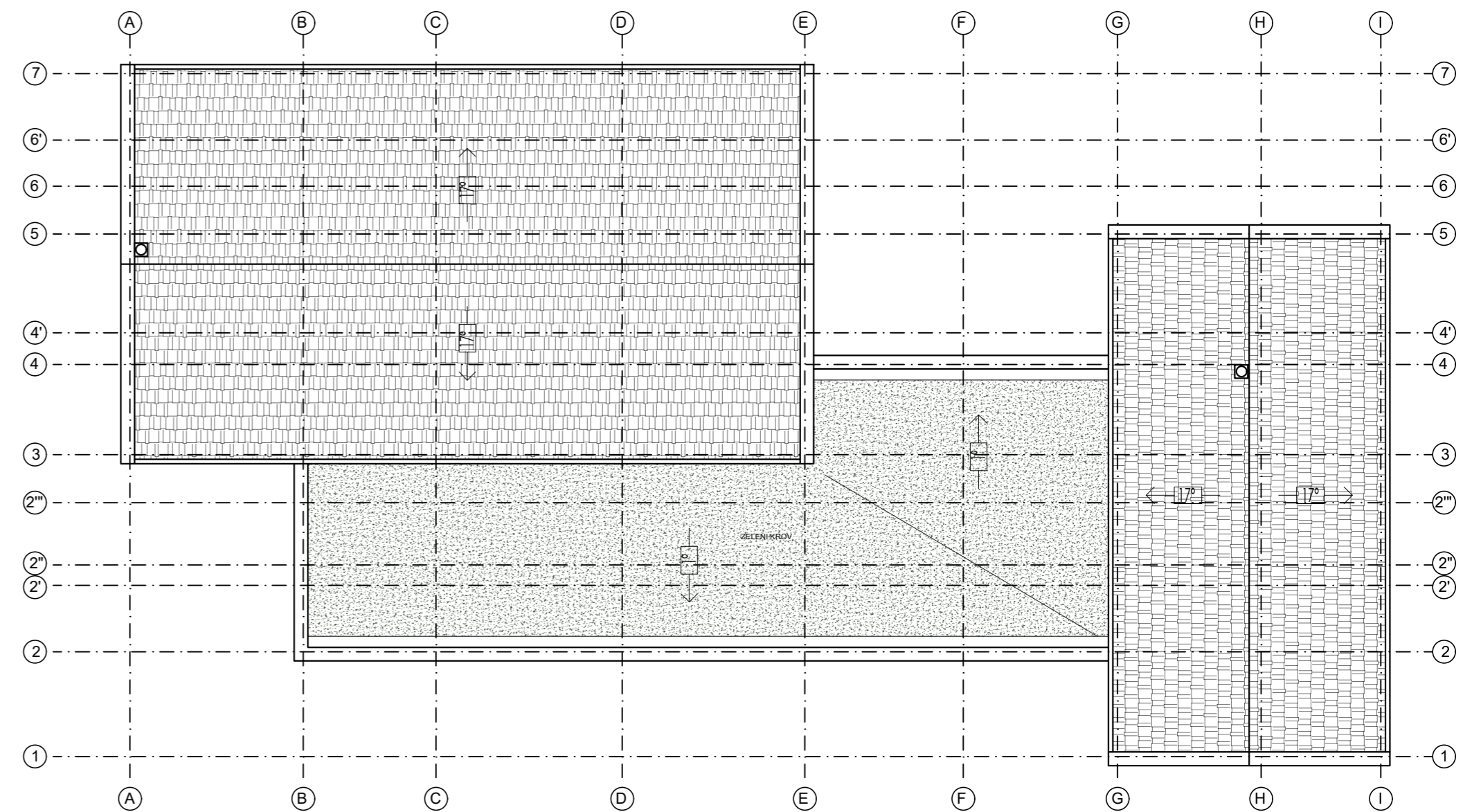
IDR - idejno rešenje



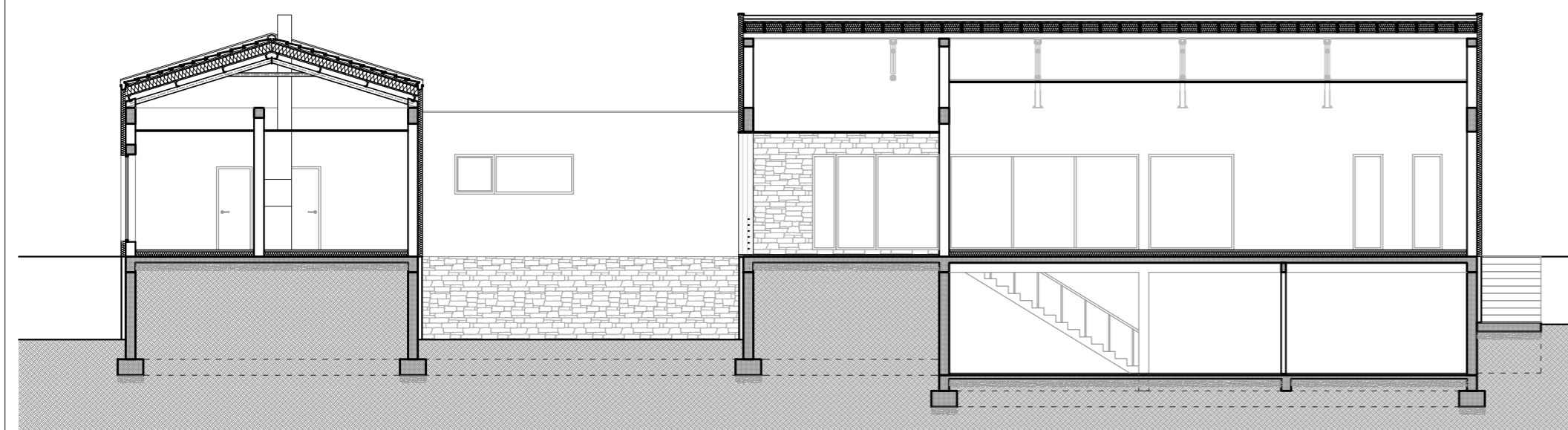
OSNOVA KROVNE KONSTRUKCIJE



OSNOVA KROVNIH RAVNI



PRESEK B-B



RAZMERNIK

R= 1:100



Boris Rančev, PR
Arhitektonski studio
za projektovanje
i konsalting
SKIZZ Architects
Dimitrovgrad

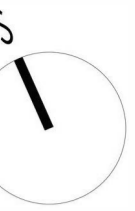
ul. Najden Kirov 39/5
18320 Dimitrovgrad
Mat. br.: 66143821 ; PIB: 112498030
Tel.: +381 63 481197 ; +381 63 481199
e-mail: skizz.arch@gmail.com
Tekući račun: 325-9500700187312-83, OTP Banka

Investitor:	Darko Rangelov, JMBG 1003973733217 ul. Pasterova br. 28, 18320 Dimitrovgrad	Odgovorni projektant:	Valentina Đorđević , dipl. inž. arh. <i>V. Đorđević</i> br. licence: 300 C342 05
Naziv projekta:	TURISTIČKI KOMPLEKS "GORNJA PLANINICA" spratnost planiranih objekata: P /prizemlje/ i Po+P /podrum i prizemlje/ Planinica bb, 18320 Dimitrovgrad K.P.: 847, 848, 850 i 851; K.O.: Gornja Planinica	Autor projekta:	Boris Rančev , master. inž. arh. Goran Rančev , inž. arh. Mila Mitrović , dipl. inž. arh.
Naziv crteža:	1. VIŠENAMENSKI UGOSTITELJSKO-TURISTIČKI OBJEKAT	Saradnik:	
vrsta tehničke dokumentacije	projekat broj:	razmera:	oznaka - naziv dela projekta: datum: crtež broj:
IDR	IDEJNO REŠENJE	A-07-2023	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE decembar 2023.
		1:100	4

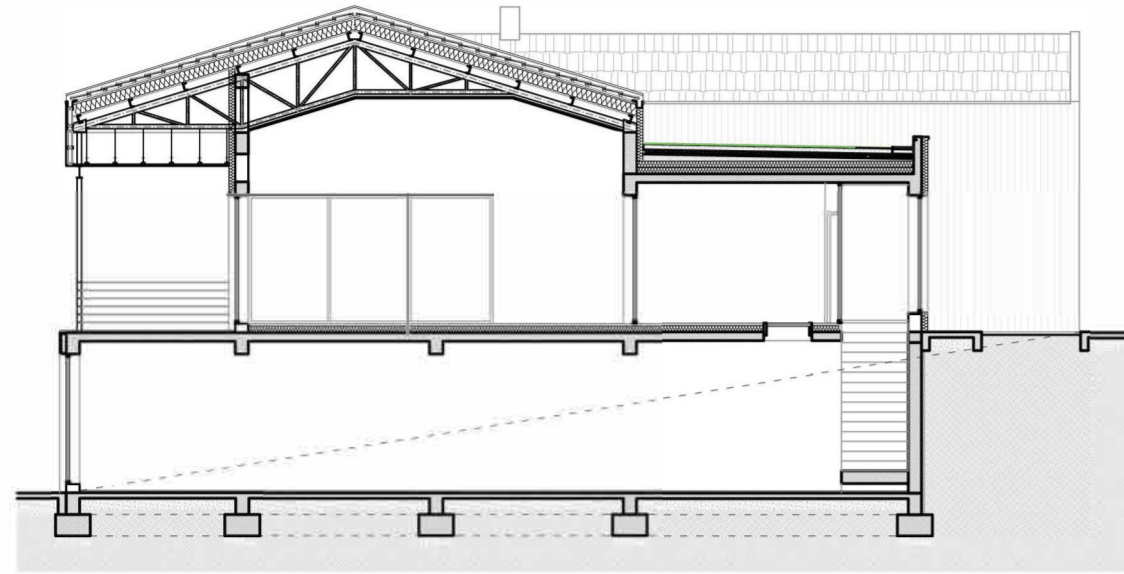
1. VIŠENAMENSKI UGOSTITELJSKO-TURISTIČKI OBJEKAT

R= 1:100

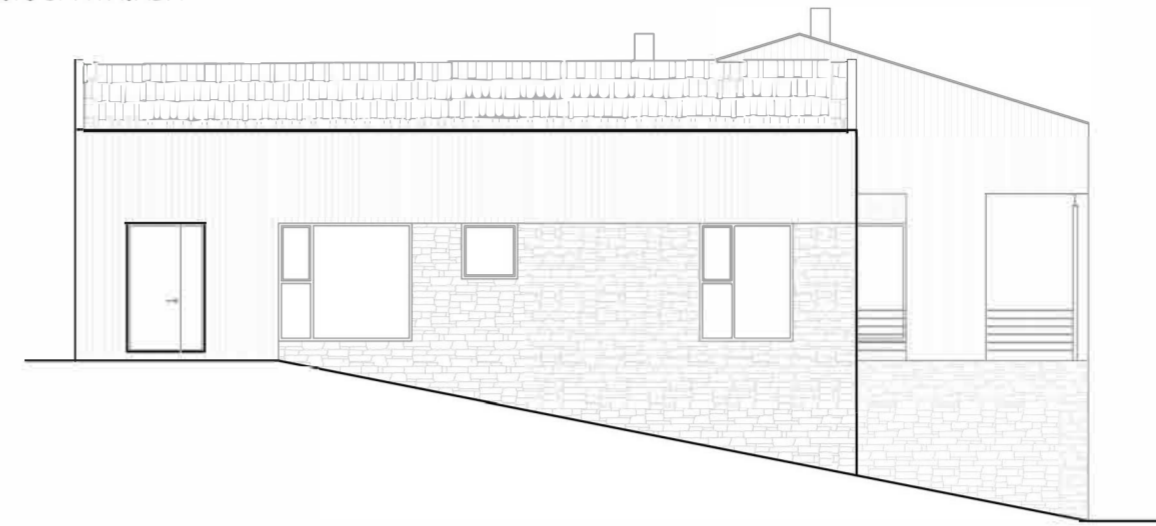
IDR - idejno rešenje



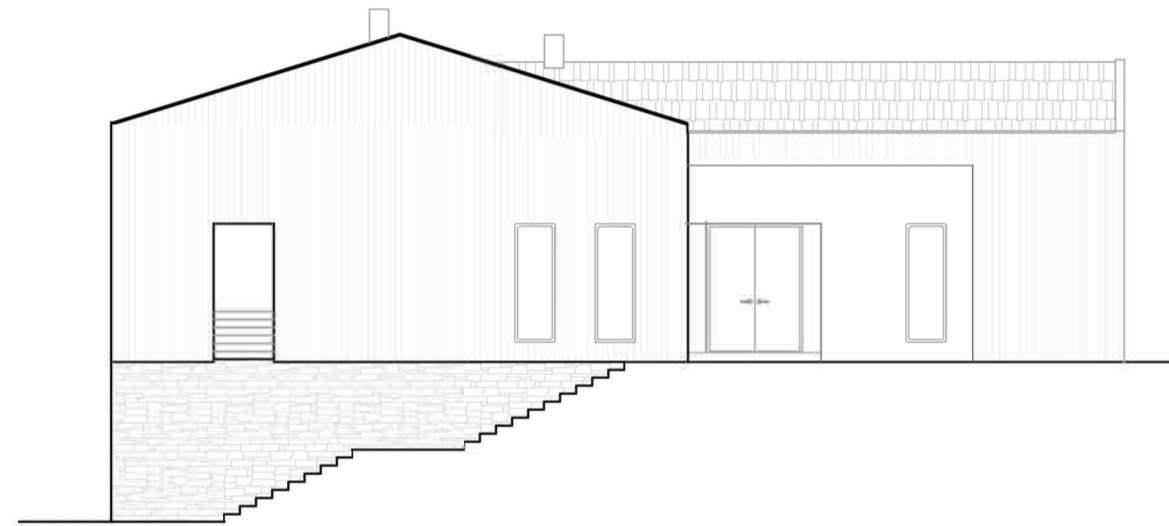
PRESEK A-A



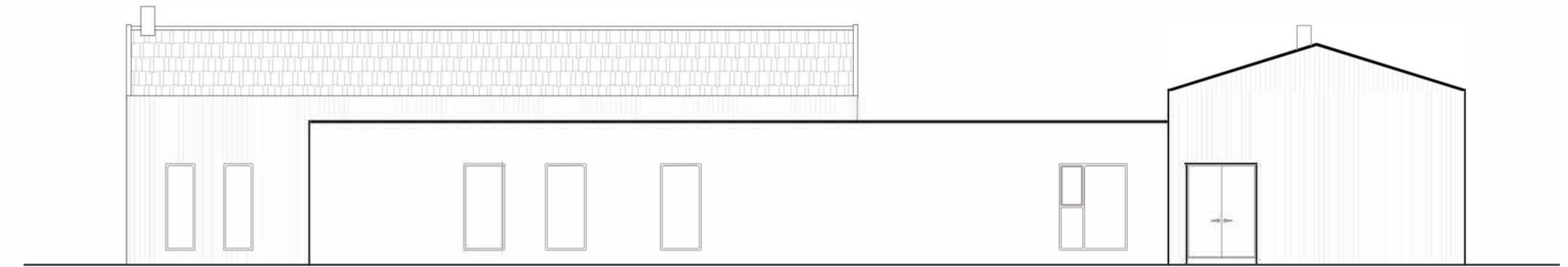
JUGOISTOČNA FASADA



SEVEROZAPADNA FASADA



JUGOZAPADNA FASADA

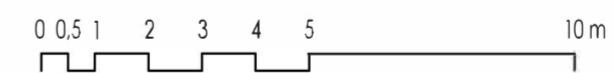


SEVEROISTOČNA FASADA



RAZMERNIK

R= 1:100



Boris Rančev, PR
Arhitektonski studio
za projektovanje
i konsalting
SKIZZ Architects
Dimitrovgrad

ul. Najden Kirov 39/5
18320 Dimitrovgrad
Mat. br.: 66143821 : PIB: 112498030
Tel.: +381 63 481197 : +381 63 481199
e-mail: skizz.arh@gmail.com
Tekući račun: 325-9500700187312-83, OTP Banka

Investitor: **Darko Rangelov, JMBG 1003973733217**
ul. Pasterova br. 28, 18320 Dimitrovgrad

Odgovorni projektant:
Valentina Đorđević, dipl. inž. arh. *V. Đorđević*
br. licence: 300 C342 05

Naziv projekta: **TURISTIČKI KOMPLEKS "GORNJA PLANINICA"**
spratnost planiranih objekata: P /prizemlje/
i Po+P /podrum i prizemlje/
Planinica bb, 18320 Dimitrovgrad
K.P.: 847, 848, 850 i 851; K.O.: Gornja Planinica

Autor projekta:
Boris Rančev, master, inž. arh.
Goran Rančev, inž. arh.
Mila Mitrović, dipl. inž. arh.

Naziv crteža:
**1. VIŠENAMENSKI
UGOSTITELJSKO-TURISTIČKI OBJEKAT**

Saradnik:

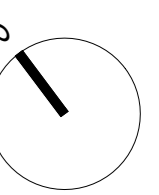
vrsta tehničke dokumentacije: **IDR** idejno rešenje
projekat broj: **A-07-2023**
razmera: **1:100**

oznaka - naziv dela projekta: **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
datum: **decembar 2023.**
crtež broj: **5**

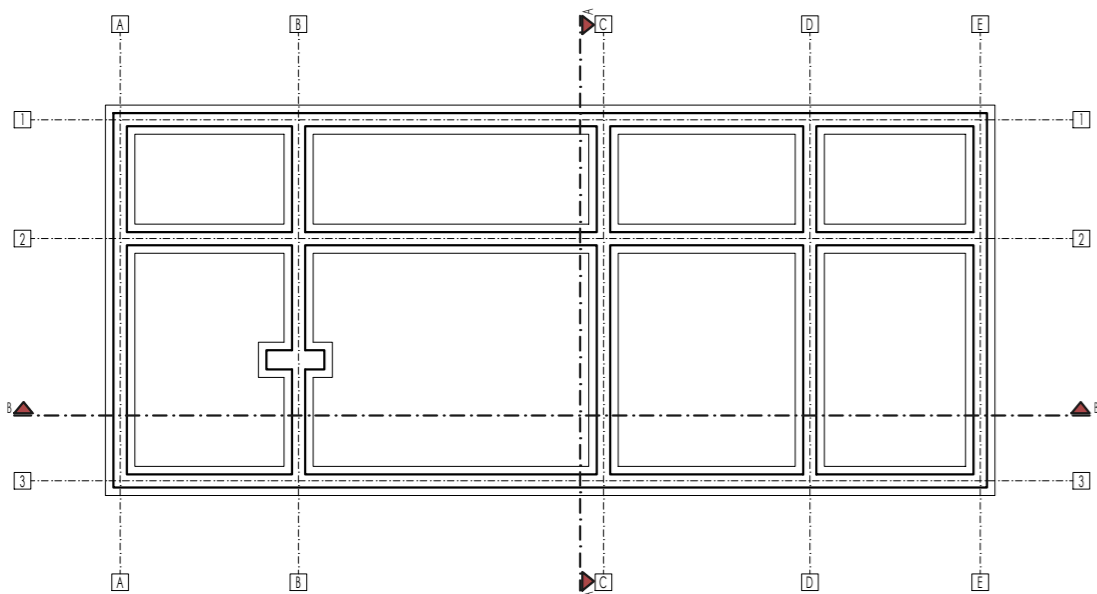
2. i 4. OBJEKAT ZA SMEŠTAJ GOSTIJU "A"

R= 1:100

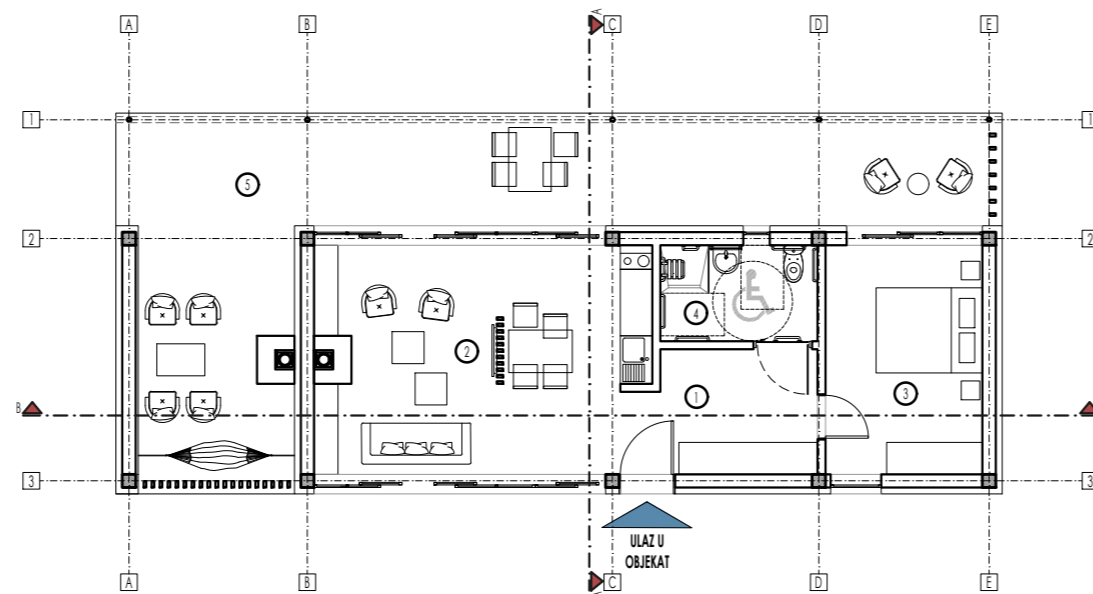
IDR - idejno rešenje



OSNOVA TEMELJA



OSNOVA PRIZEMJA



Površina prostorija na etaži prizemlja:

No.	Namena prostorije	Neta površ	Obim prost.	Vrsta poda
1	Ulazni prostor	8,10 m ²	12,10 m	ver. pločice
2	Dnevna soba, trpezarija i kuhinja	25,66 m ²	22,70 m	ver. pločice
3	Spavaća soba	12,68 m ²	14,30 m	ver. pločice
4	Kupaonica	5,30 m ²	9,49 m	ver. pločice
5	Terasa	30,27 m ²	46,62 m	ver. pločice

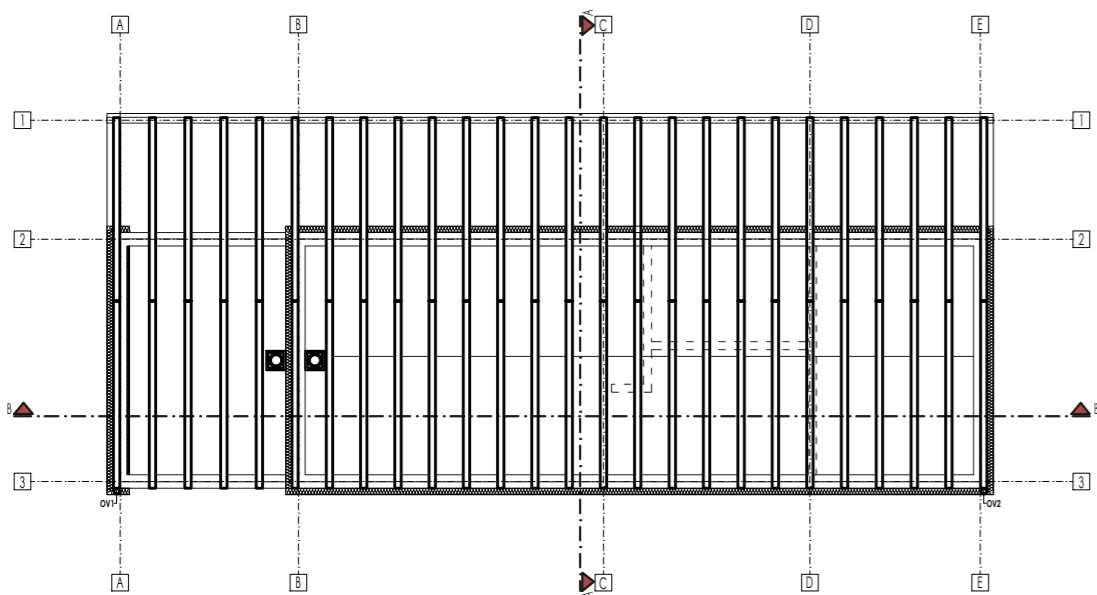
-1% zidna obloga - 1,02 m²

UKUPNO Pločica: 100,99 m²

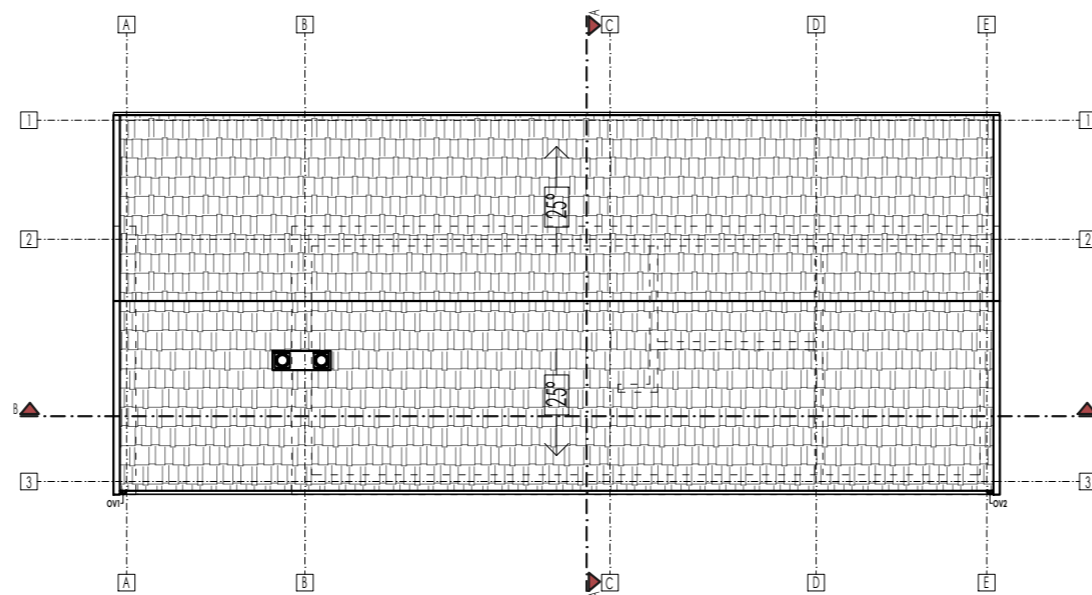
Ukupne površine etaži prizemlja:

No.	Ukupne površine
1	P (neto): 100,99 m ²
2	P (bruto): 116,80 m ²

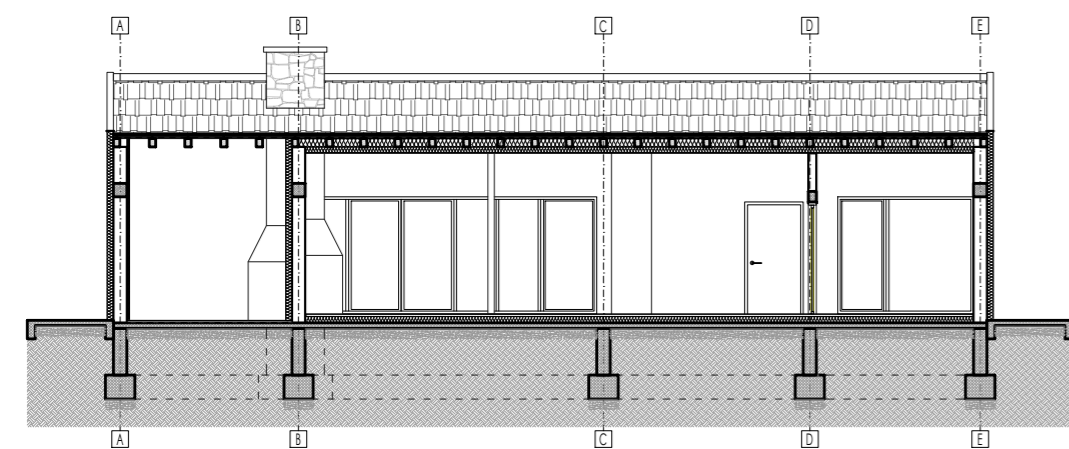
OSNOVA KROVNE KONSTRUKCIJE



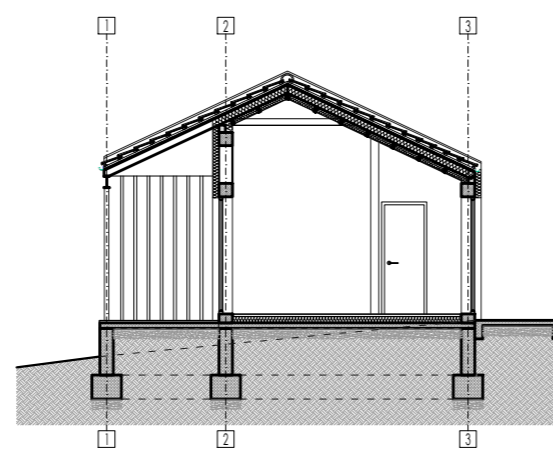
OSNOVA KROVNIH RAVNI



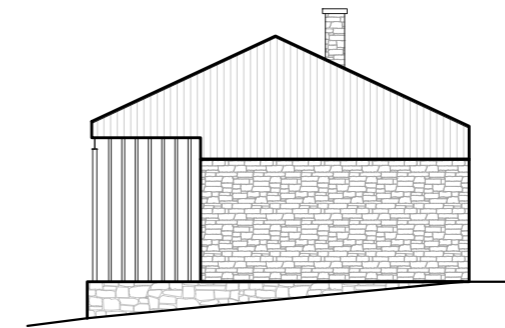
PRESEK B-B



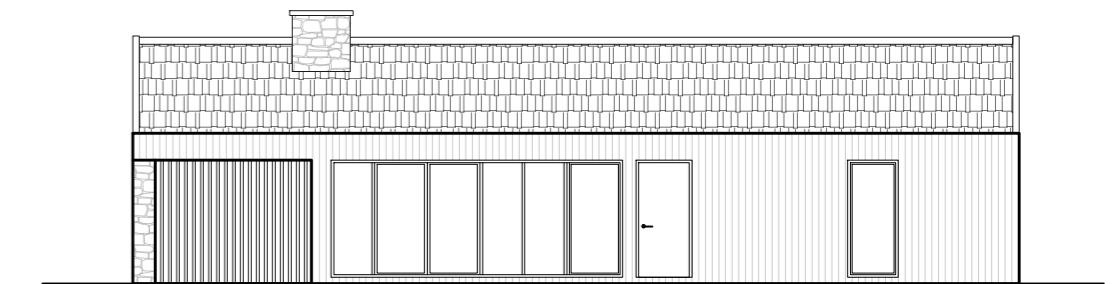
PRESEK A-A



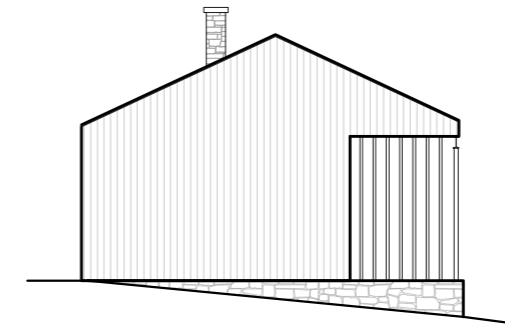
SEVEROZAPADNA FASADA



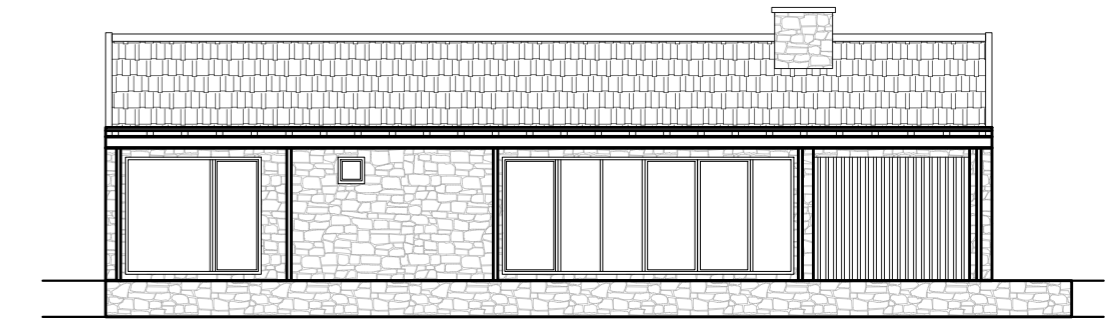
JUGOZAPADNA FASADA



JUGOISTOČNA FASADA

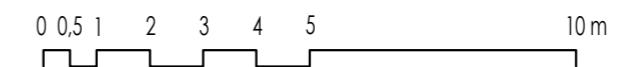


SEVEROISTOČNA FASADA FASADA



RAZMERNIK

R= 1:100

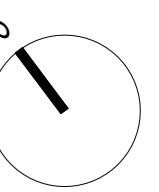


<p>Boris Rančev, PR Arhitektonski studio za projektovanje i konsalting SKIZZ Architects Dimitrovgrad</p>	ul. Najden Kirov 39/5 18320 Dimitrovgrad Mat. br.: 66143821 ; PIB: 112498030 Tel.: +381 63 481197 ; +381 63 481199 e-mail: skizz.arch@gmail.com Tekući račun: 325-9500700187312-83, OTP Banka	
	Investitor: Darko Rangelov, JMBG 1003973733217 ul. Pasterova br. 28, 18320 Dimitrovgrad	Odgovorni projektant: Valentina Đorđević , dipl. inž. arh. <i>V. Đorđević</i> br. licence: 300 C342 05
Naziv projekta: TURISTIČKI KOMPLEKS "GORNJA PLANINICA" spratnost planiranih objekata: P /prizemlje/ i Po+P /podrum i prizemlje/ Planinica bb, 18320 Dimitrovgrad K.P.: 847, 848, 850 i 851; K.O.: Gornja Planinica	Autor projekta: Boris Rančev , master. inž. arh. Goran Rančev , inž. arh. Mila Mitrović , dipl. inž. arh.	
Naziv crteža: 2. i 4. OBJEKAT ZA SMEŠTAJ GOSTIJU "A"	Saradnik:	
vrsta tehničke dokumentacije: IDR IDEJNO REŠENJE	projekat broj: A-07-2023	razmera: 1:100
oznaka - naziv dela projekta: 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	datum: decembar 2023.	crtež broj: 6

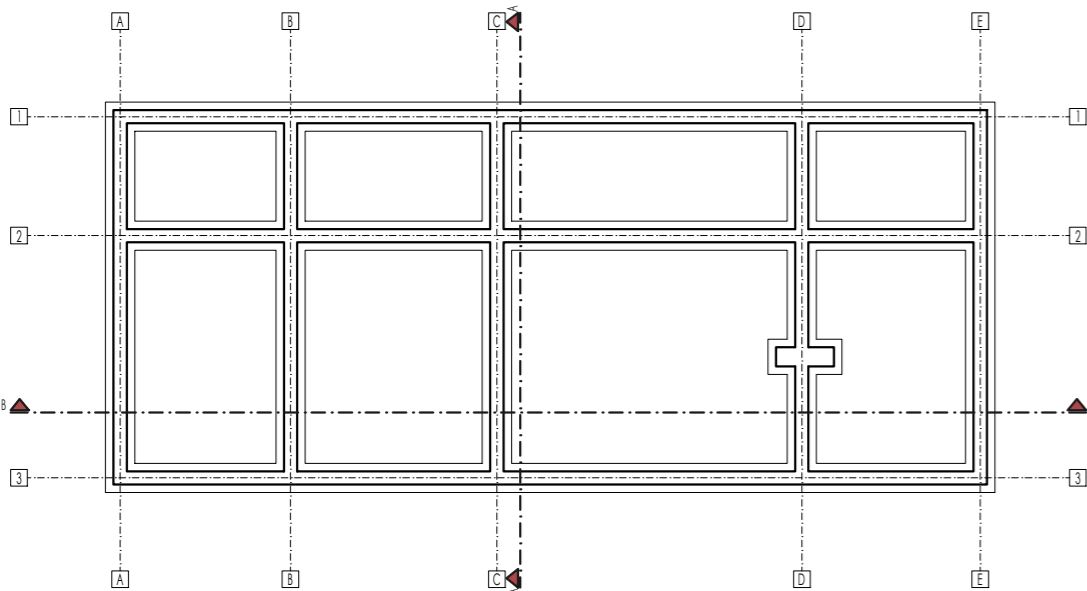
3. i 5. OBJEKAT ZA SMEŠTAJ GOSTIJU "B"

R= 1:100

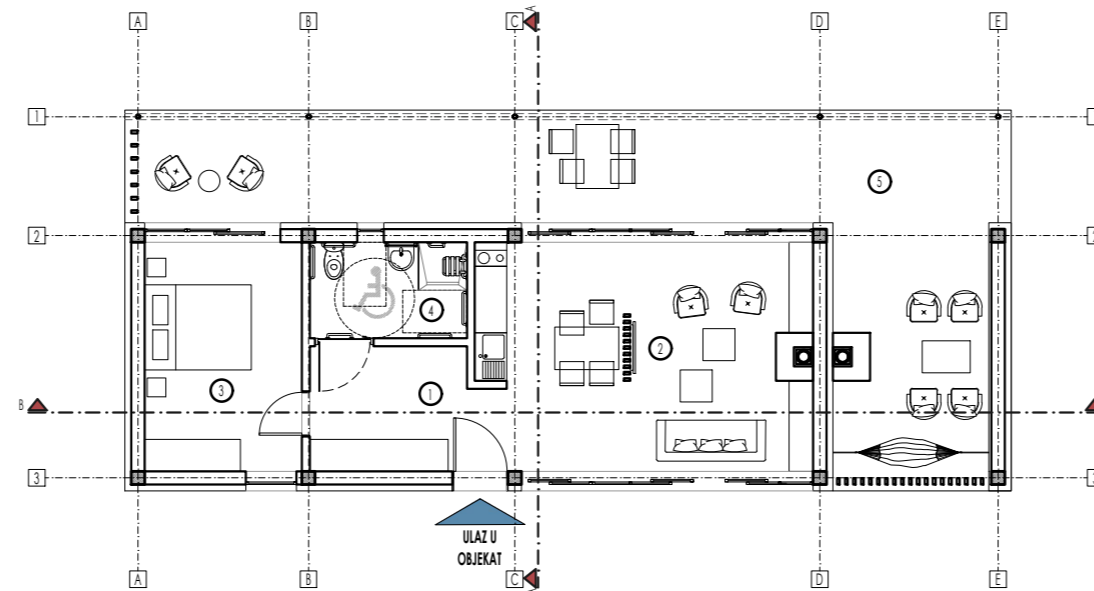
IDR - idejno rešenje



OSNOVA TEMELJA



OSNOVA PRIZEMJA



Površina prostorija na etaži prizemlja:

No.	Nomena prostorije	Neta površ	Obim prost.	Vrsta poda
1	Ulazni prostor	8,10 m ²	12,10 m	ver. pločice
2	Dnevna soba, trpezarija i kuhinja	25,66 m ²	22,70 m	ver. pločice
3	Spavaća soba	12,68 m ²	14,30 m	ver. pločice
4	Kupaonica	5,30 m ²	9,49 m	ver. pločice
5	Terasa	30,27 m ²	46,62 m	ver. pločice

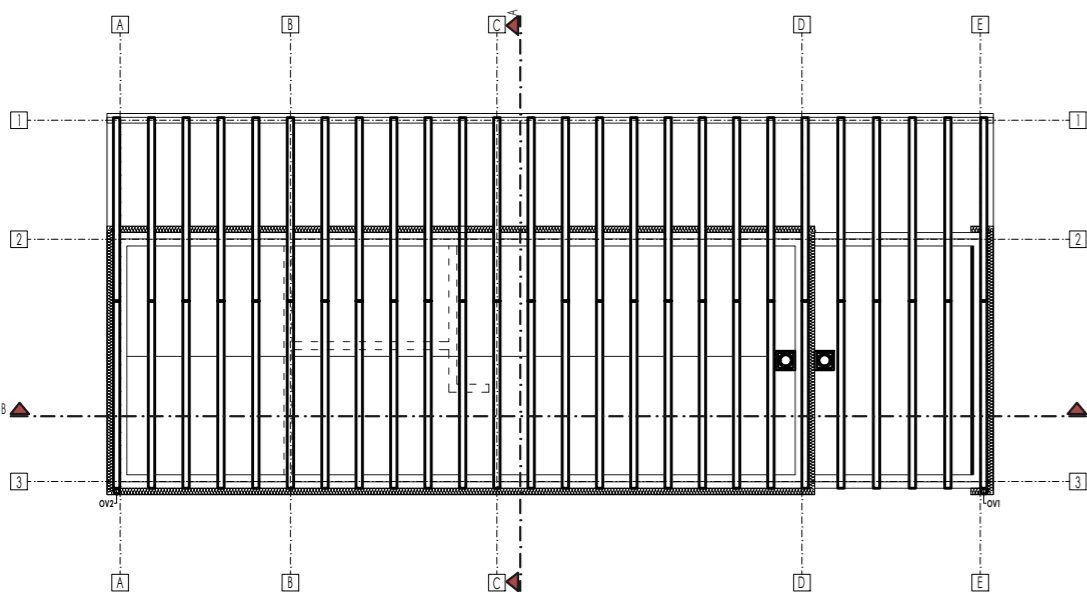
-1% širina obloga: -1,02 m²

UKUPNO Pločica: 100,99 m²

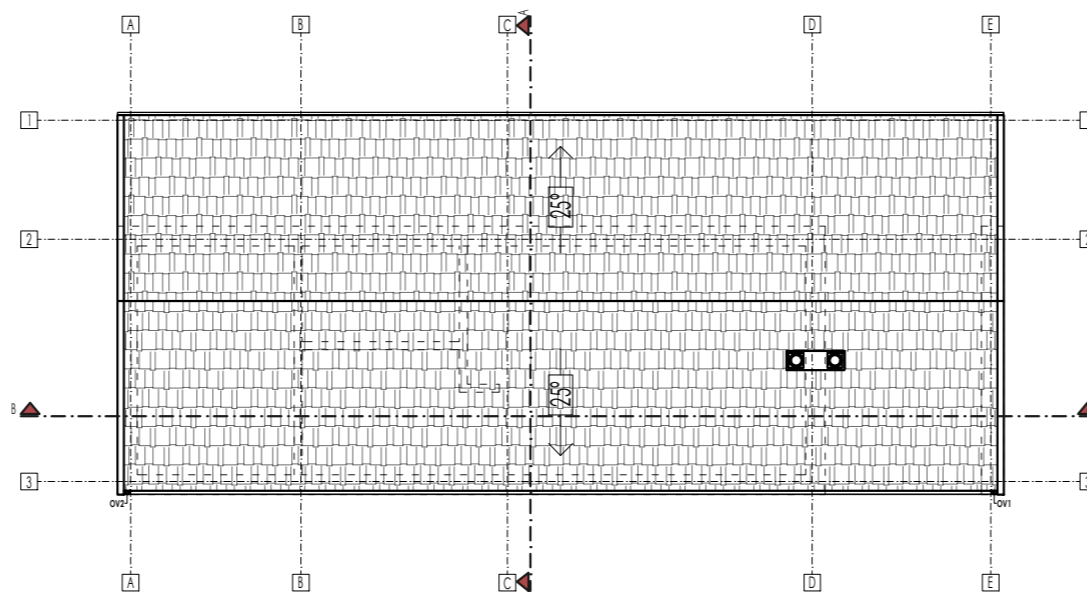
Ukupne površine etaži prizemlja:

No.	Ukupne površine
1	P (neto): 100,99 m ²
2	P (bruto): 116,80 m ²

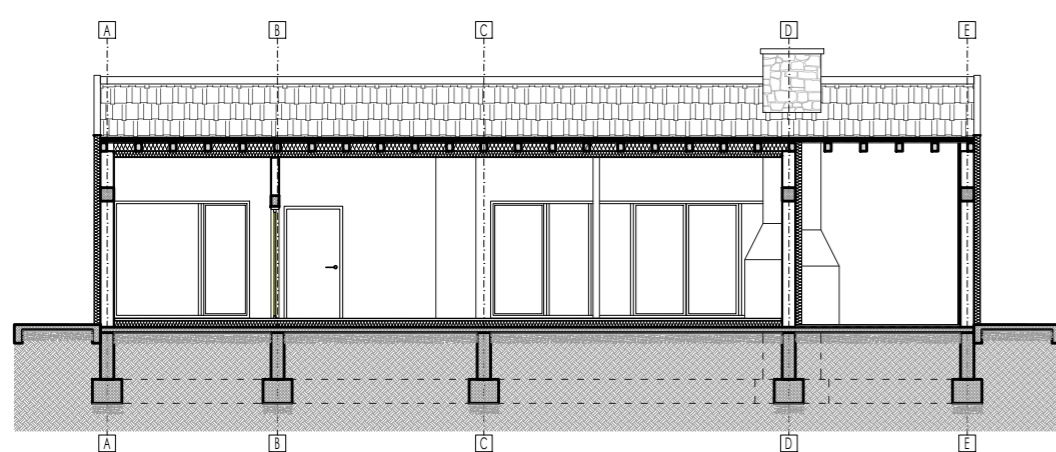
OSNOVA KROVNE KONSTRUKCIJE



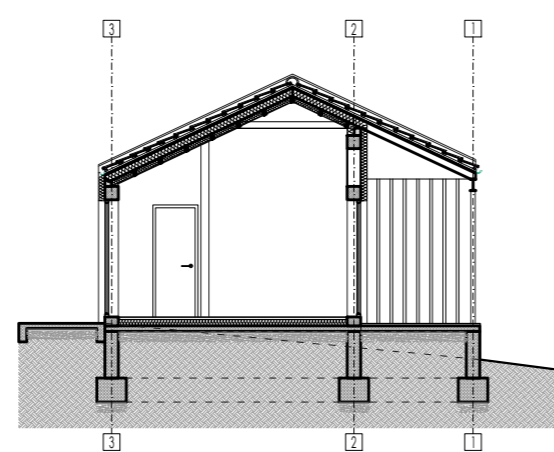
OSNOVA KROVNIH RAVNI



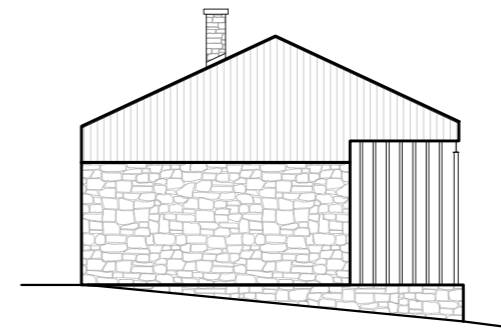
PRESEK B-B



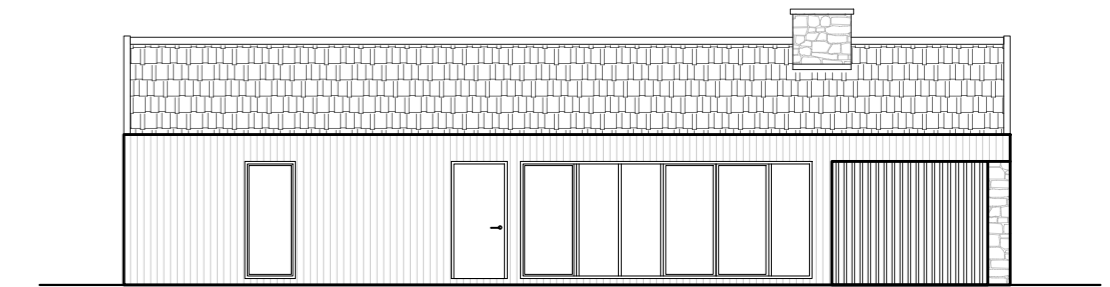
PRESEK A-A



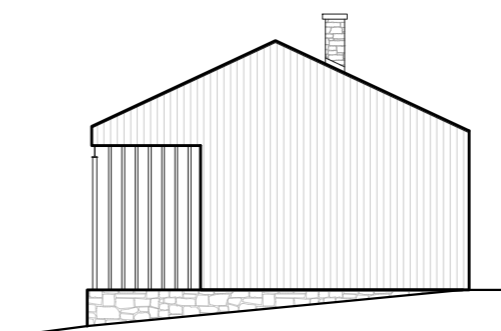
JUGOISTOČNA FASADA



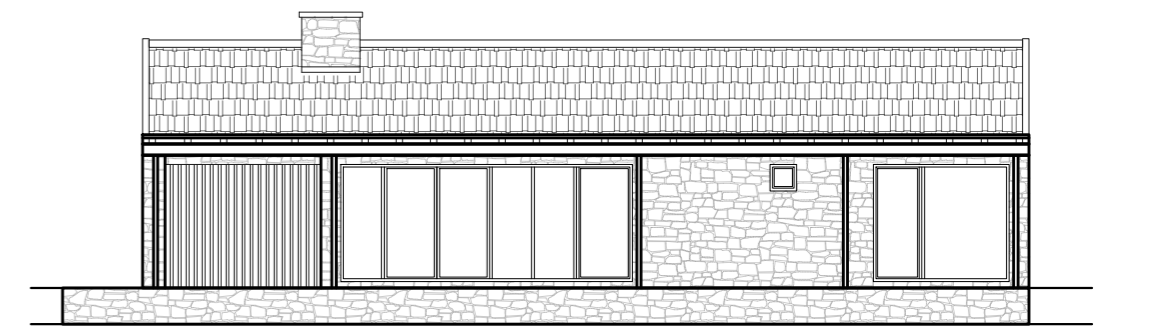
JUGOIZAPADNA FASADA



SEVEROIZAPADNA FASADA

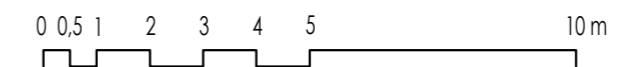


SEVEROISTOČNA FASADA



RAZMERNIK

R= 1:100

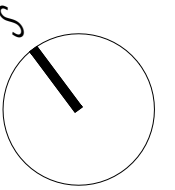


Boris Rančev, PR Arhitektonski studio za projektovanje i konsalting SKIZZ Architects Dimitrovgrad	ul. Najden Kirov 39/5 18320 Dimitrovgrad Mat. br.: 66143821 ; PIB: 112498030 Tel.: +381 63 481197 ; +381 63 481199 e-mail: skizz.arh@gmail.com Tekući račun: 325-9500700187312-83, OTP Banka	
	Investitor: Darko Rangelov, JMBG 1003973733217 ul. Pasterova br. 28, 18320 Dimitrovgrad	Odgovorni projektant: Valentina Đorđević , dipl. inž. arh. <i>V. Đorđević</i> br. licence: 300 C342 05
Naziv projekta: TURISTIČKI KOMPLEKS "GORNJA PLANINICA" spratnost planiranih objekata: P /prizemlje/ i Po+P /podrum i prizemlje/ Planinica bb, 18320 Dimitrovgrad K.P.: 847, 848, 850 i 851; K.O.: Gornja Planinica	Autor projekta: Boris Rančev , master. inž. arh. Goran Rančev , inž. arh. Mila Mitrović , dipl. inž. arh.	
Naziv crteža: 3. i 5. OBJEKAT ZA SMEŠTAJ GOSTIJU "B"	Saradnik:	
vrsta tehničke dokumentacije: IDR projekat broj: A-07-2023 razmera: 1:100	oznaka - naziv dela projekta: 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	datum: decembar 2023. crtež broj: 7

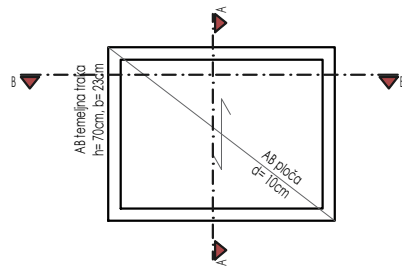
6. SAUNA "A"

R= 1:100

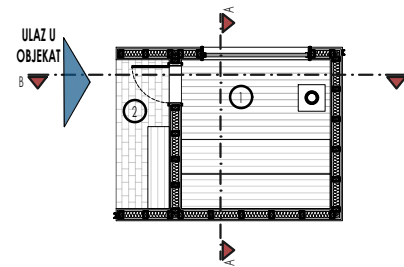
IDR - idejno rešenje



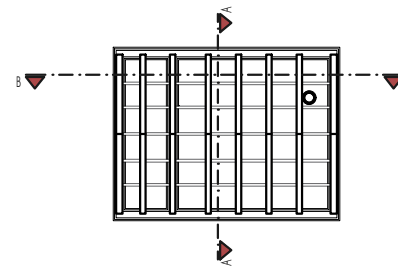
OSNOVA TEMELJA



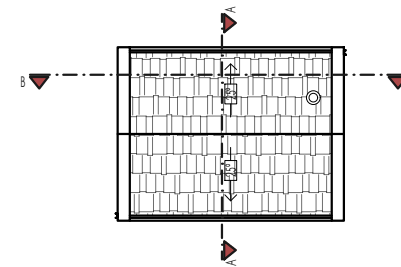
OSNOVA PRIZEMLJA



OSNOVA KROVNE KONSTRUKCIJE



OSNOVA KROVNIH RAVNI



Površina prostorija na etaži prizemlja:

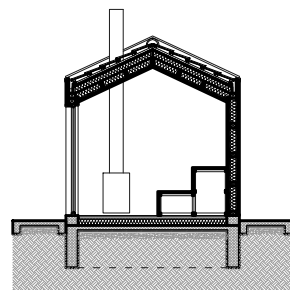
No.	Namena prostorije	Neto površ.	Obim prost.	Vrsta poda
1	Sauna	7,84 m ²	11,20 m	brodski pod
2	Trem	2,80 m ²	4,80 m	granitna ker.
UKUPNO P (neto):		10,64 m ²		

Ukupne površine etaži prizemlja:

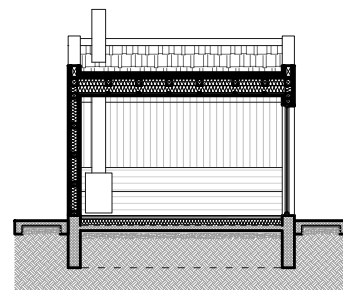
No.	Ukupne površine
1	P (neto): 10,64 m ²
2	P (bruto): 13,89 m ²



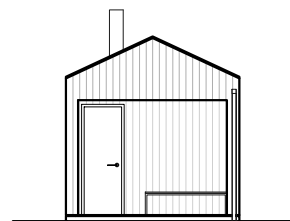
PRESEK A-A



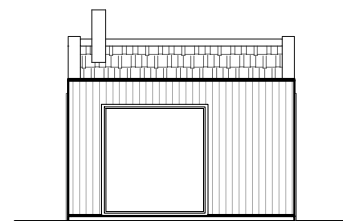
PRESEK B-B



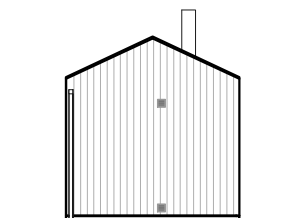
SEVEROZAPADNA FASADA



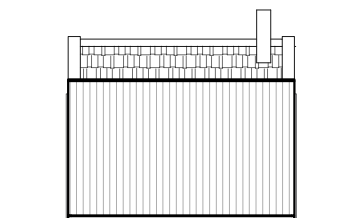
SEVEROISTOČNA FASADA



JUGOISTOČNA FASADA

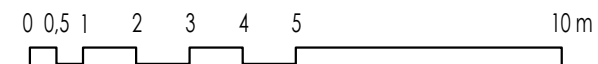


JUGOZAPADNA FASADA



RAZMERNIK

R= 1:100



Boris Rančev, PR
Arhitektonski studio
za projektovanje
i konsalting
SKIZZ Architects
Dimitrovgrad

ul. Najden Kirov 39/5
18320 Dimitrovgrad
Mat. br.: 66143821 ; PIB: 112498030
Tel.: +381 63 481197 ; +381 63 481199
e-mail: skizz.arh@gmail.com

Tekući račun: 325-9500700187312-83, OTP Banka

Investitor: **Darko Rangelov, JMBG 1003973733217**
ul. Pasterova br. 28, 18320 Dimitrovgrad

Odgovorni projektant:
Valentina Đorđević, dipl. inž. arh. *V. Đorđević*
br. licence: 300 C342 05

Naziv projekta: **TURISTIČKI KOMPLEKS "GORNJA PLANINICA"**
spratnost planiranih objekata: P /prizemlje/
i Po+P /podrum i prizemlje/
Planinica bb, 18320 Dimitrovgrad
K.P.: 847, 848, 850 i 851; K.O.: Gornja Planinica

Autor projekta:
Boris Rančev, master. inž. arh.
Goran Rančev, inž. arh.
Mila Mitrović, dipl. inž. arh.

Naziv crteža: **6. SAUNA "A"**

Saradnik:

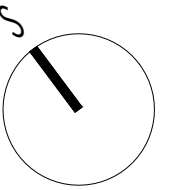
vrsta tehničke dokumentacije: projektat broj: razmera:
IDR IDEJNO REŠENJE A-07-2023 1:100

oznaka - naziv dela projekta: datum: crtež broj:
1 - PROJEKAT ARHITEKTURE decembar 2023. 8

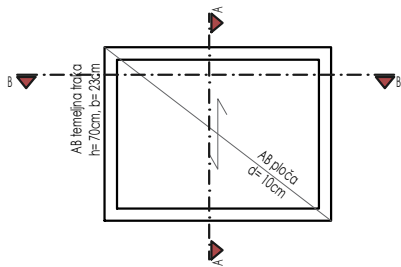
7. SAUNA "B"

R= 1:100

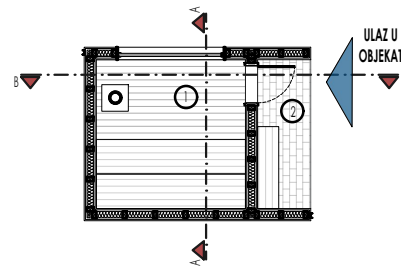
IDR - idejno rešenje



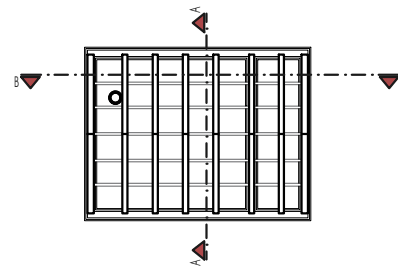
OSNOVA TEMELJA



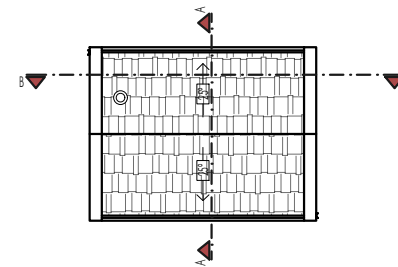
OSNOVA PRIZEMLJA



OSNOVA KROVNE KONSTRUKCIJE



OSNOVA KROVNIH RAVNI



Površina prostorija na etaži prizemlja:

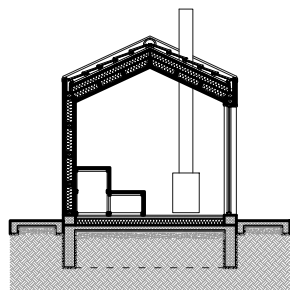
No.	Namena prostorije	Neto površ.	Obim prost.	Vrsta poda
1	Sauna	7,84 m ²	11,20 m	brodski pod
2	Trem	2,80 m ²	4,80 m	granitna ker.
UKUPNO P (neto):		10,64 m ²		

Ukupne površine etaži prizemlja:

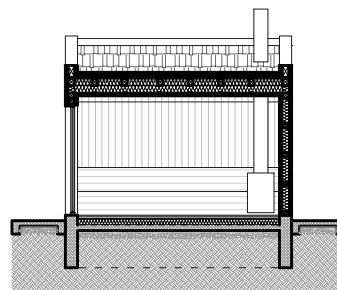
No.	Ukupne površine
1	P (neto): 10,64 m ²
2	P (bruto): 13,89 m ²



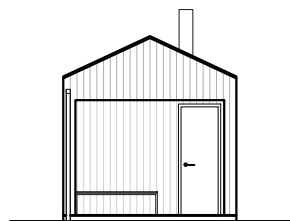
PRESEK A-A



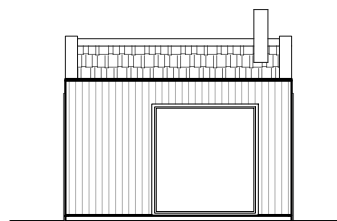
PRESEK B-B



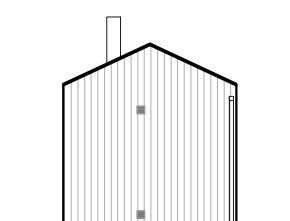
JUGOISTOČNA FASADA



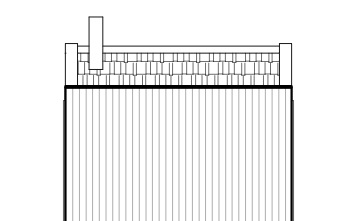
SEVEROISTOČNA FASADA



SEVEROZAPADNA FASADA

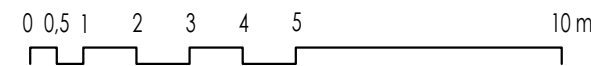


JUGOZAPADNA FASADA



RAZMERNIK

R= 1:100



Boris Rančev, PR
Arhitektonski studio
za projektovanje
i konsalting
SKIZZ Architects
Dimitrovgrad

ul. Najden Kirov 39/5
18320 Dimitrovgrad
Mat. br.: 66143821 ; PIB: 112498030
Tel.: +381 63 481197 ; +381 63 481199
e-mail: skizz.arh@gmail.com
Tekući račun: 325-9500700187312-83, OTP Banka

Investitor: **Darko Rangelov, JMBG 1003973733217**
ul. Pasterova br. 28, 18320 Dimitrovgrad

Odgovorni projektant:
Valentina Đorđević, dipl. inž. arh. *V. Đorđević*
br. licence: 300 C342 05

Naziv projekta: **TURISTIČKI KOMPLEKS "GORNJA PLANINICA"**
spratnost planiranih objekata: P /prizemlje/
i Po+P /podrum i prizemlje/
Planinica bb, 18320 Dimitrovgrad
K.P.: 847, 848, 850 i 851; K.O.: Gornja Planinica

Autor projekta:
Boris Rančev, master. inž. arh.
Goran Rančev, inž. arh.
Mila Mitrović, dipl. inž. arh.

Naziv crteža: **7. SAUNA "B"**

Saradnik:

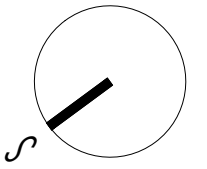
vrsta tehničke dokumentacije: projekat broj: razmera:
IDR IDEJNO REŠENJE **A-07-2023** **1:100**

oznaka - naziv dela projekta: datum: crtež broj:
1 - PROJEKAT ARHITEKTURE **decembar 2023.** **9**

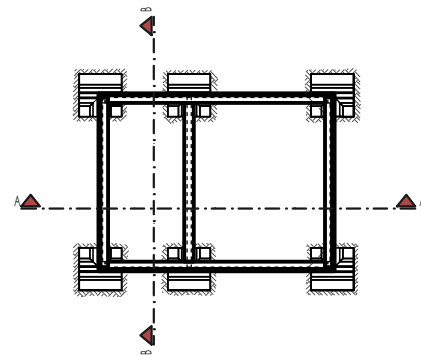
8. TRANSFORMATORSKA STANICA

R= 1:100

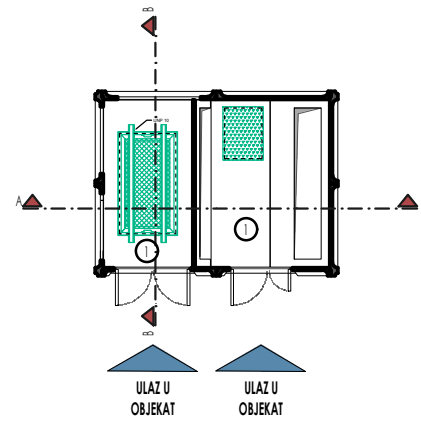
IDR - idejno rešenje



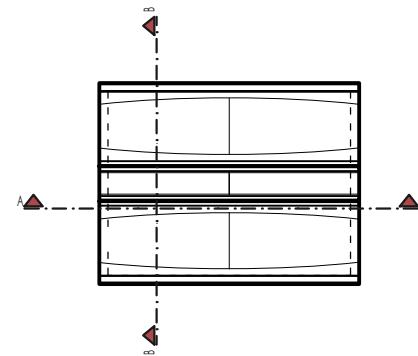
OSNOVA TEMELJA



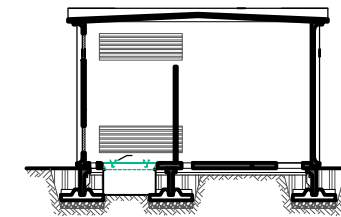
OSNOVA PRIZEMLJA



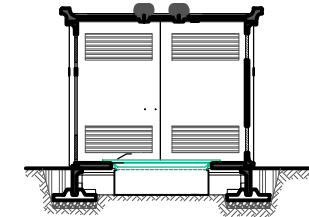
OSNOVA KROVNIH RAVNI



PRESEK A-A



PRESEK B-B



Površine prostorija na etaži prizemlja:

No.	Namena prostorije	Neto površ.	Obim prost.
1.	Transformatorska stanica	13,40 m ²	12,78 m
UKUPNO P _{NETO} :		13,40 m ²	

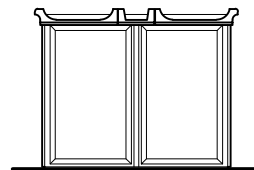
UKUPNE POVRŠINE NA ETAŽI PRIZEMLJA:

No.	Ukupne površine
1.	P _{NETO} : 13,40 m ²
2.	P _{BRUTO} : 16,00 m ²

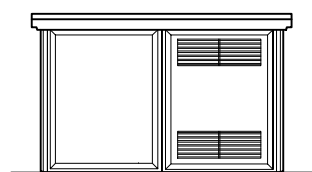
SEVEROZAPADNA FASADA



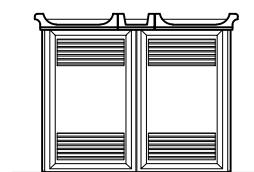
JUGOZAPADNA FASADA



JUGOISTOČNA FASADA



SEVEROISTOČNA FASADA



RAZMERNIK

R= 1:100



Boris Rančev, PR
Arhitektonski studio
za projektovanje
i konsalting
SKIZZ Architects
Dimitrovgrad

ul. Najden Kirov 39/5
18320 Dimitrovgrad
Mat. br.: 66143821 ; PIB: 112498030
Tel.: +381 63 481197 ; +381 63 481199
e-mail: skizz.arh@gmail.com
Tekući račun: 325-9500700187312-83, OTP Banka

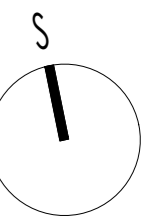
Investitor:	Darko Rangelov, JMBG 1003973733217 ul. Pasterova br. 28, 18320 Dimitrovgrad	
Naziv projekta:	TURISTIČKI KOMPLEKS "GORNJA PLANINICA" spratnost planiranih objekata: P /prizemlje/ i Po+P /podrum i prizemlje/ Planinica bb, 18320 Dimitrovgrad K.P.: 847, 848, 850 i 851; K.O.: Gornja Planinica	
Naziv crteža:	8. TRANSFORMATORSKA STANICA	
vrsta tehničke dokumentacije	projekat broj:	razmera:
IDR	A-07-2023	1:100

Odgovorni projektant:	Valentina Đorđević , dipl. inž. arh. <i>V. Đorđević</i> br. licence: 300 C342 05	
Autor projekta:	Boris Rančev , master. inž. arh. Goran Rančev , inž. arh. Mila Mitrović , dipl. inž. arh.	
Saradnik:		
oznaka - naziv dela projekta:	datum:	crtež broj:
1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	decembar 2023.	10

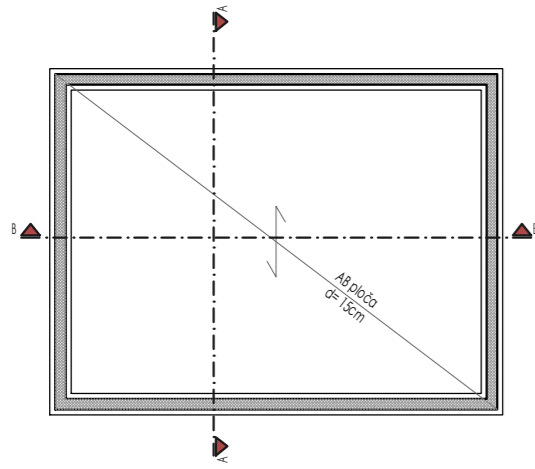
9. GARAŽA ZA AUTOMOBILE

R= 1:100

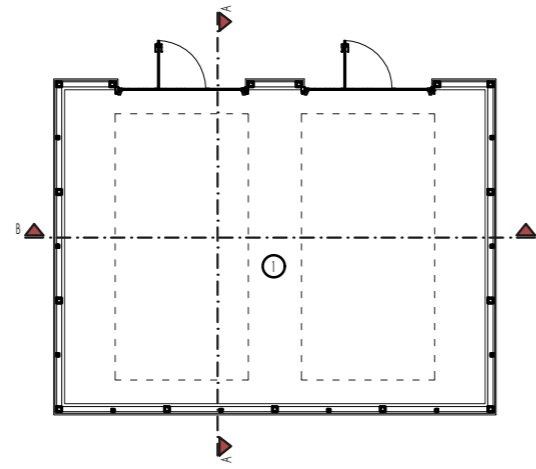
IDR - idejno rešenje



OSNOVA TEMELJA



OSNOVA PRIZEMLJA



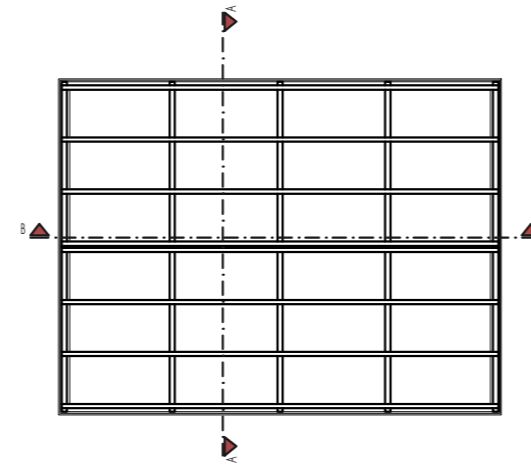
Površine prostora na etaži prizemlja:

No.	Namena prostora	Neto površ.	Obim prost.
1.	Garaba	46,61 m ²	27,60 m
UKUPNO P _{NETO} :		46,61 m ²	

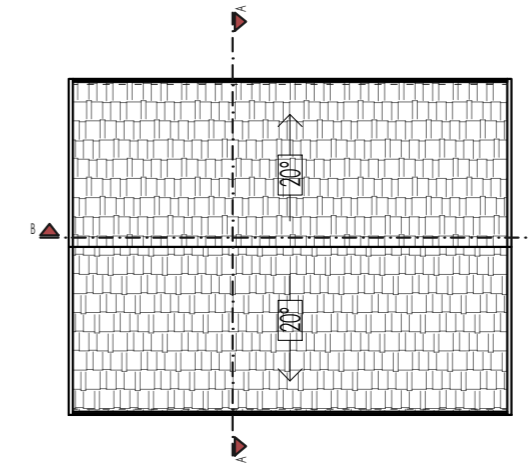
UKUPNE POKRŠINE NA ETAŽI PRIZEMLJA:

No.	Ukupne površine
1.	P _{NETO} : 46,61 m ²
2.	P _{BRUTO} : 52,44 m ²

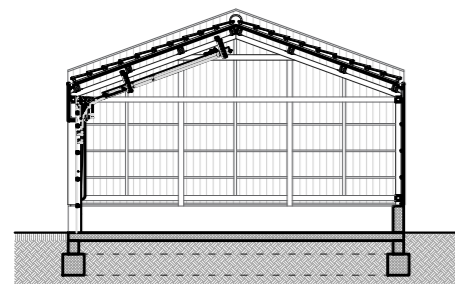
OSNOVA KROVNE KONSTRUKCIJE



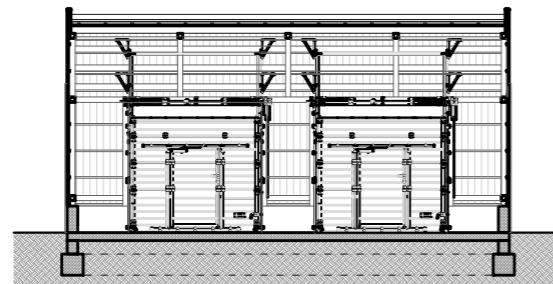
OSNOVA KROVNIH RAVNI



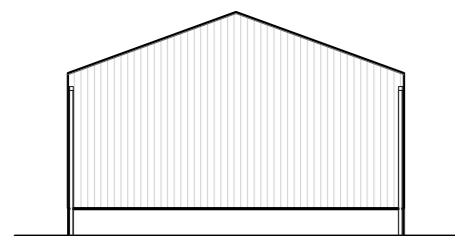
PRESEK A-A



PRESEK B-B



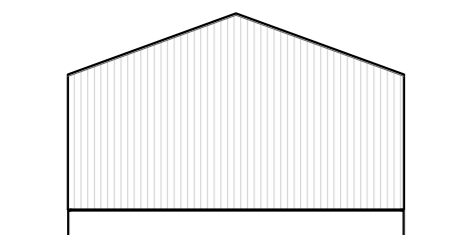
ZAPADNA FASADA



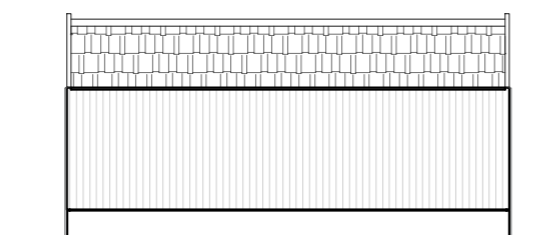
SEVERNA FASADA



ISTOČNA FASADA

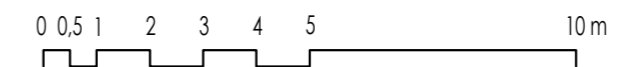


JUŽNA FASADA



RAZMERNIK

R= 1:100



 Boris Rančev, PR Arhitektonski studio za projektovanje i konsalting S K I Z Architects Dimitrovgrad		ul. Najden Kirov 39/5 18320 Dimitrovgrad Mat. br.: 66143821 ; PIB: 112498030 Tel.: +381 63 481197 ; +381 63 481199 e-mail: skizz.arh@gmail.com Tekući račun: 325-9500700187312-83, OTP Banka	
Investitor:	Darko Rangelov, JMBG 1003973733217 ul. Pasterova br. 28, 18320 Dimitrovgrad	Odgovorni projektant:	Valentina Đorđević , dipl. inž. arh. <i>V. Đorđević</i> br. licence: 300 C342 05
Naziv projekta:	TURISTIČKI KOMPLEKS "GORNJA PLANINICA" spratnost planiranih objekata: P /prizemlje/ i Po+P /podrum i prizemlje/ Planinica bb, 18320 Dimitrovgrad K.P.: 847, 848, 850 i 851; K.O.: Gornja Planinica	Autor projekta:	Boris Rančev , master. inž. arh. Goran Rančev , inž. arh. Mila Mitrović , dipl. inž. arh.
Naziv crteža:	9. GARAŽA ZA AUTOMOBILE		
vrsta tehničke dokumentacije	projekat broj:	razmera:	
IDR	IDEJNO REŠENJE	A-07-2023	1:100
oznaka - naziv dela projekta:	datum:	crtež broj:	
1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	decembar 2023.	11	

C - DOKUMENTACIJA URBANISTIČKOG PROJEKTA:

C - 1. STRUČNI PRILOZI :



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ДИМИТРОВГРАД

Балканска 2 Димитровград
Тел: 010/361100 Факс:010/361110

e-mail: sodimitrovgrad@yahoo.com web: www.dimitrovgrad.rs

Општинска управа
Одељење за урбанизам, грађевинарство, обједињену
процедуру и извршења, имовинско правне послове
и комунално стамбену делатност
Број : 353-3/2023-14
Датум : 03.02.2023.год.
Димитровград

Одељење за урбанизам, грађевинарство, обједињену процедуру и извршења, имовинско правне послове и комунално стамбену делатност Општинске управе Општине Димитровград решавајући по захтеву **Рангелов Дарка из Димитровграда, ул. Пастерова бр.28**, за издавање Информације о локацији за кат.парцеле бр.847, 848, 850, 851 и 942 КО Планиница, Општина Димитровград, бр. захтева 353-3/2023-14 од 26.01.2023.год., на основу Просторног плана општине Димитровград („Службени лист града Ниша“ бр.62/12 и „Службени лист Општине Димитровград“ бр. 33/22), члана 65. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр.72/2009 и 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 и 37/2019) и Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе („Службени гласник Републике Србије“, бр.3/2010) издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ
за кат.парцеле бр.847, 848, 850, 851 и 942 КО Планиница

Подаци о могућностима и ограничењима градње

Катастарске парцеле бр.847, 848, 850, 851 и 942 КО Планиница, на основу Просторног плана општине Димитровград („Службени лист града Ниша“ бр.62/12 и „Службени лист Општине Димитровград“ бр. 33/22) налазе се на подручју означеном као пољопривредно земљиште.

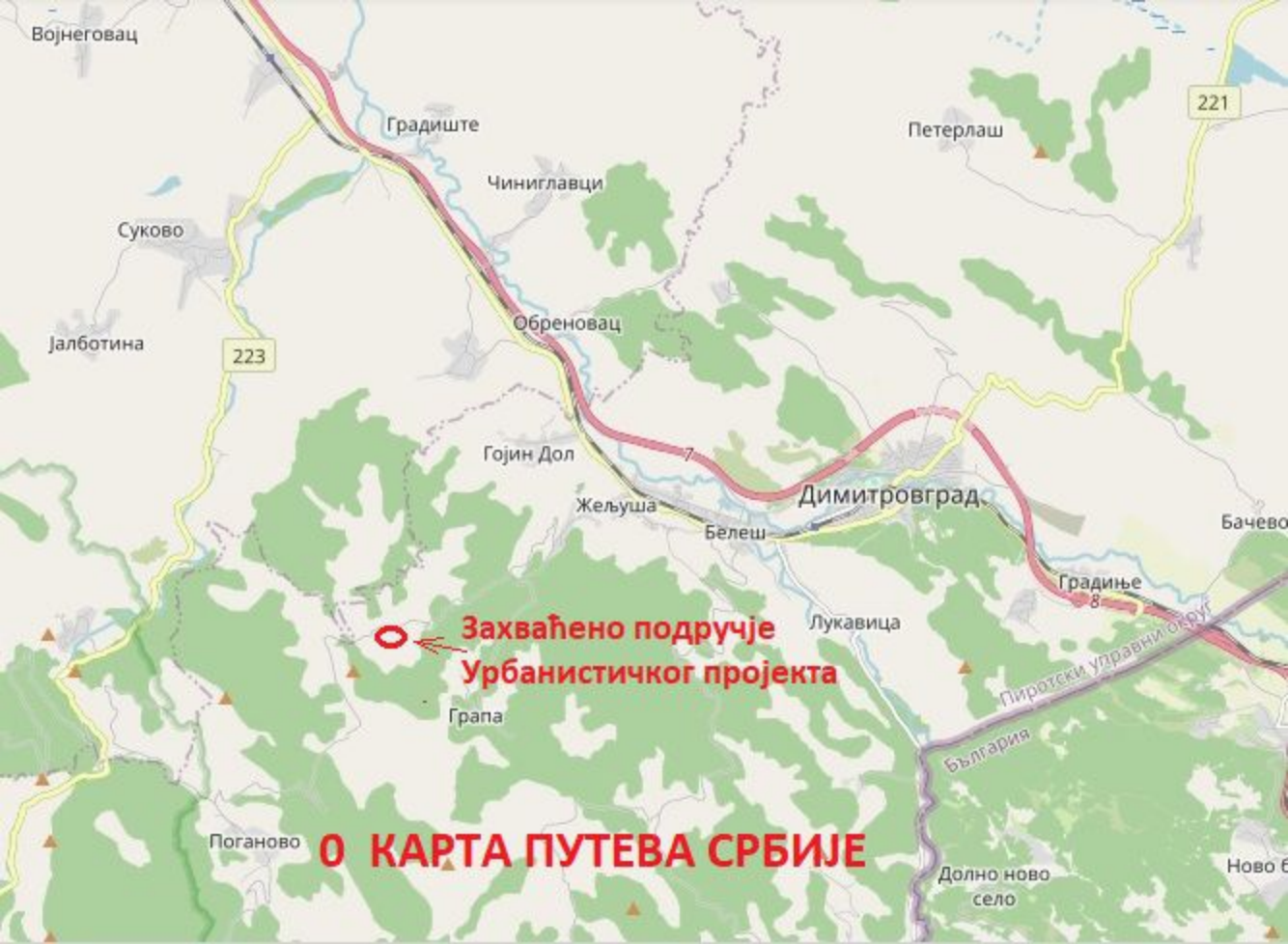
Обзиром да се ове катастарске парцеле налазе ван заштићених зона, на основу Просторног плана општине Димитровград („Службени лист града Ниша“ бр.62/12 и „Службени лист Општине Димитровград“ бр. 33/22) потребно је да се уради урбанистички пројекат за потребе развоја туризма, јер то су подручја која Просторним планом нису дефинисана као таква.

За израду Информације о локацији наплаћена је републичка административна такса у износу од 2.910,00 дин. и накнада за услугу у износу од 1.305,00 дин.

Доставити:
- Инвеститору
- Архиви

Одељење за урбанизам, грађевинарство, обједињену процедуру и извршења,
имовинско правне послове и комунално стамбену делатност

Руководилац:
Васка Ђокић, дипл.инж.грађ.



**Захваћено подручје
Урбанистичког пројекта**

0 КАРТА ПУТЕВА СРБИЈЕ



Огранак Електродистрибуција Пирот
Пирот, Таковска бр.3

Наш број: 2540400-Д.10.25-362860/2-23

Место, датум: Пирот, 24.08.2023.год.

Архитектонски студио за пројектовање

и консалтинг

„SKIZZ Architects“

ДИМИТРОВГРАД

Ул. Најден Киров бр.39/5

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу Туристичког комплекса „Горња Планиница“ на к.п.бр. 847,848,850,851 и 942 КО Горња Планиница, Општина Димитровград

Поводом Вашег захтева, поднетог у име инвеститора Рангелов (Венка) Дарка, Ул. Пастерова бр.28, Димитровград, наш број 2540400-Д.10.25-362860/1-23 од 18.08.2023. год, у којем тражите издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу Туристичког комплекса „Горња Планиница“ на к.п.бр. 847,848,850,851 и 942 КО Горња Планиница, Општина Димитровград, обавештавамо Вас следеће:

На простору обухваћеном Урбанистичким пројектом за изградњу Туристичког комплекса „Горња Планиница“ нема изграђене дистрибутивне електроенергетске мреже нити постојећих прикључака на дистрибутивни електроенергетски систем.

У границама обухвата Урбанистичког пројекта ЕД Пирот не планира изградњу нових или реконструкцију постојећих електроенергетских објеката.

Ради стварања услова за прикључење објеката Туристичког комплекса потребна је изградња електроенергетских објеката – трафостанице и прикључног 10kV вода. Како нису познате потребне снаге за објекте који се планирају у комплексу, овим условима нису дефинисани тип и снага трафостанице.

Овим условима нису у целости обрађени услови за пројектовање и прикључење будућих објеката у комплексу. Ближе услове за пројектовање и прикључење Огранак Електродистрибуција Пирот ће прописати у редовном поступку у обједињеној процедури.

Доставити :

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници

С поштовањем,

Директор огранка

М.П.

Зоран Б. Ђорђевић, дипл.ел.инж.

Архитектонски студио за
пројектовање и консалтинг
„SKIZZ Architects“
Најден Киров бр. 39/6
18320 Димитровград

Број: 130-00-UTD-003-1126/2023-002
Датум: 12.09.2023

Предмет: Услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за градњу туристичког комплекса „Горња Планиница“ на к.п. бр. 847, 848, 850, 851 и 942, К.О. Горња Планиница, Општина Димитровград

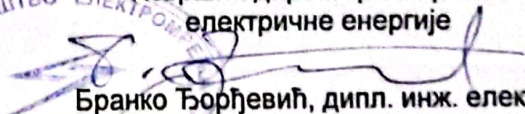
На основу вашег захтева од дана 12.08.2023. године, који је код нас заведен дана 17.08.2023. године под бројем АСЕ-49885, као и достављене документације (графички приказ граница обухвата Урбанистичког пројекта за градњу туристичког комплекса „Горња Планиница“ на к.п. бр. 847, 848, 850, 851 и 942, К.О. Горња Планиница, Општина Димитровград у папирном облику), обавештавамо вас о следећем:

1. Према послатој документацији, видљиво је да у обухвату предметног урбанистичког пројекта нема објеката који су у власништву „Електромержа Србије“ А.Д.
2. Према Плану развоја преносног система и Плану инвестиција, у непосредној близини обухвата предметног урбанистичког пројекта није планирана изградња електроенергетске инфраструктуре која би била у власништву „Електромержа Србије“ А.Д.
3. У складу са претходно наведеним тачкама „Електромержа Србије“ А.Д. нема посебних услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за градњу туристичког комплекса „Горња Планиница“ на к.п. бр. 847, 848, 850, 851 и 942, К.О. Горња Планиница, Општина Димитровград.

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

За сва додатна објашњења можете се обратити Сектору за анализу стања елемената преносног система, Дирекција за асет менаџмент, Улица војводе Степе 412, 11000 Београд и Александри Вишњић на тел. 011/3330-725.

С поштовањем,

Извршни директор за пренос
електричне енергије

Бранко Ћорђевић, дипл. инж. електр.

Копије доставити:

- Пренос електричне енергије, Дирекција за одржавање преносног система, Регионални центар одржавања Крушевац
 - Пренос електричне енергије, Дирекција за асет менаџмент, Сектор за анализу стања елемената преносног система, Служба за испитивање и анализу стања елемената високонапонских водова
- Други оригинал:
- Архива

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације о.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д211- 356332/2-2023

ДАТУМ: 21.08.2023. год.

ИНТЕРНИ БРОЈ:

ЛКРМ: 31

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НИШ

ВОЖДОВА 11А, НИШ

Рангелов Дарко

Пастерова број 28
Димитровград

ПРЕДМЕТ: Услови за израду Урбанистичког пројекта за изградњу Туристичког комплекса „Горња Планиница“, са пратећим садржајима, на катастарским парцелама број 847,848, 850, 851 и 942 КО Горња Планиница у општини Димитровград

У одговору на захтев достављамо Вам услове за израду Урбанистичког пројекта, на вашу даљу надлежност.

С поштовањем,

 **Шеф Службе**
за планирање и изградњу мреже Ниш


Маја Мрдаковић-Тодосијевић, дипл. инж.

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације о.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д211-356332/2-2023

ДАТУМ: 21.08.2023. год.

ИНТЕРНИ БРОЈ:

ЛКРМ: 31

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НИШ

ВОЈДОВА 11А, НИШ

На захтев Рангелов Дарка, улица Пастерова број 28, Димитровград, а на основу члана 53а, а у вези са чланом 54. Закона о планирању и изградњи ("Сл. 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, 52/21, 62/23), члана 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Сл. гласник РС", бр. 68/2019), члана 9. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС" број 115/2020) и Закона о електронским комуникацијама (Сл. гласник РС", бр. 44/2010, 60/2013 - одлука УС, 62/2014 и 95/2018, Сл. гласник РС", бр. 35/2023), а у циљу заштите ТК објеката и стварања услова за прикључење на ТК мрежу, овим дајемо

УСЛОВЕ

За израду Урбанистичког пројекта за изградњу Туристичког комплекса „Горња Планиница“, са пратећим садржајима, на катастарским парцелама број 847,848, 850, 851 и 942 КО Горња Планиница у општини Димитровград

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА

- У зони захвата радова на локацији наведеној у приложеном захтеву, не постоје ТК објекти.
- Пројектант, односно извођач радова је у обавези да поштује важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираних грађевинских и пратећих објеката од објеката ТК мреже. Унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод планираних подземних каблова ТК мреже, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА ПОСТОЈЕЋУ ТК МРЕЖУ

I - Технички услови за пројектовање унутрашњих ТК инсталација

- ТК инсталације у предметном објекту, као и прикључак истих на претплатничку ТК мрежу, известити по важећим стандардима ИСО/МЕЦ. Трошкови око изградње ТК инсталација падају на терет инвеститора а све у складу са Законом о електронским комуникацијама Републике Србије.
- У најприступачнијем објекту комплекса обезбедити просторију или простор за смештај телекомуникационе опреме у којој ће се монтирати активна и пасивна телекомуникациона опрема. Просторија треба да се налази у приземљу објекта, да је лако приступачна како за особље, тако и за увод каблова. У просторији обезбедити адекватно напајање, уземљење и проветравање.
- Од горе наведене, просторије за смештај телекомуникационе опреме до свих објеката у оквиру предметног комплекса у земљи положити по две глатке ПЕ цеви Ø 40мм.
- Унутрашњу кабловску инфраструктуру у свим објектима реализовати структурним каблирањем коришћењем FTP/UTP каблова, категорије минимум 5е.

- Концентрацију ТК инсталација урадити у горе наведеној просторији (простору) за смештај телекомуникационе опреме.
- У заједничким просторијама (салонима, салама...) по потреби планирати и каблирање *Access Point* – а за реализацију *WLAN* мреже за потребе бежичног приступа интернету. Ови уређаји се повезују *UTP* кабловима, категорије минимум 5е, на „*patch*“ панел у техничкој просторији објекта.
- У случају потребе коришћења само говорног сервиса потребно је ТК инсталацију планирати ДСЛ кабловима према *IEC 62255* стандарду, категорије 2 (60 MHz) или 3 (100 MHz). До сваке просторије планирати 2x2 ДСЛ кабл. Инсталационе ДСЛ каблове планирати са „*HFFR*“ омотачем. У техничкој просторији монтирати ИТО орман и у њему инсталације завршити на прикључним реглетама типа КРОНЕ тако да редослед парица одговара редоследу нумерације пословних јединица. ИТО орман треба уземљити помоћу посебног вода, пресека 16мм², на здружени темељни уземљивач објекта.
- Након изградње предметног објекта, за повезивање на телекомуникациону мрежу обратити се предузећу „Телеком Србија“ а.д.

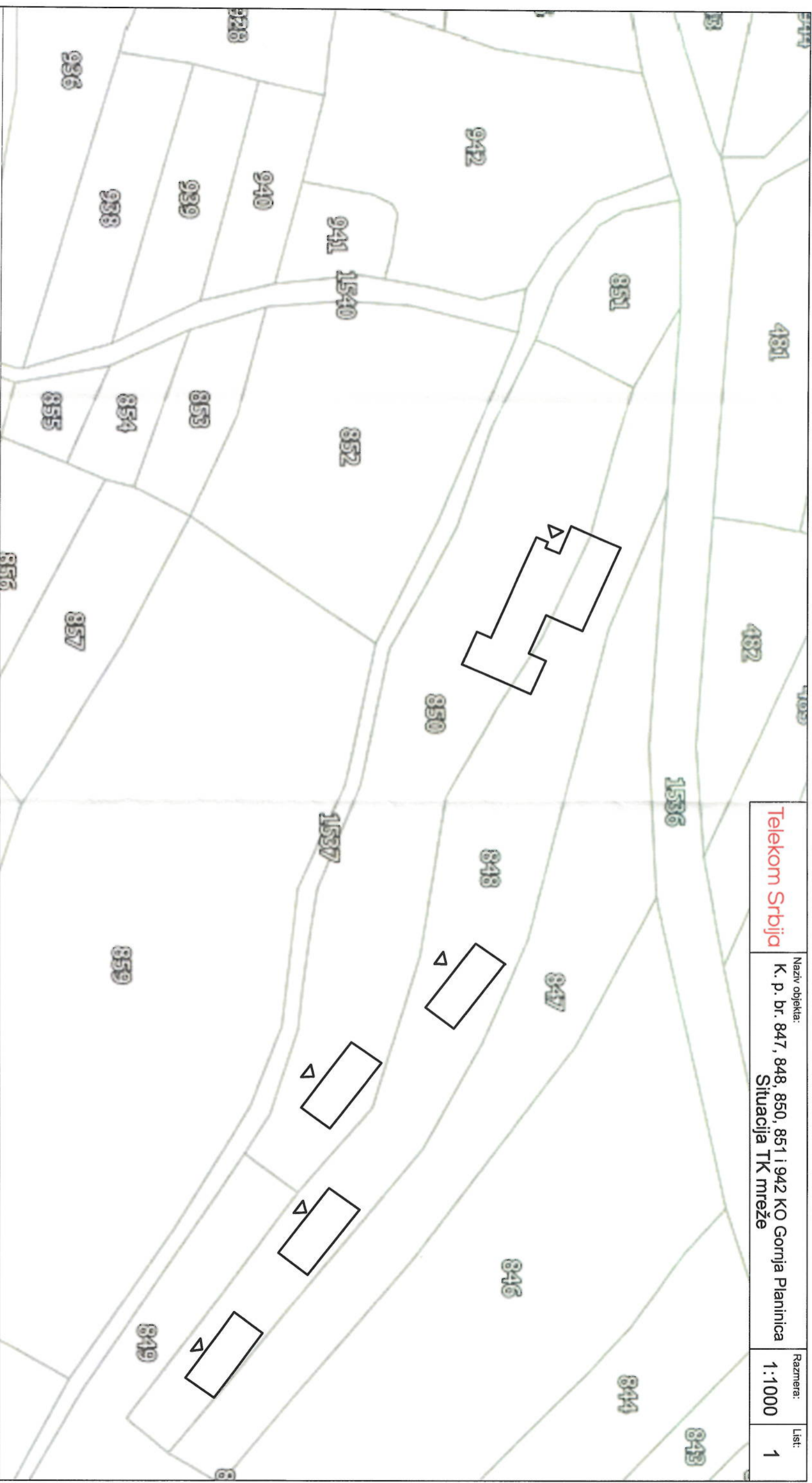
За сва евентуална обавештења у вези издатих Улова можете се обратити предузећу „Телеком Србија“ а.д. - Служба за планирање и изградњу мреже Ниш (контакт телефон 200-888).

С поштовањем,

Шеф Службе
за планирање и изградњу мреже Ниш


Маја Мрдаковић-Тодосијевић, дипл. инж.

Telekom Srbija	Назив објекта:	Размера:	Лист:
	К. р. бр. 847, 848, 850, 851 и 942 КО Горња Планица	1:1000	1
	Ситуација ТК мреже		



Легенда:
 На овој локацији, у зони захвата радова на изградњи предметног објекта, нема постојеће ТК мреже.

Обрадио:
 Саша Силевић
 21.08.2023. год.

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ СРБИЈЕ
НОВИ БЕОГРАД, Јапанска бр. 35
Тел: +381 11/2093-802; 2093-803;
Факс: +381 11/2093-867

Завод за заштиту природе Србије, Београд, ул. Јапанска бр. 35, на основу члана 9. 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, 95/2018 – аутентично тумачење и 2/2023), поступајући по захтеву од 12.08.2023. године, Дарка (Венко) Рангелова, ул. Пастерова бр. 28, 18320 Димитровград, за издавање услова заштите природе за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу туристичког комплекса „Горња Планиница“ на катастарским парцелама бр. 847, 848, 850, 851 и 942 К.О. Горња Планиница, општина Димитровград, дана 03.11.2023. године под 03 бр. 021-3410/4 доноси

РЕШЕЊЕ

1. Локација за коју је предвиђена израда Урбанистичког пројекта за изградњу туристичког комплекса „Горња Планиница“ (у даљем тексту: Урбанистички пројекат) не налази се унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, нити простором обухвата значајна подручја еколошке мреже Републике Србије. Сходно томе, издају се следећи услови заштите природе:
 - 1) Урбанистички пројекат израдити у складу са достављеним графичким прилогом - ситуациони план – предложено решење (диспозиција објеката и садржаја);
 - 2) Сва планска решења и урбанистички параметри за изградњу објеката у оквиру туристичког комплекса „Горња Планиница“ морају бити усклађени са важећом планском документацијом односно Просторним планом општине Димитровград („Службени лист града Ниша“, бр. 62/2012, и „Службени лист општине Димитровград“, бр. 33/2022);
 - 3) У циљу постизања енергетске ефикасности објеката применити мере сходно Правилнику о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС“, бр. 61/2011), којима ће се смањити енергетски губици (адекватна изолација, столарија) што ће знатно допринети заштити животне средине;
 - 4) Предвидети максимално очување и заштиту високог зеленила и вреднијих примерака дендрофлоре (појединачна стабла и групе стабала);
 - 5) Прибавити сагласност надлежних институција за извођење радова који изискују евентуалну сечу одраслих (вредних) примерака дендрофлоре, како би се уклањање вегетације svelo на најмању могућу меру. Уколико се због планираних радова уништи постојеће јавно зеленило, оно се мора надокнадити под посебним условима и на начин који одређује јединица локалне самоуправе у складу са чланом 20. Закона о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/2004, 36/2009, 72/2009, 43/2011- Одлука УС, 14/2016, 76/2018 и 95/2018-други закон);
 - 6) Партерно уређење слободних површина планирати са претежном употребом аутохтоних врста, док је могуће користити и егзоте за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине. Није дозвољено озелењавање врстама које су за наше поднебље детерминисане као инвазивне: *Acer negundo* (јасенолисни јавор или негундовац), *Amorpha fruticosa* (багремац), *Robinia pseudoacacia* (багрем), *Ailanthus altissima* (кисело дрво), *Fraxinus americana* (амерички јасен), *Fraxinus pennsylvanica* (пенсилвански јасен), *Celtis occidentalis* (амерички копривић), *Ulmus pumila* (ситнолисни или сибирски брест), *Prunus padus* (сремза), *Prunus serotina*

- (касна сремза), *Parthenocissus quinquefolia* (петолисни бршљан) и др. Избегавати врсте које су детерминисане као алергене (тополе и сл.);
- 7) Предвидети најмање 20% површине предметне локације за зеленило и слободне површине;
 - 8) Планирати подизање дрвореда дуж тротоара, који ће бити усаглашен са трасама надземних и подземних инсталација. Према потреби на терену предвидети начин садње који усмерава коренов систем у жељени правац;
 - 9) Предвидети потпуно инфраструктурно опремање комплекса у складу са планираним грађевинским капацитетом и условима надлежних институција. Посебну пажњу обратити на евакуацију отпадних вода. Уколико не постоје услови за прикључење на канализациону мрежу обавезна је изградња водонепропусне септичке јаме која мора бити саставни део пројектне документације;
 - 10) Предвидети да водоснабдевање буде из сопственог извора. Потребно је дефинисати капацитет подземних вода за потребе рада комплекса на начин да се не ремете постојеће подземне хидрографске везе и не угрожавају квалитативне карактеристике подземних и површинских вода;
 - 11) За приступ радних машина и довожење грађевинског материјала до локације, извођења радова, као и одвожење грађевинског материјала, грађевинског и другог отпада, предвидети коришћење постојећих колских прилаза;
 - 12) Урбанистичким пројектом утврдити обавезу санације или рекултивације свих деградираних површина приликом изградње и партерног уређења на предметној парцели. Уз сагласност надлежне комуналне службе, предвидети локације на којима ће се трајно депоновати неискоришћени грађевински и остали материјал настао приликом радова, а у складу са чланом 3. Закона о управљању отпадом („Службени гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 14/2016 и 95/2018-др.закон);
 - 13) Планом предвидети обавезу да се време одлагања материјала неопходних за изградњу објекта максимално скрати, уколико материјал може да послужи као добро склониште за гмизавце и друге животиње;
 - 14) Спољашње осветљење објекта планирати у складу са функцијом локације. У циљу заштите фауне птица и слепих мишева, изворе светлости пројектовати тако да буду усмерени ка тлу;
 - 15) Током извођења предметних радова, сагласно чл. 10. и 16. Закона о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС“, бр. 96/2021), ниво буке не сме прећи граничне вредности за радну средину;
 - 16) Урбанистичким пројектом дефинисати да, уколико се током радова наиђе на геолошко-палеонтолошке или минералошко-петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, извођач радова је дужан да, у складу са чланом 99. Закона о заштити природе, у року од осам дана обавести 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. Пре усвајања Урбанистичког пројекта, потребно је од Завода прибавити мишљење о испуњености услова из овог решења.
 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. При измени Урбанистичког пројекта, потребно је поднети нови захтев.
 6. Такса за издавање стручне основе за израду решења о условима заштите природе у износу од 20.880,00 динара и Такса за подношење захтева за издавање услова заштите природе у износу од 940,00 динара, одређене су у складу са Законом о републичким административним таксама („Службени гласник РС“, бр. 43/2003, 51/2003, 61/2005, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 93/2012, 65/2013 - други закон, 83/2015, 112/2015, 113/2017,

3/2018 - исправка, 86/2019, 90/2019 - исправка, 144/2020, 138/2022 и Усклађени динарски износи из Тарифе републичких административних такси 54/2023) – Тарифни број 186а – став 2. Тачка 1) подтачка (2).

Образложење

Завод за заштиту природе Србије примио је дана 19.09.2023. године захтев заведен под 03 бр. 021-3410/1, Дарка (Венко) Рангелова, ул. Пастерова бр. 28, Димитровград, за издавање услова заштите природе за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу туристичког комплекса „Горња Планиница“ на катастарским парцелама бр. 847, 848, 850, 851 и 942 К.О. Горња Планиница, општина Димитровград. Захтев је у име инвеститора поднео обрађивач Урбанистичког пројекта – ПР Архитектонски студио за пројектовање и консалтинг „SKIZZ Architects“, ул. Најден Киров бр. 39/5, 18320 Димитровград.

Уз захтев је достављена следећа документација:
извод из карте локалних путева Србије,

- орто-фото приказ локације – шири захват – макролокација,
- орто-фото приказ локације – ужи захват – микролокација,
- границе захвата Урбанистичког пројекта на катастарско-топографском плану,
- ситуациони план – предложено решење (диспозиција објеката и садржаја),
- Информација о локацији за кат. парцеле бр. 847, 848, 850, 851 и 942 КО Планиница, бр. 353-3/2023-14 од 03.02.2023. године, издату од стране Општинске управе општине Димитровград, Одељења за урбанизам, грађевинарство, обједињену процедуру и извршења, имовинско-правне послове и комунално стамбену делатност.

Обрађивач планског документа је ПР Архитектонски студио за пројектовање и консалтинг „SKIZZ Architects“, ул. Најден Киров бр. 39/5, 18320 Димитровград. Одговорни пројектант је Борис Ранчев, мастер инж. арх.

На основу достављеног захтева и пратеће документације подносиоца захтева, утврђено је да је предмет урбанистичког пројекта изградња туристичког комплекса „Горња Планиница“ на катастарским парцелама бр. 847, 848, 850, 851 и 942 К.О. Горња Планиница, општина Димитровград. Комплекс се формира ради изградње потребних објеката и садржаја првенствено у функцији пољопривреде: централни вишенаменски објекат са подрумом (намена: паковање, складиштење, излагање, дегустација и продаја пољопривредног производа – ракије) и приземљем (намена: ресторан и рецепција за смештај гостију, мокри чвор, управа и теретана), затим четири мања објекта за смештај гостију, две сауне, отворен мали базен, као и пратећи објекти и садржаји инфраструктурног опремања комплекса.

Према достављеној Информацији о локацији, предметне парцеле се на основу Просторног плана општине Димитровград налазе на подручју означеном као пољопривредно земљиште за које је потребно да се уради урбанистички пројекат за потребе развоја туризма.

Увидом у Централни регистар заштићених природних добара, документацију Завода, а у складу са прописима који регулишу област заштите природе, утврђени су услови заштите природе из диспозитива овог решења. Просторни обухват Урбанистичког пројекта се не налази унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, и не налази се у просторном обухвату еколошки значајних подручја еколошке мреже Републике Србије.

Законски основ за доношење решења: Закон о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010–исправка, 14/2016, 95/2018–други закон и 71/2021), Закон о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/2004, 36/2009, 72/2009,

43/2011- Одлука УС, 14/2016, 76/2018 и 95/2018-други закон), Закон о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС“, бр. 96/2021), Закон о управљању отпадом („Службени гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 14/2016 и 95/2018-др.закон), Правилник о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС“, бр. 61/2011), Просторни план општине Димитровград („Службени лист града Ниша“, бр. 62/2012, и „Службени лист општине Димитровград“, бр. 33/2022).

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

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 560,00 динара на текући рачун бр. 840-0000031395845-78, позив на број 59-013 по моделу 97.



Достављено:

- Подносиоцу захтева
- Архиви

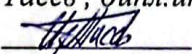
ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „КОМУНАЛАЦ“
ДИМИТРОВГРАД, Иве Андрића 49
ОБШЕСТВЕНО ПРЕДПРИЈАТЈЕ „КОМУНАЛАЦ“
ДИМИТРОВГРАД, Иве Андрића 49
Број-Номер 1581-2/23
18.08. 20 23 год.
ДИМИТРОВГРАД

Борис Ранчев, ПР
Архитектонски студио за пројектовање и консалтинг
„SKIZZ Architects“
ул.Најден Киров 39/5
Димитровград

Предмет : Одговор на захтев за издавање предходних услова за израду
Урбанистичког пројекта

Захтевом бр. 1581-1/23 од 16.08.2023.год., тражено је издавање предходних услова за израду Урбанистичког пројекта за градњу туристичког комплекса „Горња Планиница“ на кат.парц.бр. 847, 848, 850, 851 и 942 КО Горња Планиница, Општина Димитровград чији је инвеститор Рангелов Дарко из Димитровграда – ул.Пастерова бр.28.

Обавештавамо Вас да на подручју Горње Планинице не постоји изграђена водоводна и канализациона инфраструктура којом газдује ЈП „Комуналац“ – Димитровград, те да се неће издавати тражени услови од стране ЈП „Комуналац“.

Обрадио :
Руководиоц РЈ „Водовод и канализација“
Ивица Тасев, дипл.инж.маш


ЈП „Комуналац“ – Димитровград
директор
Саша Алексов, дипл.мен.





Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 222

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 13.8.2023. 3:49:39

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	53d9a0d7-76d2-402b-af30-63bf5e017250
Матични број општине:	70505
Општина:	ДИМИТРОВГРАД
Матични број катастарске општине:	714011
Катастарска општина:	ГОРЊА ПЛАНИНИЦА
Датум ажурности:	11.08.2023. 13:53
Служба:	ДИМИТРОВГРАД

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	РУСАЛИЈА
Број парцеле:	847
Површина m ² :	2918
Број листа непокретности:	222

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 7. КЛАСЕ
Површина m ² :	2918

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	РАНГЕЛОВ (ВЕНКО) ДАРКО
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 221

katarstar.rgz.gov.rs/eKatarstarPublic | 13.8.2023. 3:54:34

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	80cc3165-ef95-4c06-a651-ea585dce2431
Матични број општине:	70505
Општина:	ДИМИТРОВГРАД
Матични број катастарске општине:	714011
Катастарска општина:	ГОРЊА ПЛАНИНИЦА
Датум ажурности:	11.08.2023. 13:53
Служба:	ДИМИТРОВГРАД

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	РУСАЛИЈА
Број парцеле:	848
Површина m ² :	3481
Број листа непокретности:	221

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 7. КЛАСЕ
Површина m ² :	3481

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	РАНГЕЛОВ (ВЕНКО) ДАРКО
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 221

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 13.8.2023. 3:58:10

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	ff144fad-d841-4a49-b1b2-22f4ed1ae182
Матични број општине:	70505
Општина:	ДИМИТРОВГРАД
Матични број катастарске општине:	714011
Катастарска општина:	ГОРЊА ПЛАНИНИЦА
Датум ажурности:	11.08.2023. 13:53
Служба:	ДИМИТРОВГРАД

1. Подаци о парцели - А лист

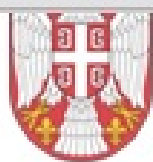
Потес / Улица:	РУСАЛИЈА
Број парцеле:	850
Површина m ² :	3697
Број листа непокретности:	221

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 7. КЛАСЕ
Површина m ² :	3697

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	РАНГЕЛОВ (ВЕНКО) ДАРКО
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1



Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 222

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 13.8.2023. 4:02:05

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	b231f799-6a93-4a95-8ff4-ff34b83
Матични број општине:	70505
Општина:	ДИМИТРОВГРАД
Матични број катастарске општине:	714011
Катастарска општина:	ГОРЊА ПЛАНИНИЦА
Датум ажурности:	11.08.2023. 13:53
Служба:	ДИМИТРОВГРАД

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	РУСАЛИЈА
Број парцеле:	851
Површина m ² :	687
Број листа непокретности:	222

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 7. КЛАСЕ
Површина m ² :	607

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	РАНГЕЛОВ (ВЕНКО) ДАРКО
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 222

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 13.8.2023. 4:04:20

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	5d5465d8-107a-46d6-b343-fcce7a
Матични број општине:	70505
Општина:	ДИМИТРОВГРАД
Матични број катастарске општине:	714011
Катастарска општина:	ГОРЊА ПЛАНИНИЦА
Датум ажурности:	11.08.2023. 13:53
Служба:	ДИМИТРОВГРАД

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	РУСАЛИЈА
Број парцеле:	851
Површина m ² :	687
Број листа непокретности:	222

Подаци о делу парцеле

Број дела:	2
Врста земљишта:	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ПАШЊАК 4. КЛАСЕ
Површина m ² :	80

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	РАНГЕЛОВ (ВЕНКО) ДАРКО
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА

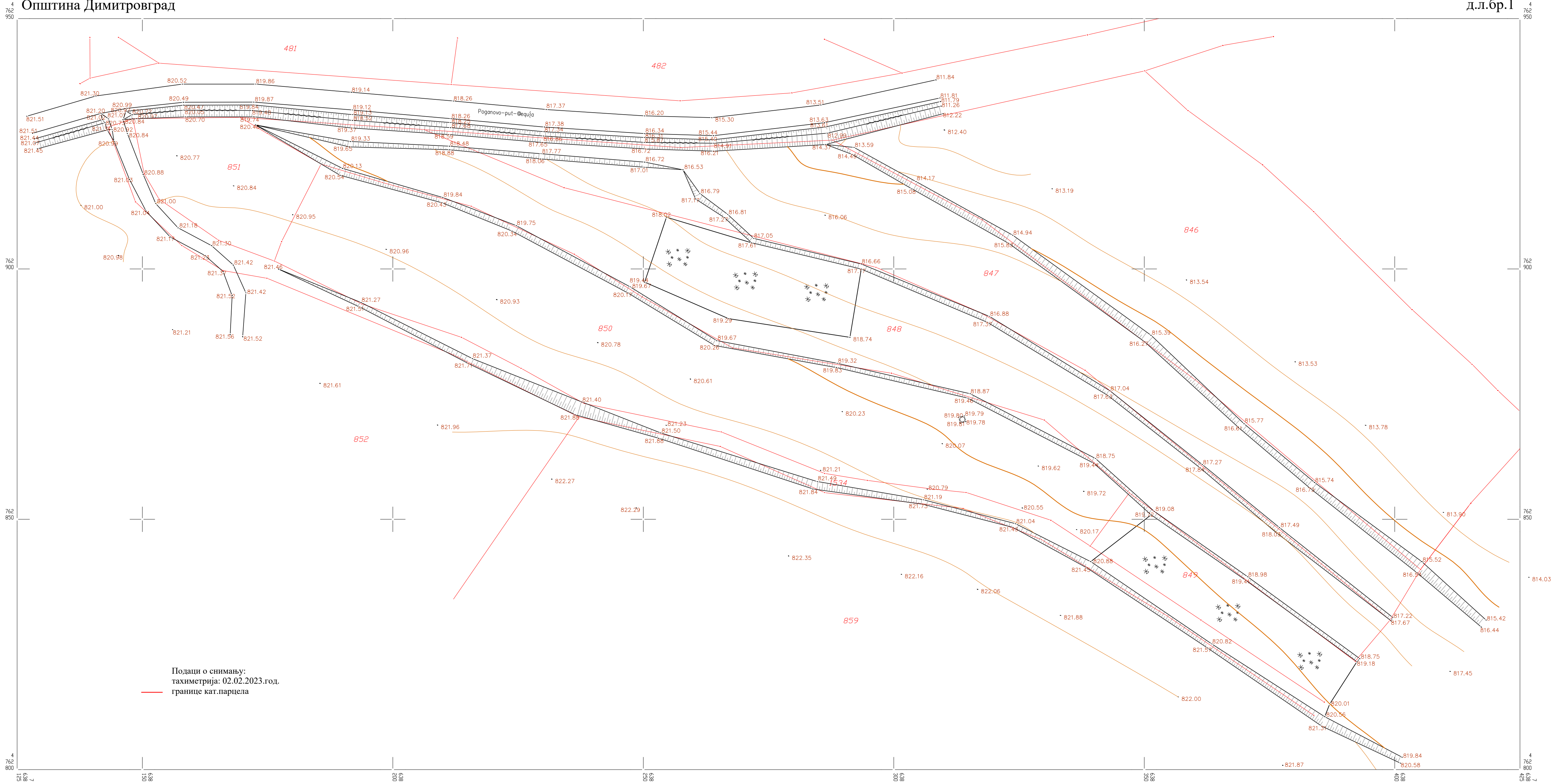
C- 2 ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA :

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

за кп.бр. 847,848,850 и 851 Ко. Горња Планиница

Р. Србија
Општина Димитровград

д.л.бр.1



Подаци о снимању:
тахиметрија: 02.02.2023.год.
— границе кат.парцела

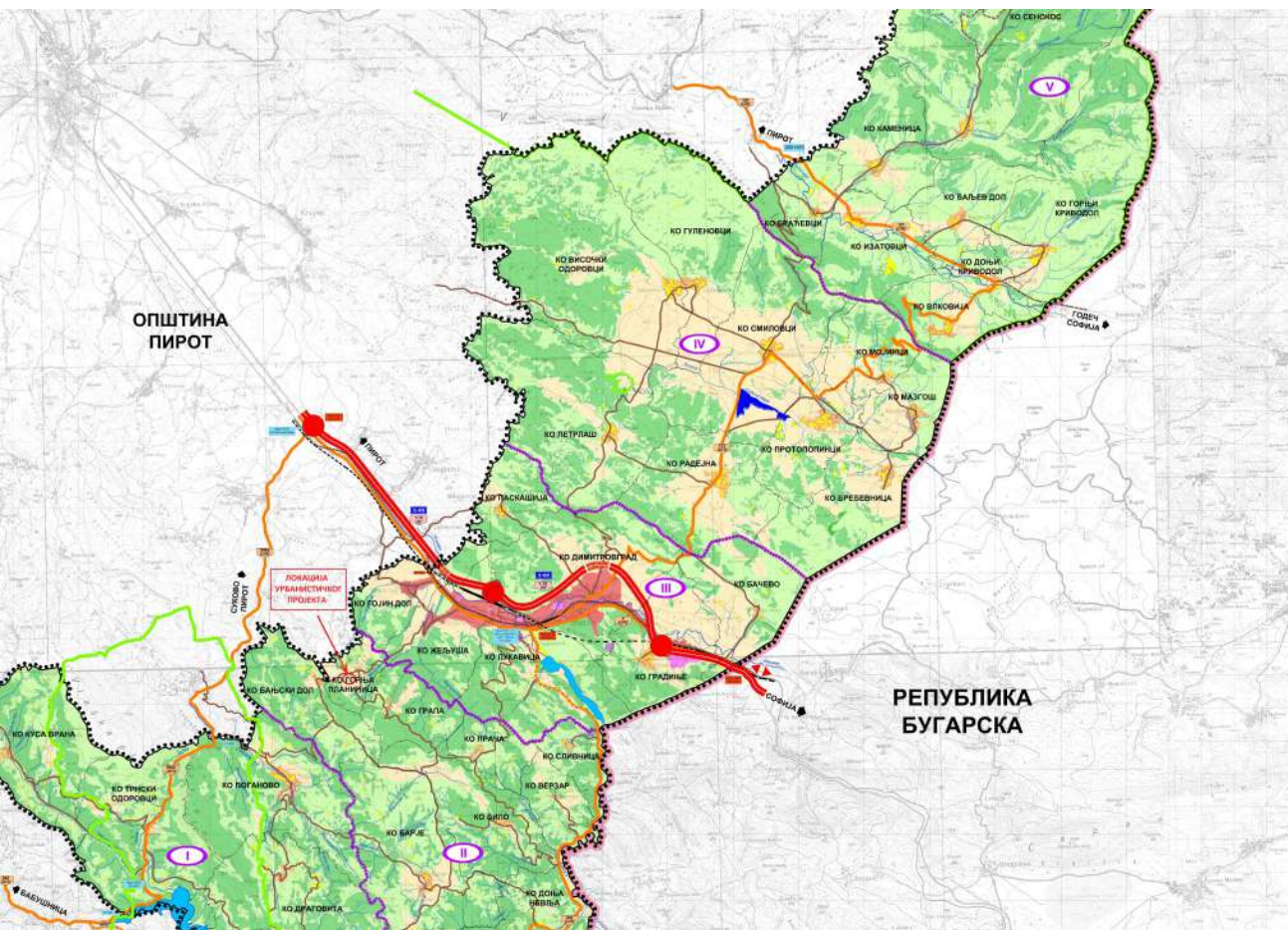
Катастарске општине и везе листова
С.О. Димитровград
К.О. Горња Планиница

1

РАЗМЕРА 1 : 500

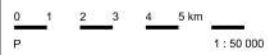
Boban Bogdanović
Digitally signed by Boban Bogdanović
Date: 2023.02.05 11:47:09 +01'00'

Катастарско-топографски план израдио:
"ТЕО СТУДИО" д.о.о.Ниш



НАМЕНЕ ПРОСТОРА

РЕФЕРАЛНА КАРТА БР. 1



ЛЕГЕНДА

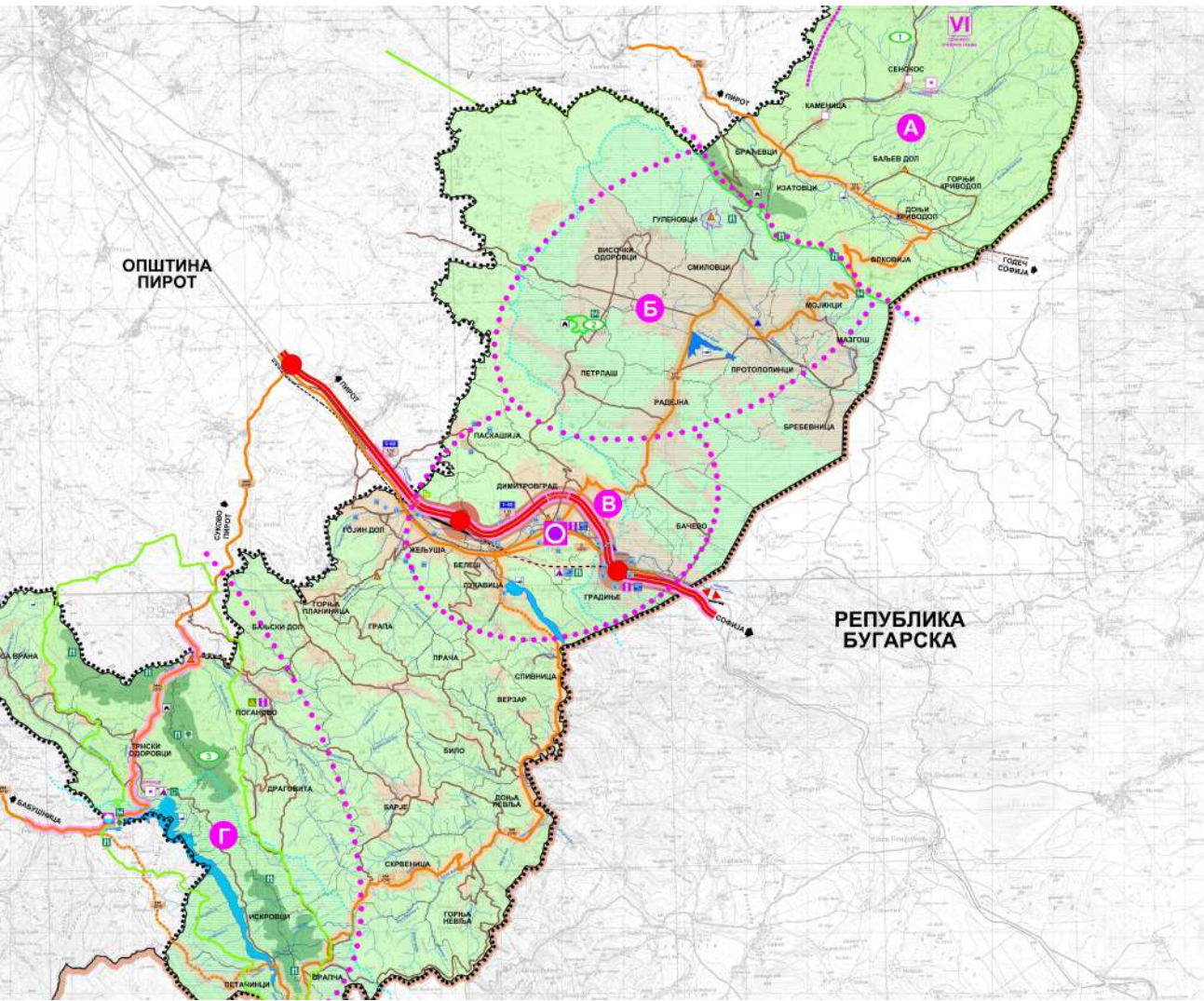
- ГРАНИЦА ПОДРЧНА ПРОСТОРОКОВ ГРАНИЦА
- ДРЖАВНА ГРАНИЦА
- ГРАНИЦА ОПШТИНЕ
- ГРАНИЦА КОМУНАЛНО-ОПШТИНЕ
- ГРАНИЦА ГРАДЕВИНСКОГ ПОДРЧКА ОПШТИНСКОГ ЦЕНТРА
- ГРАНИЦА ГРАДЕВИНСКОГ ПОДРЧКА СЕОКОСКОГ НАСЕЉА
- ОРГАНИЗАЦИОНА ГРАНИЦА ГРАДЕВИНСКОГ ПОДРЧКА
- ПРОСТОРОКОВ ЦЕНТРА И НАСЕЉА
- ГРАНИЦА ЗАШТИТЕНОГ ПРИРОДНОГ ДОБРА

- САОБРАЋАЈ**
- ДРЖАВНИ ПУТ I РЕДА (НАТ) - главни
- ДРЖАВНИ ПУТ II РЕДА (ПОЛИТЕЈСКИ) - постојећи
- ДРЖАВНИ ПУТ I РЕДА (ПОЛИТЕЈСКИ) - планирани
- ПУТОВИ, ДИСТАНЦИОНАЛНИ ИЛИ НЕ
- ОПШТИНСКИ ПУТ - постојећи
- ОПШТИНСКИ ПУТ - планирани
- МАКЕСТРИНА ВОЗОВНИКА ПУТА
- ЖЕЛЕЗНИКА ПУТА ЗА ВОЗОВЕ ВЕЛИКЕ БРЗИНА
- ГРАДНИ ПУТ - постојећи
- ГРАДНИ ПУТ - планирани
- ОЗНАКА ДРЖАВНОГ ПУТА
- МЕТАНПОРТНА ОЗНАКА ПУТА
- ЧИОР ДРЖАВНОГ ПУТА ДОСТАВНОСТИ

- ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ**
- ЗЕМЉИШЕ СА ДОЛНОМ ЈЕРМЕ
- БИОЦИ
- ПОЛИЦИРАМЕ
- ЗАРТИТЕ СА ВИДУРАМИ
- ВИСОК СА КОСИЦИМА ГОЛИНИ-СИЛИЦИМА

- ОСНОВНА НАМЕНА ПРОСТОРА**
- ВОДОПРИВЕРНО ЗЕМЉИШТЕ**
- ОСНОВНО, ВОДНА И ВОДНОСИЛИ
- ЛИВАДЕ И ПАСИВАЦИЈА
- ШИМЕ И ШИМСКО ЗЕМЉИШТЕ**
- ШИМЕ - постојећи
- ШИМЕ - планирани
- ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ**
- ВОДОТОК
- ВОДОТОК - планирани без водне
- АКУМУЛАЦИЈА - постојећи
- АКУМУЛАЦИЈА - планирани
- ГРАДЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ**
- УРБАНО ПОДРЧЈЕ
- РИУРАЛНО ПОДРЧЈЕ
- СВОЈА НАСЕЉА - постојећи
- СВОЈА НАСЕЉА - планирани
- ТУРИСТИЧКИ ЦЕНТРИ И НАСЕЉА
- РАДНА ЗОНА - постојећи
- РАДНА ЗОНА - планирани
- ТРАНСВЕР СТАНИЦА КОМУНАЛНОГ ОТПАДА
- ВИШЕНАМЕНА
- ПОСЕБНА НАМЕНА ПРОСТОРА

4. План Градње и комуналног привредног пројекта (1) - планови, РС, № 10/13



ТУРИЗАМ И ЗАШТИТА ПРОСТОРА

РЕФЕРАЛНА КАРТА БР. 3

0 1 2 3 4 5 km
P 1:50 000

ЛЕГЕНДА

ГРАНИЦА ПОДРУЧЈА ПРОСТОРОНОГ ПЛАНА
 ДРЖАВНА ГРАНИЦА
 ГРАНИЦА ОПШТИНЕ

САОБРАЌАЈ
 ДРЖАВНИ ПУТ I РАЗРА (ПОСРЕДНОГ РАЗРА)
 ДРЖАВНИ ПУТ II РАЗРА (ПОСРЕДНОГ РАЗРА)
 ГЕТЕЉА (ПРОМЕТНО-ТЕХНИЧКА НЕ СЕ) СТОПАНСКИ ПУТ - населена
 ОБШТИНСКИ ПУТ - населена
 ЖЕЛЕЗНИЧКА ПУТА
 ЖЕЛЕЗНИЧКА ПУТА ЗА ВОСОВЕ ВЕЛИКОГ БРАЊА
 ГРАНИЧНИ ПРЕКОС - гранична
 ОСНОВНА ДРЖАВНА ПУТА
 МЕЂУНАРОДНА ОСНОВНА ПУТА

ТУРИЗАМ
 ТУРИСТИЧКА ЗОНА
 ТУРИСТИЧКИ КОРИДОР
 ОПШТИНСКИ ТУРИСТИЧКИ ЦЕНТАР
 БИНАРНО ТУРИСТИЧКО МЕСТО
 ТУРИСТИЧКИ ЦЕНТАР
 ТУРИСТИЧКА МОТИВА
 ТУРИСТИЧКО СЕЛО
 ТУРИСТИЧКО СЕЛО

СТАРЊЕ КВАЛИТЕТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
 ПОДРУЧЈА ЗАГАЂЕНЕ И ДЕГРАДИРАНЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
 ПОДРУЧЈА УГРОЖЕНЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
 ПОДРУЧЈА КВАЛИТЕТНЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
 ПОДРУЧЈА ВИСОКЕ КВАЛИТЕТНЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

ЗАШТИТА ПРОСТОРА
 ЗАШТИЋЕНА ПРИРОДНА ДОБРА
 РАДНИ ПЕРИОДИ СТАРИ ПОВИШКА
 СЛОМЕНАК ПЕРИОДИ ПЕТРИЦА ПЕЊИЦА
 СЕДЛАЦИ И РЕЗЕРВАТИ ПЕРИОДИ ДЕРЛА

РЕЖИМ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБРА
 I СТЕПЕН ЗАШТИТЕ
 II СТЕПЕН ЗАШТИТЕ

МИРА ДОМА ЗАШТИТЕ ИЗВОРИШТА (ГЛЕДИЩА)
 ИЗВОРИШТА
 АБСОЛУТЦИЈА - ГЛЕДИШТА

ВРСТА НЕПОКРЕТНОГ КУЛТУРНОГ ДОБРА
 СЛОМЕНАК КУЛТУРЕ
 АРХЕОЛОШКО НАОЧВИШТЕ

КАТЕГОРИЈА НЕПОКРЕТНОГ КУЛТУРНОГ ДОБРА
 КУЛТУРНО ДОБРО ОДВЕЛИКОГ ЗНАЧАЈА
 КУЛТУРНО ДОБРО

ЗАШТИЋЕНА ОКОВИНА НЕПОКРЕТНОГ КУЛТУРНОГ ДОБРА

НЕПОКРЕТНОСТИ ПОД ПРЕДЛОЖНОМ ЗАШТИТОМ
 ОБЈЕКТИ САРМАТСКЕ АРХИТЕКТУРЕ
 АРХЕОЛОШКИ ПОМЕНИЦИ
 ОБЈЕКТИ ГРАДНА-СРЕ АРХИТЕКТУРЕ
 ОБЈЕКТИ НАРОДНОГ ТРАДИЦИЈА

Планов Пират и околностите донесени су преку СДП (Гласник РС) бр. 19/20