



ИНСТИТУТ ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ СРБИЈЕ

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**  
**ЗА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ**  
**РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ**  
**– ДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА 5.2**  
**У УРБАНИСТИЧКОЈ ЦЕЛИНИ 5 – К.П. 2850**  
**КО ВЛАСИНА СТОЈКОВИЋЕВА,**  
**ОПШТИНА СУРДУЛИЦА**

јун 2024. године



ИНСТИТУТ ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ СРБИЈЕ

Наручилац:

Нидроелектрик Вугарска Огранак Београд  
Булевар ЈНА 123V, 11222 Београд-Јајинци  
Заступник: Јелена Косановић

Обрађивач:

Институт за архитектуру и урбанизам Србије,  
Булевар краља Александра 73/II, 11000 Београд  
Директор Института: др Саша Милијић, научни саветник

Одговорни урбанисти:

др Божидар Манић, дипл.инж.арх.  
бр. лиценце 200 1101 08

Маја Христов, дипл.инж.арх.  
бр. лиценце 221A07122

Синтеза: др Божидар Манић, дипл.инж.арх.  
Маја Христов, дипл.инж.арх.

Радни тим: др Божидар Манић, дипл.инж.арх.  
Маја Христов, дипл.инж.арх.  
др Тијана Црнчевић, дипл.инж.пејз.арх.  
Игор Павловић, дипл.инж.арх.  
Бранислава Симић, дипл.инж.арх.  
Милан Милосављевић, дипл. инж.маш.  
Весна Стојановић, дипл.грађ.инж.  
Миодраг Петровић, дипл.инж.ел.  
Слободан Мицић, дипл.грађ.инж.  
мр Дејан Стојановић, дипл.простор.план.  
др Марина Ненковић-Ризнић, дипл.простор.план.  
Бранислав Котрањац, арх.техн.  
Александра Ристић, студ.арх.

Техничка подршка: Срђан Милосављевић

Идејно решење: одговорни пројектант  
др Божидар Манић, дипл.инж.арх.  
пројектанти  
Игор Павловић, дипл.инж.арх.  
Милица Јовановац  
Стефан Занковић, маст.инж.арх.

## САДРЖАЈ

### ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

#### ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

<b>I ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ</b> .....	<b>1</b>
I.1. Правни основ .....	1
I.2. Плански основ .....	1
I.2.1. Извод из планских докумената вишег реда .....	2
I.2.1.1. Просторни план подручја посебне намене предела изузетних одлика „Власина“ .....	2
I.2.1.2. План генералне регулације „Власина Стојковићева“ .....	5
<b>II ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА</b> .....	<b>10</b>
II.1. Предмет и циљ израде урбанистичког пројекта .....	10
II.2. Граница урбанистичког пројекта .....	11
II.3. Постојеће стање .....	11
<b>III УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ</b> .....	<b>13</b>
III.1. Намена .....	13
III.2. Регулација и нивелација и положај објеката на парцели .....	13
III.2.1. Хоризонтална регулација .....	13
III.2.2. Положај објеката на парцели .....	14
III.2.3. Висинска регулација – највећа дозвољена висина објеката .....	15
III.2.4. Нивелација .....	15
III.3. Приступ локацији и начин решења паркирања .....	15
III.4. Правила за формирање грађевинске парцеле .....	16
<b>IV НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</b> .....	<b>17</b>
<b>V НАЧИН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА</b> .....	<b>17</b>
<b>VI НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ И СТЕПЕН ИНФРАСТРУКТУРНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ</b> .....	<b>19</b>
VI.1. Водовод .....	19
VI.2. Канализација .....	20
VI.3. Електроенергетска инфраструктура .....	21
VI.4. Електронске комуникације .....	22
VI.5. Термотехничка инфраструктура .....	23
<b>VII ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ И СЕИЗМОЛОШКИ УСЛОВИ</b> .....	<b>24</b>
VII.1. Инжењерскогеолошки услови .....	24
VII.2. Сеизмолошки услови .....	25
<b>VIII МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ПРЕДЕЛА И ПРИРОДНИХ ДОБАРА</b> .....	<b>26</b>
VIII.1.1. Услови за прикупљање и одношење отпада .....	28
VIII.1.2. Услови и мере заштите безбедности лица и заштите од пожара и експлозија .....	30
<b>IX МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА</b> .....	<b>30</b>
<b>X ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА</b> .....	<b>31</b>
<b>XI СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ И ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ</b> .....	<b>32</b>

#### ГРАФИЧКИ ДЕО

лист 1 – Катастарско-топографски план са границом Урбанистичког пројекта	1:500
лист 2 – Регулационо-нивелационо решење	1:500
лист 3 – Партерно решење и пејзажно-архитектонско уређење	1:500
лист 4 – Саобраћајна и комунална инфраструктура са прикључцима на спољну мрежу	1:500

#### ДОКУМЕНТАЦИЈА

Катастарско-топографски план	
Услови надлежних ималаца јавних овлашћења	
Извод из Просторног плана подручја посебне намене предела изузетних одлика „Власина“	
Извод из Плана генералне регулације „Власина Стојковићева“	

#### ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

# ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Посл. бр.1. Фи. 260/2022.....

Привредни ..... суд у ..... Београду ..... судија Иванка Козић Кнежевић

као судија појединац у судскорегистарској правној ствари предлагача .....  
Институт за архитектуру и  
урбанизам Србије, Београд, ул. Булевар краља Александра бр. 73/II.

ради уписа ..... лица овлашћених за заступање.

дана .....21.10.2022...год....., донео је

## РЕШЕЊЕ

Усваја се захтев предлагача за упис у судски регистар и одређује се упис у судски регистар, у регистарски уложак

5-71-00

4

бр. ...., података садржаних у прилозима уз пријаву бр. ....

који су саставни део овог решења.

Судија,

Иванка Козић Кнежевић, с.р.  
..... за тачност отправака оверава

Привредном апелационом

Поука о правном леку: Против овог решења може се изјавити жалба, преко овог суда, .....

Београду ..... у року од 8 дана од дана достављања преписа решења.

4. Препис решења

Фирма и седиште субјекта уписа	ИНСТИТУТ ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ СРБИЈЕ са ПО, Београд, Булевар револуције 73/II			Прилог уз решење број	1
Број регистарског улошка регистарског суда и његово седиште		5-71-00, Београд			
Датум уписа	Ознака и број решења	Број уписа	Назив суда		
19.9.2002.	IV.FI.8160/02	4	TS.BEOGRAD		
1.	Фирма и седиште субјекта уписа и његов матични број				
<p>Институт за архитектуру и урбанизам Србије, Београд, Булевар краља Александра 73/II</p> <p>матични број: 07032684</p> <p>жиро рачун број: 40803-603-3-3004431</p>					
2.	Овлашћење субјекта уписа у правном промету				
<p>Институт је правно лице и има право да у правном промету закључује уговоре и врши друге правне послове и радње у оквиру своје правне способности.</p>					
3.	Врста и обим одговорности за обавезе субјекта уписа у правном промету и врста и обим одговорности за обавезе других субјеката				
<p>Институт одговара за своје обавезе у правном промету целокупном својом имовином.</p>					
4.	Одговорност оснивача за обавезе субјекта уписа				
<p>Оснивачи одговарају за обавезе Института у случајевима и под условима прописаним Законом.</p>					
<p>Следи наставак број: <span style="float: right;">Судија, <b>Ivanka Kozic Knežević, s.r</b> ЗА ТАСНОСТ ОТПРАВКА ОВЕРАВА</span></p>					

Овлашћено лице потписује само прилог уз пријаву, а судија – прилог уз изворник решења и регистарски лист.

ОБРАЗАЦ: Прилог уз решење број 1



Број регистарског улошка регистарског суда  
и његово седиште

5-71-00, Београд

Ред. број	Фирма, односно назив и седиште, ознака регистра и број регистарског уписа, матични број и број рачуна оснивача односно име и адреса, лични број и број личне карте оснивача и члана	Број и датум акта о оснивању	Датум приступања
1	2	3	4
1	РЕПУБЛИКА СРБИЈА	Уредба ИВ бр.303 од 13.5.1961.год.	
2			
3			
4			
5			

Уписани и уплаћени основни капитал; повећање, односно смањење основног капитала

## 4. Прилог уз препис решења

Овлашћено лице потписује само прилог уз пријаву, а судија – прилог уз изворник решења и регистарски лист.

ОБРАЗАЦ: Прилог уз решење број 2





Ред. број	Укупан износ улога оснивача и члана	Врста и обим одговорности за обавезе субјекта уписа	Датум иступања
5	6	7	8
1			
2			
3			
4			
5			

Уписани и уплаћени основни капитал; повећање, односно смањење основног капитала

Судија,

Ivanka Kozić Knežević, s.r.  
 ZA TAČNOST ODPRAVKA OVERAVA

**4. Прилог уз препис решења**

Овлашћено лице потписује само прилог уз пријаву, а судија – прилог уз изворник решења и регистарски лист.

ОБРАЗАЦ: Прилог уз решење број 2



Број регистарског улошка регистарског суда  
и његово седиште

5-71-00

Датум  
уписа

Ознака и број решења

Број уписа

Назив суда

28.04.2011.

1 F1 251/11

9

PS Beograd

1. Делатности, односно послови и послови спољнотрговинског промета субјекта уписа

7219 Истраживање и развој у осталим природним и техничко-технолошким наукама

7220 Истраживање и развој у друштвеним и хуманистичким наукама

7111 Архитектонска делатност

7112 Инжењерске делатности и техничко саветовање

8559 Остало образовање

8560 Помоћне образовне делатности

5811 Издавање књига

5814 Издавање часописа и периодичних издања

6201 Рачунарско програмирање

6311 Обрада података, хостинг и сл.

Institut ima pravo da obavlja usluge u spoljnotrgovinskom prometu u okviru upisane delatnosti.

Судија,



Tatjana Vlasisavljevic S.r.l.

Следи наставак број:


zto

4. Прилог уз препис решења

Овлашћено лице потписује само прилог уз пријаву, а судија – прилог уз изворник решења и регистарски лист.

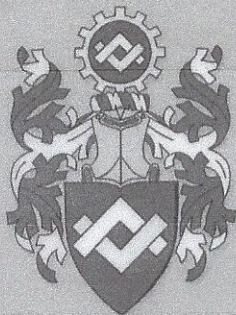
ОБРАЗАЦ: Прилог уз решење број 3



			Прилог уз решење број	<b>4</b>
Број регистарског улошка регистарског суда и његово седиште		5-71-00 Привредни суд у Београду		
Датум уписа	Ознака и број решења	Број уписа	Назив суда	
21.10.2022.	1 Фи 260/2022	18	Привредни суд у Београду	
1.	Имена лица овлашћених за заступање субјекта уписа и границе њихових овлашћења			
<p>Остаје: др Саша Милијић, директор, без ограничења овлашћења ЈМБГ: 3007969710086</p> <p>Остаје: др.Божидар Манић помоћник директора, без ограничења овлашћења ЈМБГ: 0305976710105</p>				
2.	Имена лица овлашћених за заступање субјекта уписа у обављању послова спољнотрговинског промета и границе њихових овлашћења			
<p style="text-align: right;">Судија Иванка Козић Кнежевић, с.р. за тачност отправка оверава</p> 				
Следи наставак број:		4. Прилог уз препис решења		

Овлашћено лице потписује само прилог уз пријаву, а судија – прилог уз изворник решења и регистарски лист.

ОБРАЗАЦ: Прилог уз решење број 4



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
утврђује да је

**Божидар Ј. Манић**

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 0305976710105

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1101 08



У Београду,  
27. новембра 2008. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарац  
дипл. грађ. инж.



Република Србија  
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

# ЛИЦЕНЦА

ЛИЦЕНЦА ЗА АРХИТЕКТУ УРБАНИСТУ

На основу члана 162. Закона о планирању и изградњи

МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

утврђује да је

**Маја Б. Христов**

дипломирани инжењер архитектуре

лиценцирани архитекта урбаниста  
за обављање стручних послова урбанистичког планирања из

**СТРУЧНЕ ОБЛАСТИ**

архитектура

Број лиценце

221A07122

издата решењем број 154-01-01464/2021-07 од 09.02.2022. године



МИНИСТАР

Горан Весић

У Београду,  
23.02.2023. године

## ИЗЈАВА

**Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације – дела грађевинског подручја 5.2 у урбанистичкој целини 5 – к.п. 2850 КО Власина Стојковићева, општина Сурдулица израђен је у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - исправка, 64/2010 - УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - УС, 50/2013 - УС, 98/2013 - УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - други закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2003) и прописима донетим на основу Закона, као и у складу са важећим планским документима – Просторним планом подручја посебне намене предела изузетних одлика „Власина“ („Сл. гласник РС“, бр. 123/2021) и Планом генералне регулације „Власина Стојковићева“ („Сл. гласник Града Враћа“, бр. 36/2012).**

др Божидар Манић, дипл.инж.арх.  
одговорни урбаниста  
бр. лиценце 200110108

Маја Христов, дипл.инж.арх.  
одговорни урбаниста  
бр. лиценце 221А07122

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ  
ЗА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ –  
ДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА 5.2 У УРБАНИСТИЧКОЈ  
ЦЕЛИНИ 5 – К.П. 2850 КО ВЛАСИНА СТОЈКОВИЋЕВА, ОПШТИНА  
СУРДУЛИЦА**

## **I ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ**

### **I.1. Правни основ**

Правни основ за израду и потврђивање овог урбанистичког пројекта су:

- Закон 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 и 62/23) и
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“, бр. 32/19).

### **I.2. Плански основ**

Плански основ за израду и потврђивање овог урбанистичког пројекта су:

- Просторни план подручја посебне намене предела изузетних одлика „Власина“ („Сл. гласник РС“, бр. 123/21; у даљем тексту: Просторни план подручја посебне намене, ППППН) и
- План генералне регулације „Власина Стојковићева“ („Сл. гласник Града Врања“, бр. 36/12; у даљем тексту: План генералне регулације, ПГР).

Просторним планом подручја посебне намене планирани садржаји туризма и рекреације у централној туристичкој зони (ЦТЗ) око Власинског језера (урбано-рекреативни прстен) организовани су у два примарна и једном секундарном туристичком центру. Примарни центри су Власина Рид и Власина Округлица, а секундарни центар је Власина Стојковићева. Процењени плански капацитет од 7.000 туристичких лежаја у зони Власинског језера према ППППН дистрибуиран је на следећи начин: у центру Власина Рид 4.500 лежаја, у центру Власина Округлица 1.500 лежаја и у центру Власина Стојковићева 1.000 лежаја.

Секундарни туристички центар Власина Стојковићева у оквиру истоимене катастарске општине, на државном путу, обухвата мање централне садржаје јавних служби и сервиса, туристички смештај у хотелима, апартманима, кућама за одмор и приватном смештају у сеоским кућама махала, као и спортско-рекреативне садржаје на копну.

Смерницама ППППН за израду урбанистичких планова и друге развојне документације – прописано је да ће се до доношења Плана генералне регулације Власинског језера примењивати важећи планови, међу којима и План генералне регулације „Власина Стојковића“.

Предметна локација део је грађевинског подручја 5.2 урбанистичке целине 5 – сеоски центар Власина Стојковићева – утврђеног Планом генералне регулације. Планирана претежна намена површина по ПГР-у је *различите групе централних функција – комерцијалне функције и централне функције управљања и друштвеног стандарда (трговина, услуге, пословање, спорт, образовање, култура)*, а детаљна намена која се планира овим урбанистичким пројектом је *комерцијалне функције – туристички смештај са пратећим садржајима* (угоститељство, wellness&spa). Према ПГР-у, приоритет развоја



централних активности треба да буде из домена услуга у функцији подршке развоју транзитног туризма. Могуће је развијати и остале групе централних функција. За предметну локацију утврђена је обавеза израде урбанистичког пројекта. Према ППР-у, урбанистичким пројектима се разрађују општа правила и остали услови уређења простора и правила и услови усмеравајућег карактера.

## **I.2.1. Извод из планских докумената вишег реда**

### **I.2.1.1. Просторни план подручја посебне намене предела изузетних одлика „Власина“**

#### *1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ*

#### *3. СКРАЋЕНИ ПРИКАЗ И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА*

##### *3.1. Постојеће стање*

##### *3.1.3. Туризам*

##### *Туристички смештај*

У целини Власина Рид постоје хотели „Нарцис“ (100 лежаја) и „Власина“ (185 лежаја), коначиште ЗМ (30 лежаја), као и одмаралишта: Хидроелектрана (60 лежаја), Феријални савез (50 лежаја), Бригадирско насеље „Бреза“ (60 лежаја), Зелe (50 лежаја) и Завод за запошљавање (40 лежаја), уз око 1.300 лежаја у кућама за одмор и око 225 лежаја у сеоским кућама. У целини Власина Округлица постоје мотел „Језеро“ (50 лежаја), два одмаралишта (70 лежаја), око 240 лежаја у кућама за одмор и око 100 лежаја у сеоским кућама. У целини Власина Стојковићева, смештај постоји у кућама за одмор са око 180 лежаја и у сеоским кућама са око 100 лежаја.

#### *II. ПРИНЦИПИ, ЦИЉЕВИ И ОПШТА КОНЦЕПЦИЈА ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА ПОДРУЧЈА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ*

#### *4. КОНЦЕПЦИЈА РАЗВОЈА ПОДРУЧЈА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ*

##### *4.1. Општа концепција развоја подручја посебне намене*

Заштита природе и природних вредности, оствариће се: укључивањем ПИО „Власина“ у ширу европску еколошку мрежу NATURA 2000; очувањем станишта, ретких и угрожених врста флоре и фауне, разноврсности, живописности и лепоте предела; омогућавањем доступности пејзажних, биолошких и других вредности и природних ресурса за одрживо коришћење туризма, науке, спорта, рекреације и других комплементарних активности; адекватним управљањем ПИО „Власина“ сагласно закону.

Развој туризма засниваће се на стратешким приоритетима доминантних видова туризма дефинисаних на основу примењених критеријума (мотивски, просторни, еколошки, економски, функционални и други) и поштовању принципа одрживог развоја, као и на динамичнијем развоју зимске понуде у простору.

Развој водопривреде засниваће се на усклађивању развоја, коришћења и уређења акумулација на обухваћеном подручју, са техничко-технолошким решењем и условима који се успостављају ради санитарно-техничке заштите подручја и изворишта снабдевања водом. Једна од основних приоритетних мера заштита воде у данашњим условима је изградња канализационог система и постројења за пречишћавање отпадне воде. Канализациони систем мора обезбедити висок степен заштите животне средине посебно у пределима предвиђеним за развој туризма: насеља Власина Рид, Власина Округлица и Власина Стојковићева.

##### *4.2. Зоне и режими заштите*

##### *4.2.1. Зоне и режими заштите природних добара*

Поред наведеног, заштита природних вредности планског подручја оствариће се и спровођењем режима заштите:

...

3) III степена (активна заштита и могућност одрживог коришћења), спроводи се на заштићеном подручју или његовом делу са делимично измењеним и/или измењеним екосистемима, пределима и објектима геонаслеђа од научног и практичног значаја.

#### *4.2.2. Зоне и режими заштите изворишта регионалног система водоснабдевања*

У складу са Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања („Службени гласник РС”, број 92/08), за постојећа и планирана изворишта водоснабдевања, а у циљу заштите воде у изворишту успостављају се:

...

3) шири зона санитарне заштите (у даљем тексту: зона III)

#### *4.3. Полазишта и принципи за релативизацију конфликтних интереса*

Конфликт 3 – између заштите природе и природних вредности и руралног развоја локалних заједница.

Туризам ће се развијати као комплементарна делатност пољопривреди и агропроизводњи, уз активирање видова туризма који су комплементарни посебној намени простора (спортско-манифестациони, излетничко-рекреативни, сеоски, кружна путовања, транзитни и др.).

### *III. ПЛАНСКА РЕШЕЊА*

#### *1. ЗАШТИТА, УРЕЂЕЊЕ И КОРИШЋЕЊЕ ПРИРОДНИХ СИСТЕМА, ВОДА, ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ПРЕДЕЛА, КУЛТУРНОГ И ПРИРОДНОГ НАСЛЕЂА*

##### *1.1. Заштита природних и предеоних вредности*

##### *1.1.2. Режији заштите природних вредности*

##### *1.1.2.1. Режим заштите III степена*

На површинама на којима је утврђен режим заштите III степена, спроводи се проактивна заштита, где се могу вршити управљачке интервенције у циљу рестаурације, ревитализације и укупног унапређења заштићеног подручја, развој села и унапређење сеоских домаћинства, уређење објеката културно-историјског наслеђа и традиционалног градитељства, очување традиционалних делатности локалног становништва, селективно и ограничено коришћење природних ресурса и простора.

##### *1.1.2.4. Мере и режими заштите*

Изградња објеката у режиму заштите III степена, која је законом допуштена али уредбом о проглашењу није ближе регулисана вршиће се према члану 5. тач. 5, 6. и 9. Уредбе о режимима заштите којима се изградња одређених објеката и развој насеља ограничава на:

1) објекте туристичког смештаја и јавних скијалишта, инфраструктурне мреже и инфраструктурних објеката у складу са одрживим коришћењем природних вредности и капацитетом простора;

2) складишта индустријске робе и грађевинског материјала и викендица, и то на рубне делове заштићеног подручја и уз постојећа насеља;

3) изградњу насеља и ширење њихових грађевинских подручја на изградњу унутар и око постојећих насеља и на изградњу индивидуалних стамбених и малих индустријских и привредних објеката; није дозвољено ширење постојећих насеља у правцу подручја са режимом заштите I и II степена.

##### *1.2. Појаси и зоне заштите вода и водопривредне инфраструктуре*

##### *1.2.1. Зоне санитарне заштите изворишта подземне воде*

##### *1.2.2. Зоне санитарне заштите акумулације површинске воде*

##### *1.2.2.3. Зона III акумулације површинске воде*

Зона III акумулације површинске воде обухвата подручје изван границе зоне II до границе која заокружује површину слива. Зона III изворишта – обухвата подручје површинског слива Власинског, Лисинског језера и доводних канала – односно река које су захваћене и доводе се у Власинско језеро.

### *2. ТУРИЗАМ И РЕКРЕАЦИЈА*

#### *2.1. Стратешка опредељења концепта просторног развоја туризма и рекреације на подручју плана*

Просторни развој туризма на подручју Просторног плана заснован је на следећим стратешким опредељењима:

- туризам и рекреација, као активности најизразитије комплементарне заштити, ревитализацији и културолошком коришћењу природних и културних добара ПИО Власина, представљаће водећу привредну грану одрживог развоја подручја Просторног плана и агенс развоја других комплементарних активности, посебно пољопривреде, ловства, чисте енергетике, занатства и домаће радиности, као и активности друштвеног стандарда

(саобраћај, комуналне службе, јавне службе и сервиси) локалног становништва у ПИО и окружујућој зони;

- туризам и рекреација на подручју ПИО биће функцијски подређени и прилагођени захтевима заштите, очувања, ревитализације и културолошког коришћења природе, природних вредности, непокретних културних добара и животне средине; са захтевима и потребама туризма и рекреације биће усклађене све остале економске активности подручја;
- туризам и рекреација ће представљати главне факторе функција заштите, ревитализације и презентације природних и културних добара подручја, ако овим културолошким функцијама обезбеде значајну економску подршку (уз редовна, основна средства, која, за национална природна и културна добра, обезбеђује држава);
- ...
- развој, изградња и реконструкција постојећих и нових туристичких комплекса око Власинског језера, у сеоским центрима, селима и на другим локацијама реализоваће се претежно у зони III степена заштите ПИО и његовој окружујућој зони, као и ван II зоне санитарне заштите Власинског језера (до изградње канализације) и језера Лисина;
- заустављање и санација непланске туристичке изградње вршиће се приоритетно на подручју ПИО (Власина Рид, Власина Округлица и Власина Стојковићева), а затим у окружењу ПИО;
- ...

### *2.2. Планирани видови туризма*

У окружујућој зони ПИО и у његовој зони III степена заштите, као и у III зони санитарне заштите језера и II зони санитарне заштите језера (са канализацијом), реализоваће се сви видови туризма предвиђени у релевантним плановима. То су: одморишни туризам, спортско-рекреативни туризам (на садржајима зимских и летњих спортова и рекреације), здравствено-рекреативни туризам, туризам посебних интересовања (лов, спортски риболов, планинарење, планински бициклизам, јахање и др.), рурални туризам и др., у стационарним, излетничким и транзитним облицима.

### *2.3. Подела на туристичке зоне*

Туристички простор подручја Просторног плана подељен је на следеће туристичке зоне:

- централна туристичка зона (ЦТЗ) – зона Власинског језера, са приступно-транзитним коридорима из Сурдулице, Црне Траве, Босилеграда и Бугарске (преко прелаза Стрезимировци), као зона интензивног развоја туризма свих постојећих и планираних видова; зону чине три целине око Власинског језера – планирани туристички центри – Власина Рид, Власина Округлица и Власина Стојковићева са туристичким смештајем (хотели, апартмани, куће за одмор, приватни смештај), спортско-рекреативним садржајима, јавним службама и сервисима, скијалиште Чемерник, голф терен у северном залеђу језера и деоница планираног гребенског пута Власотинце – Острозуб – Чемерник – Власинско језеро – Варденик – Бесна кобила – Дукат (све на територији општине Сурдулица);...

### *2.4. Процена смештајних капацитета до 2032. године*

Процењени плански капацитет од 7.000 туристичких лежаја у зони Власинског језера биће дистрибуиран на следећи начин: у центру Власина Рид 4.500 лежаја, у центру Власина Округлица 1.500 лежаја и у центру Власина Стојковићева 1.000 лежаја. Процењени капацитет од 1.000 лежаја у окружујућој зони ПИО биће дистрибуиран на следећи начин: 550 лежаја у десет туристичких села, 150 лежаја у туристичком селу Горња Лисина уз језеро Лисина и 300 лежаја у туристичком месту Црна Трава.

### *2.5. Просторно-функцијска организација туризма и рекреације*

Планирани садржаји туризма и рекреације у централној туристичкој зони (ЦТЗ) око Власинског језера (урбано-рекреативни прстен) биће организовани у два примарна и једном секундарном туристичком центру. Примарни центри су Власина Рид и Власина Округлица, а секундарни центар је Власина Стојковићева.

Секундарни туристички центар Власина Стојковићева у оквиру истоимене катастарске општине, на државном путу, обухвата мање централне садржаје јавних служби и сервиса, туристички смештај у хотелима, апартманима, кућама за одмор и приватном смештају у сеоским кућама махала, као и спортско-рекреативне садржаје на копну.

Организован интензивнији контакт корисника са Власинским језером превиђен је на западној обали уз туристички центар Власина Рид (мала марина и полигон спортова на води - пливање,

вештаче, једрење, купалиште на понтонским платформама), а екстензивни контакт на северној обали уз ТЦ Власина Рид и источној обали уз ТЦ Власина Стојковићева (стазе и платформе за спортски риболов и посматрање птица). На језеру је дозвољено туристичко коришћење пловила искључиво на електрични погон и без мотора, уз организован најам пловила и крстарења на језеру.

#### *IV. ПРАВИЛА УПОТРЕБЕ ЗЕМЉИШТА, ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА*

##### *2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА*

На укупној површини подручја Просторног плана дефинисане су следеће основне намене земљишта: грађевинско земљиште, пољопривредно земљиште, шумско земљиште и водно земљиште. У оквиру претежних основних намена, утврђују се правила за кључну (подручје режима заштите ПИО „Власина“) и остале посебне намене (остала подручја режима заштите природних и непокретних културних добара, еколошки значајна подручја и зоне санитарне заштите), као и за коридоре и мрежу саобраћајне и друге инфраструктуре (укључујући и заштите појасеве у коридорима инфраструктурних система).

Правила грађења утврђена Просторним планом су обавезујућа за издавање локацијских услова у зони директне примене Просторног плана (укључујући и подручја детаљне разраде), а усмеравајућа за подручја за која је прописана израда урбанистичког плана, односно за подручје Просторног плана ван граница кључне посебне намене (зона примене правила утврђених просторним плановима јединица локалне самоуправе).

##### *2.1. Правила грађења на грађевинском земљишту*

##### *2.1.2. Посебна правила*

##### *2.1.2.4. Зона туристичке супраструктуре и инфраструктуре*

Правила уређења и изградње туристичких и спортско-рекреативних садржаја на подручју Просторног плана утврђују се на следеће начине:

- општа правила дају се за урбано-рекреативни прстен око Власинског језера, за који је предвиђена израда Плана генералне регулације;

##### *2.1.2.4.1. Општа правила за урбано-рекреативни прстен око Власинског језера*

За урбано-рекреативни насељски прстен око Власинског језера – туристичке центре Власина Рид, Власина Округлица и Власина Стојковићева, обале и језеро, предвиђена су следећа општа правила уређења и изградње у функцији туризма и рекреације:

- туристички смештај у центру Власина Округлица засниваће се на новим хотелима и апартманима, уз виле и реконструисане сеоске и викенд куће; у склопу централних садржаја Власина Округлица формираће се спортско-рекреативни парк;

#### *V. ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА*

##### *2. СМЕРНИЦЕ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКИХ ПЛАНОВА И ДРУГЕ РАЗВОЈНЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ*

##### *2.2. Смернице за израду урбанистичких планова и друге развојне документације*

##### *Смернице за израду урбанистичких планова*

До доношења Плана генералне регулације Власинског језера примењиваће се важећи планови: План генералне регулације Власина Стојковића („Службени гласник града Врања”, број 36/12); ...

#### I.2.1.2. План генералне регулације „Власина Стојковићева“

##### *П Л А Н С К И Д Е О*

##### *4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА*

##### *4.3. Подела подручја плана на урбанистичке целине са претежном наменом*

##### *УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА 5 - сеоски центар Власина Стојковићева*

Урбанистичка целина 5 је у источном делу подручја обухваћеног Планом. Границу ове целине са источне стране чини граница Плана, док са јужне, западне и северне стране иде границом катастарских парцела, а према конфигурацији терена.

Планира се да ова целина задржи улогу сеоског центра и осавремени коришћење јавних простора. У овој целини планиран је развој централних функција, савремено организованих. Како у постојећем стању постоје образовни и управни садржаји, и како се очекује интензивна комуникација које ће се одвијати државним путем, њих је могуће унапредити у централне функције друштвеног стандарда (уметност, култура, образовање, наука, спорт и рекреација), централне функције

управљања (управне и јавне институције), као и комерцијалне функције (услуге, пословање). Стамбени садржаји у овом грађевинском подручју имају виши ниво урбанитета.

#### *Грађевинско подручје 5.2 – централне функције*

**Претежна намена:** различите групе централних функција – комерцијалне функције и централне функције управљања и друштвеног стандарда.

Грађевинско подручје задржава карактер сеоског центра уз унапређење и интензивирање развоја централних функција. Грађевинско подручје је предвиђено за ширење и то само садржајима централних функција. Обзиром да је центар насеља позициониран уз државни пут који повезује простор Власине са граничним прелазом Стрезимировци, приоритет развоја централних активности треба да буде из домена услуга у функцији подршке развоју транзитног туризма. Могуће је и развијати и остале групе централних функција.

Постојеће вишепородично становање у овом подручју се задржава и представља тип изграђености и позиционирања објекта на парцели примерен овом центру и може доживети унапређење постојећег у неки од нових видова становања у функцији туризма.

#### *4.3.1 Биланс површина у оквиру урбанистичких целина*

*УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА 5; грађевинско подручје 5.2 – различите групе централних функција - комерцијалне функције и централне функције управљања и друштвеног стандарда*

Укупна нето површина грађевинског подручја 5.2	2ха 84ара 24м <sup>2</sup>
Претежна намена	комерцијално услужни садржаји у функцији туризма (трговина, услуге, пословање, спорт, образовање, култура)
Индекс заузетости	30%
Индекс изграђености	0,60
Спратност	П+1+Пк
Површина под објектима	8527.00 м <sup>2</sup>
Бруто развијена површина под објектима:	17055.00м <sup>2</sup>

#### *4.4. Услови уређења и изградње површина јавне намене – јавних површина и објеката јавне намене*

##### *4.4.1.Регулација мреже саобраћајних површина са нивелацијом Општи циљеви*

##### *Стационарни саобраћај*

На подручју плана нема планираних јавних паркинга. Све потребе за паркирањем треба решавати на парцелама корисника, тако да коначан изглед буде у складу са пејзажним карактеристикама и другим амбијенталним вредностима. Потребне капацитете паркинг места за путничка возила треба одредити према следећим нормативима:

- Хотел 1 П.М/апартман;
- Угоститељски објекти 1 П.М/4-6 столица;

##### *4.5. Грађевинско земљиште за остале намене*

Под грађевинским земљиштем за остале намене су површине, односно парцеле, које су Планом опредељене као грађевинска подручја за изградњу објеката планираних намена – различити типови породичног становања са пратећим садржајима, пословне објекте, објекти терцијалне делатности и остале намене дозвољене Планом – површине грађевинских подручја 1.1, 1.2, 1.3, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 3.1, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8, 4.9, 5.2, 5.3., као и све површине које се користе за садржаје спорта и рекреације и зеленило, као и површине које се користе као пољопривредно земљиште.

#### *4.7. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта неопходан за издавање локацијских, односно грађевинских дозвола*

Комунална опремљеност грађевинског земљишта подразумева постојање водовода, фекалне канализације, атмосферске канализације, електроинсталација и телефона.

До реализације канализационе мреже на парцелама се за потребе евакуације отпадних вода дозвољава изградња појединачних или заједничких сенгрупа у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката или биолошког пречистача фекалних отпадних вода (уређај за прихват и третман фекалних вода, у складу са EN 12566-3 доказаним СЕ сертификатом.

Што се тиче снабдевања топлотном енергијом нема постојећих значајних система за загревање, у индивидуалном становању се користе локална ложишта са чврстим горивом.

Обзиром на туристичке садржаје за снабдевање топлотном енергијом препорука је да се у првој фази користи ТНГ као еколошки чисто гориво, док је у коначном препорука да се топлотна енергија обезбеди из гасоводног система.

#### *4.12. Локације прописане за израду урбанистичких пројеката*

Дата су општа правила и остали услови уређења простора и правила и услови усмеравајућег карактера за даљу разраду урбанистичким пројектима.

##### *Грађевинско подручје 5.2.*

Дозвољена намена

Различите групе централних функција – комерцијалне функције и централне функције управљања и друштвеног стандарда (трговина, услуге, пословање, спорт, култура)

Грађевинско подручје задржава карактер сеоског центра уз унапређење и интензивирање развоја централних функција. Обзиром да је центар насеља позициониран уз магистрални пут који повезује простор Власине са граничним прелазом Стрезимировци, приоритет развоја централних активности треба да буде из домена услуга у функцији подршке развоју транзитног туризма. Могуће је развијати и остале групе централних функција.

Остало

Објекат може бити постављен на грађевинској парцели као слободностојећи, тако да објекат не додирује ни једну границу грађевинске парцеле.

Индекс изграђености и индекс заузетости за планирани објекат су дати на нивоу грађевинске парцеле.

индекс заузетости (индекс искоришћености)..... 30%

Грађевинска линија утврђена планом је обавезна и нису дозвољена одступања.

Габарит објекта је слободан у оквиру површине за изградњу.

Најмање растојање грађевинске од регулационе линије утврђује се на 10,00м.

Међусобна удаљеност јавног објекта и суседних објеката утврђује се на 10,00м.

Растојање основног габарита јавног објекта и границе суседне грађевинске парцеле утврђује се на 6,00м.

Дозвољена спратност јавног објекта По+П+1+Пк, без обзира на тип изградње, где је: По - подрум, П - приземље, 1- спрат, Пк- поткровље.

Јавни објекти могу имати подрумске (или сутеренске) просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Висина планираних објеката не може прећи 9,00м.

Свака изградња галерија или међуспратних етажа у објекту сматра се засебном спратном етажом (рачуна се као изградња спрата).

На грађевинској парцели може бити изграђено више објеката.

Архитектонском обликовању објекта - тип крова, примењени кровни покривач, примењени материјали у обради фасаде, обраде отвора степен разуђености габарита објекта и сл. - треба посветити посебну пажњу. Избор се препушта инвеститору и пројектанту објекта, али је потребно и неопходно поштовати смернице и препоруке дефинисане Планом.

Објекти својим волуменом не треба да угрозе предеоне и природне вредности простора. Архитектура објеката треба да допринесе амбијенталним вредностима подручја, (уз препоруку из Просторног плана о пројектовању у духу традиције, а ради враћања идентитета Власини).

Кровови се обавезно изводе као коси, вишеводни, уз поштовање нагиба према примењеном кровном покривачу (цреп, тегола). Изломљеном формом крова, испуштеним кровним стрехама и тремовима који воде ка унутрашњости објекта може се постићи укупан изглед објекта примерен намени простора.

За обраду фасаде објеката могу се користити природни материјали (дрво, опека, камен) који се уклапају у изглед објеката који је примерено постићи на овом простору.

Посебно водити рачуна о усклађености нових објеката са постојећим објектом школе. Посебну пажњу посветити обликовању елемената фасаде, коришћењу детаља у архитектури, поплочавању партера, као и материјалима који ће се користити у обради фасаде, са циљем подизања укупних урбаних и архитектонских вредности.

Препоручује се употреба пре свега природних материјала - камена и дрвета у грађењу објеката. Камен се може користити у грађењу нижих етажа објекта (сутерен који може бити цео у

камену или приземље на коме се један зид може обрадити у камену, а остали зидови могу бити у дрвету).

Препоручује се дрво као материјал у коначној обради фасаде, дрво као материјал у обради отвора, дрвене ограде на терасама.

Дозвољено је коришћење свих врста материјала за изградњу објеката који подлежу важећим стандардима, технички и биолошки исправних.

Савремени материјали се могу користити у мери која представља коришћење предности које доноси данашње време, али тако да они не наруше изворни, традиционални изглед објекта који се жели постићи.

Посебну пажњу посветити обликовању елемената фасаде, коришћењу детаља у архитектури, поплочавању партера, као и материјалима који ће се користити у обради фасаде, са циљем подизања укупних урбаних и архитектонских вредности.

Најмања површина грађевинске парцеле за изградњу планираних објеката износи 1000,00м<sup>2</sup>  
Најмања ширина фронта грађевинске парцеле за изградњу планираних објеката износи 16,00м.

## *5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА*

### *ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ГРАНИЦАМА ГРАЂЕВИНСКИХ ПОДРУЧЈА*

#### *5.1. Правила урбанистичке регулације*

##### *5.1.1. Општа правила урбанистичке регулације*

Намена и врста објеката чија је изградња дозвољена у оквиру грађевинског подручја:

Стамбени објекти – рурално становање (породично становање у сеоским насељима), куће за одмор (периодично становање), становање у зонама вишег нивоа урбанитета, објекти типа вила, јавни објекти, спортски објекти, објекти примарних делатности - пољопривредни објекти, економски и помоћни објекти сеоских домаћинства, објекти терцијалних делатности - услуге (трговина, туризам, угоститељство, саобраћај и транспорт, занатство, финансије и др.), инфраструктурни објекти и други објекти, за које грађевинску дозволу издаје општина.

Дозвољена намена за остале компатибилне објекте, намене и садржаје у грађевинском подручју урбанистичких целина подразумева обављање свих непроизводних, комерцијалних (пословање, културни садржаји, угоститељство и туризам), трговинско услужних, занатских и осталих по намени сродних делатности, чија намена не утиче негативно на становање и оне које су еколошки и функционално примерене зони становања и не могу имати штетног утицаја на животну средину.

У оквиру сваке грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољених урбанистичких показатеља, допуштена је изградња других објеката, као и пратећих и помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле.

#### *Урбанистички показатељи*

Вредности урбанистичких показатеља индекс (степен) изграђености и индекс (степен) заузетости (индекс (степен) искоришћености) су дате у оквиру правила грађења за сваку урбанистичку целину посебно и примењују се заједно са осталим правилима који се односе на ту зону.

#### *Урбанистичка мрежа линија*

Регулациона линија јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.

Регулациона линија утврђује се у односу на осовинску линију (осовину јавног пута) или граничну линију (траса инфраструктурног објекта и сл.) и обележава за све постојеће и планиране саобраћајнице.

Растојање између регулационих линија (ширина појаса регулације) утврђује се у зависности од функције и ранга саобраћајнице, односно објекта инфраструктуре као хоризонтална, надземна и подземна регулација.

Магистралне саобраћајнице (улице).....13,00\* (3,00+7,00+3,00)

\*уколико се у појасу регулације планира паркинг, регулациона ширина се повећава за ширину паркинга.

Регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже.

Регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже.

*Положај објеката у односу на регулациону линију и у односу на границе грађевинске парцеле*

Грађевинска линија јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.

Хоризонтална регулација одн. положај објекта одређен је грађевинском линијом која је дефинисана у односу на регулациону линију, бочне суседне парцеле и унутрашњу суседну парцелу. Објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.

Од грађевинске линије може се одступити из разлога естетске и функционалне природе, односно ради заштите животне средине, ако се утврди начин коришћења простора између објекта и грађевинске линије.

Подземна грађевинска линија за подземне објекте који се граде у зони намењеној изградњи објеката од општег интереса (комунална постројења и сл.) утврђује се у појасу регулације.

Подземна грађевинска линија за остале подземне објекте (делови објекта, склоништа, гараже и сл.) може се утврдити и у појасу између регулационе и грађевинске линије, као и у дворишту изван габарита објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или мреже инфраструктуре.

Грађевинска линија утврђена планом је обавезна и нису дозвољена одступања.

Габарит објекта је слободан у оквиру површине за изградњу.

*Висинска регулација*

Дозвољена висина објеката односно висинска регулација одређена је висинским котама у односу на нулту коту објекта.

Висина објекта је растојање од нулте коте (кота терена на осовини објекта) до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно до коте венца (за објекте са равним кровом).

Нулта (апсолутна) кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

Осовина објекта је вертикала кроз тежиште основног габарита објекта.

Релативна висина објекта се одређује према другим објектима или ширини регулације.

Релативна висина се одређује кроз следеће односе, и то:

- висина новог објекта мања је од 1,5 регулационе ширине улице, односно од растојања до грађевинске линије наспрамног објекта;
- висина новог објекта са венцем усклађује се са венцем суседног објекта.

Висина објекта је:

1. на релативно равном терену – растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно венца (за објекте са равним кровом);
2. на стрмом терену са нагибом према улици, кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута највише 2,00 м – растојање од нулте коте до коте слемена, односно венца;
3. на стрмом терену са нагибом према улици, кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута веће од 2,00 м – растојање од коте нивелете јавног пута до коте слемена, односно венца умањено за разлику висине преко 2,00 м;
4. на стрмом терену са нагибом од улице, кад је нулта кота објекта нижа од коте јавног или приступног пута – растојање од коте нивелете пута до коте слемена, односно венца;
5. на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице висина објекта утврђује се применом одговарајућих правила.

Спратност објеката је дефинисана на нивоу целог подручја обухваћеном Планом.

Етаже могу бити сутерен, приземље, спратови и поткровље, а подземне етаже не улазе у обрачун висина.

Сутерен је етажа са висином пода испод висине околног терена на делу спољашњег обима и укопан је са 50% свога волумена у коначно уређени терен уз прочеље објекта, односно једним својим прочељем је изнад терена. Уређени терен иза објекта мора се у потпуности наслањати на објекат и не може бити од објекта одвојен потпорним зидом (шкарпом).

Приземље је прва етажа са висином пода једнаком или вишом од околног уређеног терена тј. прва етажа изнад сутерена.

Спрат је свака етажа између приземља и поткровља/крова.



Поткровље је завршна етажа објекта испод крова са назитком на фасади. Висина назитка поткровне етаже износи највише 1,60м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

#### *Остало*

Постављање контејнера за одлагање смећа реализовати обезбеђивањем контејнера за одлагање смећа у складу са нормативима и то: 1 контејнер на 1000м<sup>2</sup> корисне стамбене површине и 1 контејнер на 500м<sup>2</sup> корисне површине пословног простора. Контејнере сместити у оквиру грађевинске парцеле, у габариту објекта или изван габарита објекта, тако да се обезбеди несметани приступ возилима надлежног предузећа (рампе и сл.).

#### *Неопходан ниво обезбеђености паркинг простора*

Простор за паркирање возила за сопствене потребе, власници стамбених објеката свих врста обавезно обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута, и то једно паркинг или гаражно место на једну стамбену јединицу.

Број паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности, што је детаљно нормирано у тачки 4.4.1. Регулација мреже саобраћајних површина са нивелацијом.

Гараже се планирају у габариту објекта, испод габарита објекта, подземно изван габарита објекта, или надземно на грађевинској парцели, у оквиру утврђене грађевинске линије. Ако се гараже планирају надземно на грађевинској парцели улазе у утврђени индекс изграђености и индекс искоришћености грађевинске парцеле. Подземне гараже се не урачунавају у индекс изграђености и индекс искоришћености.

#### *5.2.Правила урбанистичке парцелације*

##### *5.2.1 Општа правила урбанистичке парцелације*

Грађевинска парцела је најмања земљишна јединица на којој се може градити, утврђена регулационом линијом према јавном путу, границама грађевинске парцеле према суседним парцелама и преломним тачкама одређеним геодетским елементима, које се приказују са аналитичко-геодетским елементима за нове грађевинске парцеле.

Најмања или највећа грађевинска парцела за изградњу утврђује се према врсти и типу објеката у новим или изграђеним насељима, односно у планираној или изграђеној зони.

Грађевинска парцела, по могућству, има четвороугаони облик са бочним странама постављеним управно на осовину улице.

Грађевинска парцела треба да има облик који омогућава изградњу објекта у складу са планом, правилима грађења и техничким прописима.

Свака грађевинска парцела мора имати приступ јавном путу, директан или преко приватног пролаза.

Један објекат се не може налазити на две или више парцела.

## **II ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

### **II.1. Предмет и циљ израде урбанистичког пројекта**

Израда урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације – дела грађевинског подручја 5.2 у урбанистичкој целини 5 – к.п. 2850 КО Власина Стојковићева је обавеза која је утврђена важећим ППР-ом.

Урбанистички пројекат ради се у циљу разраде општих правила и осталих услова усмеравајућег карактера из Плана генералне регулације, како би се на месту бившег војног комплекса „Власина – Стојковићево“, у складу са важећим планским документима, омогућила изградња нових објеката са наменом из групе комерцијалних функција – *туристички смештај* са пратећим садржајима (угоститељство, wellness&spa).

Урбанистичким пројектом биће детаљно разрађена и прецизно дефинисана правила уређења и грађења предметне локације, и створен основ за издавање локацијских услова.

## II.2. Граница урбанистичког пројекта




Овим урбанистичким пројектом обухваћена је цела катастарска парцела број 2850, КО Власина Стојковићева, општина Сурдулица. Граница урбанистичког пројекта приказана је на графичким прилозима у размери Р – 1:500. Површина обухвата је 65,67 а.

Простор у обухвату урбанистичког пројекта налази се у грађевинском подручју насеља Власина Стојковићева, у урбанистичкој целини 5 – *сеоски центар Власина Стојковићева* – утврђеној важећим Планом генералне регулације.

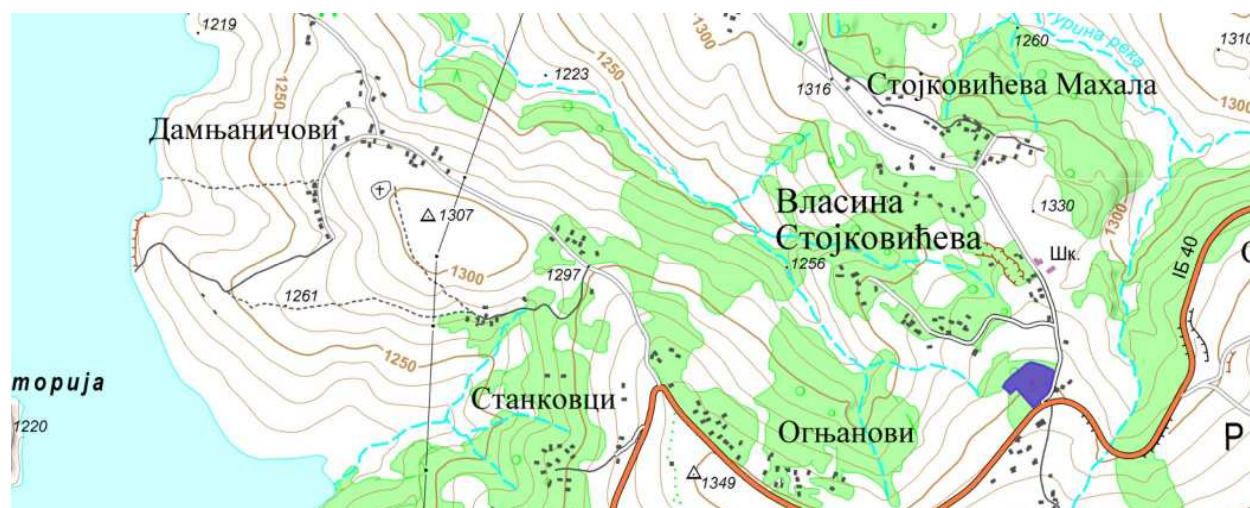
Локација је у обухвату предела изузетних одлика „Власина“, у оквиру режима III степена заштите природног добра, и налази се у широј зона санитарне заштите (зона III) изворишта регионалног система водоснабдевања.

Слика 1. Позиција предметне парцеле у ширем окружењу, на ортофото снимку.



-  к.п. 2850 КО Власина Стојковићева
-  државни пут IV реда бр. 40
-  некатегорисани сеоски путеви

Слика 2. Позиција предметне парцеле у ширем окружењу, на топографској карти.



## II.3. Постојеће стање

На предметној локацији налазио се војни комплекс за који је процењено да није неопходан за функционисање Војске Србије и који је затим напуштен и отуђен из јавне својине. У катастру непокретности евидентирано је четири објекта укупне површине 837 m<sup>2</sup>, а у фактичком стању постоји укупно тринаест објеката, и то: девет зиданих објеката

(управна зграда, учионица, 3 магацина, перионица, стражарница, гаража и пољски WC), укупне БРГП 1.908 m<sup>2</sup> и шест дрвених објеката (бунгалова), укупне БРГП 264,5 m<sup>2</sup>. сви објекти су напуштени и у лошем стању, а неки су урушени или незавршени. Испред бивше управне зграде налази се спомен биста Мирка Јовановића која има статус ратног меморијала.

Парцела се налази непосредно уз постојећу раскрсницу – укрштај некатегорисаног сеоског пута (улице; према ППР-у планирани општински пут) који води до центра села, са државним путем IV реда бр. 40 Владичин Хан - Сурдулица - државна граница са Бугарском (гранични прелаз Стрезимировци), деоница 04007, између чворова 4007 (Власинско језеро) и 4008 (Стрезимировци), са леве стране у смеру раста стационаже државног пута. Постојећи приступи су са некатегорисаног сеоског пута. Деоница државног пута IV реда бр. 40 у насељу Власина Стојковићева пролази у непосредној близини локације, али је не тангира директно. Растојање парцеле од државног пута је од 5 m до 15 m.

Предметна локација је у близини јужног дела источне обале Власинског језера, на терену који је у паду ка језеру (према северозападу) и има непосредан поглед на њега. Терен је по дубини парцеле у нагибу од југоистока ка северозападу. Апсолутне висинске коте крећу се између ~1.343 m н.в. и ~1.354 m н.в, а нагиб терена износи око 13%. Фронт парцеле је широк преко 90 m и такође је у нагибу, од југозапада ка североистоку д 3% до 5,5% Апсолутне висинске коте у зони фронта парцеле крећу се између ~1.346,5 m н.в. и ~1.354 m н.в, а нагиб терена износи око 8%.

Простор је инфраструктурно делимично опремљен и прикључен је на нисконапонску електроенергетску мрежу, и на локалну водоводну мрежу (од каптаже на брду „Букова глава“). Одвођење отпадних вода је у оквиру предметне парцеле на којој постоји септичка јама. У близини локације нема других инфраструктурних мрежа и не постоје други прикључци сем наведених.

*Слика 3. Изглед бивше управне зграде, поглед из правца државног пута.*



Слика 4. Изглед бивше управне зграде, поглед из средишњег дела комплекса.



Постојеће стање приказано је на графичком прилогу – лист 1 „Катастарско-топографски план са границом Урбанистичког пројекта“, Р=1:500.

### III УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

#### III.1. Намена

ППППН-ом је планирано да секундарни туристички центар Власина Стојковићева у оквиру истоимене катастарске општине, на државном путу, обухвата мање централне садржаје јавних служби и сервиса, туристички смештај у хотелима, апартманима, кућама за одмор и приватном смештају у сеоским кућама махала, као и спортско-рекреативне садржаје на копну.

ПГР-ом је на предметној локацији планирана претежна намена *различите групе централних функција – комерцијалне функције и централне функције управљања и друштвеног стандарда (трговина, услуге, пословање, спорт, образовање, култура)*, а приоритет развоја централних активности треба да буде из домена услуга у функцији подршке развоју транзитног туризма. Детаљна намена која се планира овим урбанистичким пројектом је *комерцијалне функције – туристички смештај са пратећим садржајима (угоститељство, wellness&sра)*. Пројектован је хотелско-апартмански објекат, са хотелским рестораном, wellness&sра центром (базен, сауне, теретана) и другим пратећим садржајима, као и посебан објекат подземне гараже изван габарита хотелско-апартманског објекта.

#### III.2. Регулација и нивелација и положај објеката на парцели

##### III.2.1. Хоризонтална регулација

Хоризонтална регулација дефинисана је регулационим и грађевинским линијама. Предметна локација се са једне стране граничи са површином јавне намене, и то са

југозапада, са јавном саобраћајницама – некатегорисаним сеоским путем и државним путем ИБ реда број 40. Делови оба пута налазе се на истој катастарској парцели 6082 КО Власина Стојковићева, која се граничи са парцелом која је предмет урбанистичке разраде.

Регулациона линија поклапа се са југозападном границом предметне локације и међном линијом катастарских парцела 2850 и 6082 КО Власина Стојковићева.

Према важећем плану генералне регулације, државни пут је приказан у складу са стањем у катастру а не у складу са тада и данас постојећим стањем на терену, будући да је ППР рађен на неажурним катастарским подлогама. У односу на стање у катастру, након реконструкције пута пре више деценија направљена је девијација са већим радијусом кривине, тако да је траса пута померена ка југу у односу на формиране катастарске парцеле 6082 и 6084 КО Власина Стојковићева. Стара траса директно је тангирала локацију која је предмет урбанистичког пројекта, док је нова траса не тангира директно, већ се парцела 2850 граничи непосредно са некатегорисаним сеоским путем и његовим прикључком на државним пут. ППР-ом је планирано и измештање дела трасе државног пута ИБ реда број 40 што није спроведено, нити планирано другим планским документима нити преузето у планским решењима Просторног плана подручја посебне намене.

Важећи ППР је рађен пре него што је Законом о планирању и изградњи план генералне регулације утврђен за основни план регулације који се спроводи директно, и не садржи аналитичко-геодетске елементе саобраћајница и регулационих линија.

Са свих осталих страна предметна локација граничи се са површинама осталих намена, планираним према ППР-у за претежне намене *различите групе централних функција – комерцијалне функције и централне функције управљања и друштвеног стандарда (трговина, услуге, пословање, спорт, образовање, култура)* (к.п. 2854 КО Власина Стојковићева) и *пољопривредно земљиште* (све остале суседне парцеле).

Грађевинске линије према површинама јавне намене утврђене су ППР-ом на растојању од 10 m од регулационе линије – границе парцеле државног пута, односно на растојању од 5 m од регулационе линије – границе парцеле некатегорисаног сеоског пута.

У складу са правилима грађења за зону 5.2 прописаним ППР-ом, растојање основног надземног габарита објекта од границе суседне грађевинске парцеле, тј. граница зоне грађења према површинама осталих намена, утврђује се на 6 m. Подземни делови објеката могу прелазити грађевинске линије и границе зоне грађења.

Регулационе и грађевинске линије приказане су на графичком прилогу – лист 2 „Регулационо-нивелационо решење“, Р=1:500.

### **III.2.2. Положај објеката на парцели**

Пројектоване су две зграде на парцели – главни, хотелско-апартмански објекат; и објекат подземне гараже. Обе зграде су слободностојеће на парцели, с тим да се у делу сутеренске етаже хотелско-апартманског објекта њихови зидови додирују, у укупној дужини од око 2 m. Пројектовани су и помоћни технички објекти, потпуно или делимично укопани – резервоар за воду, постројење за пречишћавање отпадних вода и трансформаторска станица. Сви постојећи објекти су предвиђени за рушење.

Дозвољено је и грађење једноставних помоћних објеката који се изводе на начин да не ометају редовно коришћење суседних објеката – и то: вртних сенила, стаза, платоа, вртних базена и рибњака, надстрешница, соларних колектора који се не прикључују на електродистрибутивну мрежу и др. – а у складу са Правилником о посебној врсти објеката и посебној врсти радова за које није потребно прибављати акт надлежног органа, као и врсти објеката који се граде, односно врсти радова који се изводе, на основу решења о одобрењу за извођење радова, као и обиму, садржају и контроли техничке документације која се прилаже уз захтев и поступку који надлежни о посебној врсти објеката и посебној врсти радова за које није потребно прибављати акт надлежног органа, као и врсти објеката који се граде, односно врсти радова који се изводе, на основу решења о одобрењу за извођење

радова, као и обиму, садржају и контроли техничке документације која се прилаже уз захтев и поступку који надлежни орган спроводи („Сл. гласник РС“, бр. 87/23).

### **III.2.3. Висинска регулација – највећа дозвољена висина објеката**

Висинска регулација дефинисана је, у складу са чланом 60 Закона о планирању и изградњи и чланом 77 Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања, највећом дозвољеном висином објеката, која у складу са ПГР-ом износи 9 m. На предметну локацију примењује се правило за одређивање висине на стрмом терену са нагибом од улице, када је нулта кота објекта нижа од коте јавног или приступног пута и представља растојање од коте нивелете пута до коте слемена, односно венца.

Кота нивелете пута меродавна за одређивање највеће дозвољене висине је кота нивелете на средини уличног фронта к.п. 2850 КО Власина према к.п. 6082 КО Власина, која износи 1.351,55 m н.в. Према идејном решењу, највиша пројектована кота објекта – кота слемена – износи 1.360,07 m н.в. Ова кота може бити промењена у даљој разради техничке документације, с тим да највиша кота објекта не сме прећи 1.360,55 m н.в, што је 9 m више од коте нивелете улице. Из техничких разлога, једино кота равног крова лифтовске кућице и степенишног простора на месту изласка на равну кровну терасу прелази пројектовану висину слемена и највишу дозвољену висину објекта, и износи 1.361,52 m н.в.

Дозвољена је изградња подрумских и сутеренских етажа и оне су предвиђене идејним решењем.

### **III.2.4. Нивелација**

Нивелационо решење предметне локације је условљено нивелацијом предметне парцеле и околног терена, који је у нагибу. Кота нивелете на средини уличног фронта парцеле је 1.351,55 m н.в.

Постојећа нивелација терена унутар парцеле не мења се, изузев у делу на коме је планирана изградња објеката и приступних саобраћајница и рампи. Неизграђени део парцеле – зелене и слободне површине – задржава постојећу нивелацију. Постојеће коте нивелете на месту улаза на парцелу овим урбанистичким пројектом се задржавају, и износе: 1.349,23 m н.в. на месту главног колског и пешачког приступа локацији, са некатегорисаног сеоског пута; и 1.346,55 m н.в. на месту економског приступа, такође са некатегорисаног сеоског пута. Урбанистичка нулта кота (тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта) је на апсолутној висини од 1.347,3 m н.в, а кота приземља објекта – пројектантска кота  $\pm 0,00$  – пројектована је на апсолутној висини од 1.349,47 m н.в.

Нивелационим решењем омогућено је несметано кретање у оквиру парцеле и приступ објекту особама са инвалидитетом, деци и старим особама, а у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. гласник РС“, бр. 22/15).

Нивелација може да претрпи делимичне измене кроз даљу разраду пројектно-техничке документације, с тим да се задрже основни услови, а то су: усклађеност са ободним саобраћајницама, могућност пешачког и колског прилаза школским зградама, приступачност за децу и особе са инвалидитетом, и правилно одводњавање ка околном порозном земљишту (зеленим површинама као реципијентима).

## **III.3. Приступ локацији и начин решења паркирања**

Приступи локацији са јавних саобраћајних површина је непосредан, са постојећег некатегорисаног сеоског пута. Пут је у ПГР-у означен као планирани општински, али нема

тај статус према Одлуци о јавним и некатегорисаним путевима на територији општине Сурдулица („Сл. гласник Града Враћа“, бр. 22/22). Постојећи пешачки приступ укида се, због близине државног пута и позиције у зони раскрснице. Планирани главни колски и пешачки приступ локацији, са некатегорисаног сеоског пута, налази се ван зоне раскрснице, приближно на позицији постојећег колског приступа бившем војном комплексу. Са тог места приступа се хотелско-апартманском објекту (улазној зони, рецепцији, ресторану, wellness&spa центру) и објекту подземне гараже. Планирани економски приступ локацији, такође са некатегорисаног сеоског пута, налази се даље низ некатегорисани сеоски пут, ка крајњој североисточној тачки фронта парцеле. Са тог места приступа се економском улазу у објекат, подземној гаражи у оквиру хотелско-апартманског објекта и помоћним техничким објектима (ПШОВ и ТС).

На парцели је остварено укупно 96 паркинг места, и то:

- 63 гаражних места у објекту подземне гараже; и
- 33 паркинг места на тлу (на крову објекта подземне гараже).

Објекат подземне гараже спада у средње гараже и има један улаз/излаз и приступну рампу са две возне траке (ширина 6 m, нагиб ~10%). На 17 гаражних места пројектовани су системима за паркирање возила у два нивоа (за укупно 34 возила).

Према нормативима из ППР-а, за хотеле је потребно обезбедити 1 паркинг место по апартману. Пројектовани хотел има 76 апартмана, за које је пројектовано 76 паркинг места. С обзиром да ће хотел имати и пратеће угоститељске садржаје каквих данас нема у Власини Стојковићевој и које ће, осим гостију хотела, моћи да користе и спољни корисници, а да на подручју ППР-а нема планираних јавних паркинга, пројектовано је додатних 20 паркинг места, у складу са нормативом из ППР-а за угоститељске објекте према коме је потребно обезбедити 1 паркинг место на 4-6 столица. Пројектовани део ресторана за спољашње кориснике има укупно 80 столица, за које је потребно најмање 14 а највише 20 паркинг места.

Димензије паркинг и гаражних места су 250 cm · 500 cm. Изузетно, димензије гаражних места на системима за паркирање возила у два нивоа пројектоване су у складу са техничким карактеристикама паркинг система и имају ширину од 260 cm по паркинг месту. У даљој разради техничке документације димензије ових паркинг места ускладити са димензијама система изабраног произвођача.

Од оствареног броја паркинг места, 6 паркинг места (6,25% > min. 5%) пројектовано је за возила која користе особе са инвалидитетом, и то три пута по 2 места у низу, величине 620 cm · 500 cm (минимум према нормативу је 590 cm · 500 cm), са међупростором ширине 150 cm.

Приступ локацији и решење паркирања (надземног) приказани су на графичком прилогу – лист 4 „Саобраћајна и комунална инфраструктура са прикључцима на спољну мрежу“, Р=1:500, а решење гаражирања возила на графичким прилозима идејног решења.

#### **III.4. Правила за формирање грађевинске парцеле**

Грађевинска парцела ГП 1 одговара катастарској парцели 2850 КО Власина Стојковићева.

Површина грађевинске парцеле је 6.567 m<sup>2</sup> што задовољава услов из ППР-а према коме је најмања дозвољена површина грађевинске парцеле за изградњу планираних објеката 1.000 m<sup>2</sup>. Ширина фронта грађевинске парцеле је 96,1 m, што задовољава услов из ППР-а према коме је најмања дозвољена ширина фронта грађевинске парцеле за изградњу планираних објеката 16 m.

## IV НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Овим урбанистичким пројектом са идејним решењем остварени су нумерички показатељи приказани у табели 1.

Табела 1. Остварени нумерички показатељи.

показатељ	Остварено овим урбанистичким пројектом са идејним решењем
грађевинска парцела	- ГП 1; Р = 65 а 67 m <sup>2</sup>
висина објекта	- висина венца (1.359,07 m н.в.) 7,52 m виша од коте нивелете на средини уличног фронта парцеле (1.351,55 m н.в.) - висина слемена (1.360,07 m н.в.) 8,52 m виша од коте нивелете на средини уличног фронта парцеле (1.351,55 m н.в.)
БРГП	- надземно 5.680,07 m <sup>2</sup> - подземно 3.937,91 m <sup>2</sup> (5.138,72 m <sup>2</sup> са објектом подземне гараже) - укупно 9.617,98 m <sup>2</sup> (10.818,79 m <sup>2</sup> са објектом подземне гараже)
покривена површина	- 1.907,61 m <sup>2</sup>
индекс заузетости (Из)	- 30%
нето површина	- надземно 4.732,72 m <sup>2</sup> - подземно 3.624,82 m <sup>2</sup> + 1.070,69 m <sup>2</sup> (објекат подземне гараже) - укупно 8.357,54 m <sup>2</sup> (9.428,23 m <sup>2</sup> са објектом подземне гараже)
број паркинг места	- 96 ПМ за путничке аутомобиле, од чега 6 за возила особа са инвалидитетом
зелене површине	- 2.473 m <sup>2</sup> – 37,5%

Урбанистички показатељи за планирану локацију и намену остварени овим урбанистичким пројектом са идејним решењем, приказани у табели 2, усклађени су са ППР-ом.

Табела 2. Упоредни приказ урбанистичких параметара и правила грађења.

параметар / правило грађења	Планирано ППР-ом	Остварено овим урбанистичким пројектом са идејним решењем
намена	различите групе централних функција – комерцијалне функције и централне функције управљања и друштвеног стандарда (трговина, услуге, пословање, спорт, образовање, култура)	комерцијалне функције – туристички смештај са пратећим садржајима (угоститељство, wellness&spa)
Из	30%	30%
висина	9 m (растојање од коте нивелете пута до коте слемена, односно венца)	8,52 m (растојање од коте нивелете пута до коте слемена, односно венца)
паркирање	- хотели 1 ПМ/апартман - угоститељски објекти 1 ПМ/4-6 столица	- 76 ПМ за 76 апартмана - 20 ПМ за 80 столица

При изради техничке документације дозвољена су одступања од вредности нумеричких показатеља остварених овим урбанистичким пројектом и идејним решењем, уколико су постигнуте вредности у складу са урбанистичким параметрима и правилима грађења ППР-а.

## V НАЧИН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

Урбанистичким пројектом и идејним решењем објекти и партерно уређење су пројектовани тако да се максимално сачува и заштити постојеће високо зеленило. Хотелско-апартмански објекат је повучен ка задњој и бочној граници парцеле, објекат подземне



гараже пројектован је на позицији постојеће управне зграде бившег војног комплекса, а централна зелена површина на којој се налази високо зеленило – брезе и јеле – у потпуности је сачувана, а сеча стабала је сведена на најмању могућу меру. Заједно са погледом ка Власинском језеру, ова зелена површина представља централни мотив предметне локације.

Уређење зелених површина и непосредне околине објеката подразумева да ови простори поред задовољења одређених функција пружају и ефекат визуелне пријатности. Под тиме се подразумева да прилази објектима буду јасно означени и издвојени, да су паркинг места обележена и да зелене површине буду пејзажно осмишљене и уређене. Простор опремити неопходним архитектонско-грађевинским елементима, као и елементима урбаног мобилијара (клупе, ђубријере, осветљење). Предвидети униформна решења за све просторне садржаје за које је то могуће урадити (изглед клупа, надстрешница...). Минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 70%, а минимални проценат незастртих зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) је 30%. Идејним решењем остварено је 70% слободних и 37,5% зелених површина у директном контакту са тлом, а коначни удео биће утврђен кроз разраду пројектно-техничке документације, уз обавезно поштовање задатог минимума.

У току извођења радова потребно је обезбедити појединачна стабла и групе стабала у близини градилишта од оштећења која могу настати услед манипулације грађевинским машинама, транспортним средствима или складиштењем опреме и инсталација. Радовима не смеју бити угрожене, већ у пуној мери поштоване и афирмисане споменичке вредности и аутентичност ратног меморијала. Конзерваторско рестаураторски радови морају се спровести једновремено када и уређење и изградња остатак комплекса. Забрањено је паљење ватре на простору непосредне близине споменика, осим на местима предвиђеним за ту намену. Организовати заштиту од уништења и оштећења споменика а простор споменика и ближе околине пејзажно уредити и користити у сврхе које су у складу са историјским контекстом и вредностима ратног меморијала.

Све површине које буду деградиране грађевинским и другим радовима, морају се санирати након завршетка радова до нивоа безбедног коришћења у складу са наменом. Пројектом спољног уређења, пејзажне архитектуре и хортикултуре планирати озелењавање прилагођеном околном простору и његовој намени, дефинисати одговарајући избор врста еколошки прилагођених предметном простору, технологија садње, агротехничке мере и мере неге усклађене са потребама одабраних врста. При одабиру зеленила одредити се за аутохтоне врсте које су најбоље прилагођене локалним педолошким и климатским условима, а избећи врсте које су алергене (тополе и сл.) и инвазивне у Србији (*Acer Negundo*, *Amorpha fruticosa*, *Robinia pseudoacacia*, *Ailanthus altissima*, *Fraxinus americana*, *Fraxinus pennsylvanica*, *Celtis occidentalis*, *Ulmus pumila*, *Prunus padus*, *Prunus serotina* и др.).

Пешачке и колске површине морају бити са засторима од квалитетног материјала. Применити противклизне материјале адекватне намени. За партерну обраду пешачких површина користити камен, а за обраду колских површина камен, асфалт и бетон. Уколико је могуће, површине за поплочавање застрти полупорозним материјалима како би се омогућило делимично пропуштање воде у тло, што је веома важно за формирање повољних микроклиматских услова.

Пројектовати озелењавање паркинг места постављањем дрвених или металних конструкција за пузавице. Пројектовати једноставне помоћне објекте – надстрешнице са соларним панелима – за заштиту паркинг места од атмосферичке влаге. Надстрешнице могу имати површину до 20 m<sup>2</sup> у основи.

Нивелационим решењем терена и одговарајућим падовима застртих површина, као и неопходним дренажним елементима (земљане риголе, риголе-каналете, канали) омогућити несметано отицање површинске воде ка околном порозном земљишту.

У складу са одредбама раније важећег просторног плана подручја посебне намене, ППР-ом је препоручено да се парцеле не оградају, већ да се користи једноставнији и

неприметнији начин омеђавања. Важећи ППППН који је усвојен након ППР-а, дозвољава оградавање, и то зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m. Овим пројектом предвиђено је задржавање постојеће транспарентне ограде са зиданим постаментом и дозвољава њена реконструкција и замена по потреби, у складу са правилима из ППППН. На северозападној граници парцеле планирати садњу жбунастих врста са циљем формирања природне („живе“) ограде, како би се што мање нарушио поглед ка Власинском језеру. Оградавање парцеле је потребно с обзиром на различиту намену околних парцела које су углавном планиране као пољопривредно земљиште, у складу са постојећим стањем.

Идејно решење уређења зелених и слободних површина, које се разрађује и прецизно утврђује кроз израду техничке документације, приказано је на графичком прилогу – лист 3 „Партерно решење и пејзажно-архитектонско уређење“, P=1:500.

## **VI НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ И СТЕПЕН ИНФРАСТРУКТУРНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ**

Начин прикључења на инфраструктурне мреже планиран је у складу са важећим планским документима и прибављеним условима надлежних ималаца јавних овлашћења. Сви инфраструктурни водови и инсталације (сем громобрана и јавног осветљења) планирају се подземно. Постојећа инфраструктура и концептуално решење планиране инфраструктуре приказани су на графичком прилогу – Лист 3. „Саобраћајна и комунална инфраструктура са прикључцима на спољну мрежу“ у размери 1:500.

### **VI.1. Водовод**

За потребе израде овог урбанистичког пројекта прибављени су услови ЈП „Водовод“ Сурдулица, бр. 689/1 од 21. 3. 2023. године.

Бивши војни комплекс снабдевао се водом за пиће са каптираног извора и резервоара на оближњем брду „Букова глава“. Тренутно се цело насеље снабдева са ове локације, према информацији мештана, међутим капацитет изворишта, резервоара и мреже није познат. Да би се стекао услов за прикључење објеката комплекса на водоводну мрежу неопходна је изградња планираног система водоснабдевања II висинске зоне што обухвата изградњу планиране водоводне мреже (оријентационе дужине  $L=600$  m) у улици са јужне стране локације (државни пут IV реда бр. 40) и резервоара „Власина Стојковића“ II висинске зоне на коти 1370 m н.в. Са планиране мреже предвиђен је прикључни цевовод дужине око 7 m, до шахта за водомер („водомерно окно“), предвиђен да буде пречника ПЕ ДН 100 mm, што је довољно за санитарне потребе (умиваоници, испирање тоалета, тушеви, припрема хране, ресторан, обнављање воде у базену). Из јавне водоводне мреже би се вршила повремена допуна резервоара хидрантске мреже услед губитака од евапорације и температурних разлика током дана и ноћи (ради се о количинама воде од сса 0,01 l/s). Дебљина зидова водомерског шахта зависи од материјала којим се гради: од армираног бетона дебљина 10 cm, од неармираног бетона дебљина 15 cm, од пуне опеке дебљина 12,5 cm, од блокова дебљина 20 cm, с тим што се унутрашње површине шахта обавезно морају малтерисати цементним малтером у слоју од 2 cm, од фабрикованих полиетиленских и полипропиленских елемената-шахти. Шахт се затвара армирано-бетонском плочом са уграђеним шахт поклопцем. Врста, односно носивост шахтних поклопаца се одређује на основу оптерећења којима ће бити изложени.

До изградње планираног система комплекс ће користити постојећи прикључак, уз могућност коришћења подземних вода из локалних индивидуалних система – сопствених изворишта (бунара). Позиција бунара је оријентационог карактера а тачан положај одредити након претходних геолошких истраживања.

Потребне количине воде обухватају:

- количину санитарне воде, око 5 l/s,
- количину за обнављање воде у базену, око 1 l/s; и
- количину за хидрантску мрежу, 25 l/s.

Укупна максимална дневна количина воде износи  $Q_{maxdn}=31$  l/s. Како би се обезбедили потребни капацитети санитарне и противпожарне воде изградити се резервоар чији оријентациони положај је приказан на графичком прилогу. Запремина резервоара износи минимално  $180\text{ m}^3$ , што је количина потребна за хидрантску мрежу. Тачна локација и запремина резервоара дефинисаће се техничком документацијом, уз претходну проверу капацитета постојећег прикључка. У затварачници резервоара предвидети и пумпну станицу са два сета пумпи за хидрантску мрежу. Један сет чини електро пумпа које представљају радно постројење а други сет је дизел пумпа које представља резервно постројење и које се укључује у случају нестанка електричне енергије при раду првог сета. Резервоар је укопан, тако да надслој земље изнад горње плоче износи 0,8 m. Материјал за израду резервоара дефинисаће се техничком документацијом и може бити хидротехнички бетон, челик, полиетилен или полипропилен уз услов да одговара санитарним прописима за воду за пиће и да је водонепропусан.

У комплексу су предвиђене независне водоводне инсталације: санитарне и хидрантске.

Хидрантску мрежу планирати са четири надземна хидранта распоређена тако да је могуће гашење пожара на сваком делу објекту са два хидранта.

Положај водоводних инсталација оријентационо је приказан на графичком прилогу, при чему је могуће одступање од приказаног положаја при даљој разради техничке документације услед непредвиђених услова на терену или услова надлежних имаоца јавних овлашћења. Врста и класа цевног материјала за водоводну мрежу, треба да испуни све потребне услове у погледу очувања физичких и хемијских карактеристика воде, притиска у цевоводу и његове заштите од спољних утицаја, како у току самог полагања и монтаже, тако и у току експлоатације. Минимална дебљина надслоја земље изнад горње ивице цеви не сме бити мања од 1,0 m.

Монтажу цевовода извршити према пројекту са свим фазонским комадима и арматуром. Након монтаже извршити испитивање цевовода на пробни притисак. Пре пуштања у експлоатацију, извршити испирање и дезинфекцију цевовода.

## VI.2. Канализација

За потребе израде овог урбанистичког пројекта прибављени су услови ЈП „Водовод“ Сурдулица, бр. 689/1 од 21. 3. 2023. године.

Канализациона мрежа не постоји. Планирана је јавна мрежа у улици са југоисточне стране локације. До изградње канализационог прстена планираног Планом детаљне регулације канализационог система за прикупљање, одвођење и пречишћавање отпадних и атмосферских вода на подручју Власине („Сл. гласник града Враћа“, бр. 6/17), и повезивања планираног објекта на будућу јавну мрежу, предвиђена је уградња пакет уређаја за пречишћавање употребљених вода (означено као ППОВ на графичком прилогу). Локација уређаја је у северном делу комплекса, у наставку прилаза подземној гаражи. У односу на коту улаза у гаражу уређај је укопан тако да је надслој земље минимално 0,8 m изнад ППОВ. Возила за одржавање и пражњење садржаја из ППОВ користе прилаз гаражи.

Уређај мора обезбедити степен пречишћавања такав да квалитет вода, које се упуштају у реципијент, морају бити у складу са Правилником о параметрима еколошког и хемијског статуса површинских вода и параметрима хемијског и квантитативног статуса подземних вода („Сл. гласник РС“, бр. 74/11), Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, бр. 67/11,

48/12 и 1/16), Уредбом о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, бр. 24/14) и Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, бр. 50/12).

Употребљене воде се сакупљају посебном мрежом унутар комплекса и одводе до ППОВ.

Атмосферске воде се испуштају у околно зеленило. Оставља се могућност и сакупљања ових вода у посебан резервоар и коришћења као техничке воде (за потребе заливања зелених површина и прања бетонских и асфалтних површина). У том случају резервоар лоцирати у западном делу комплекса, на најнижој тачки терена. Резервоар је укопан, минимални слој земље изнад горње плоче треба да износи 0,8 m. Терен изнад резервоара је затрављен. Запремину резервоара рачунати према запремини кишног отицаја двогодишњег повратног периода.

Положај канализационе мреже оријентационо је приказан на графичком прилогу, при чему је могуће одступање од приказаног положаја при даљој разради техничке документације услед непредвиђених услова на терену или услова надлежних имаоца јавних овлашћења.

Избор грађевинског материјала од кога су начињене канализационе цеви, пад цевовода и остале техничке карактеристике, препушта се пројектанту на основу хидрауличког прорачуна и услова на терену.

За контролу рада канализације и могућност благовремене интервенције: на месту вертикалног прелома цевовода, на месту промене хоризонталног правца пружања цевовода и на месту улива бочног огранка, предвидети ревизионе силазе.

Радове, око ископа рова, разупирања зидова рова, полагања и међусобног повезивања цеви, затрпавања цевовода и рова песком и ископаним материјалом, испитивања цевовода и пуштања у рад, извршити на основу важећих техничких прописа и услова за ову врсту радова и инсталација.

Све активности које се односе на прописивање и спровођење санитарне заштите ускладити непосредно са Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања („Сл. гласник РС“, бр. 92/08).

### **VI.3. Електроенергетска инфраструктура**

За потребе израде овог урбанистичког пројекта прибављени су услови Електродистрибуције Србије, бр. 2540400-Д.10.02-115871/1-23 од 3. 5. 2023. године.

Предвиђена потребна снага планираног објекта је 660 kW. За потребе напајања потрошача у комплексу електричном енергијом потребно је изградити трафостаницу снаге од 1.000 kVA.

На предметном простору не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура потребног капацитета. За потребе прикључења предметног објекта на дистрибутивни систем електричне енергије, неопходна је изградња прикључно разводног постројења (ПП) 10 kV „Власина Стојковићева 2“ и припадајућег прикључног 10 kV подземног кабловског вода, који ће бити пројектовани у посебном пројекту прикључка на дистрибутивни систем.

Погонска просторија ПП 10 kV може бити слободностојећа или у склопу грађевинског објекта новопланиране ТС 10/0,4 kV „Власина Стојковићева 2“, 1.000 kVA, с тим што мора бити са засебним улазом, тако да улаз буде са јавне површине у коју ће приступ имати само лица овлашћена од стране ЕДС.

Прикључак за ПП 10 kV „Власина Стојковићева 2“ извести полагањем 10 kV кабловског вода од будућег стуба типа ЛУ 12/1000, 10 kV надземног вода извод „Божица“ из ТС 35/10 kV „Промаја“, који треба поставити на месту по избору пројектанта.

Везу од ПРП 10 kV „Власина Стојковићева 2“ до средњенапонског блока новопланиране ТС 10/0,4 kV „Власина Стојковићева 2“, 1.000 kVA извести каблом, пресек и тип ХНЕ 49-А 4x(1x150 mm<sup>2</sup>).

ПРП 10 kV „Власина Стојковићева 2“ изградити на парцели к.п. бр. 2850 КО Власина Стојковићева непосредно уз линију разграничења са јавном површином.

Изградњом претходно описаних ЕЕО формираће се 10 kV кабловске везе:

- Будући стуб, по избору пројектанта, а сагласно условима на терену, надземног вода извод „Божица“ из ТС 35/10 kV „Промаја“ - ПРП 10 kV „Власина Стојковићева 2“;
- ПРП 10 kV „Власина Стојковићева 2“ - ТС 10/0,4 kV „Власина Стојковићева 2“, 1.000 kVA.

За напајање трафостанице и потрошача у комплексу положиће се кабловски водови 10 kV и 0,4 kV. Ови новопланирани кабловски водови 10 kV се прикључују на постојећу мрежу а према условима надлежног оператера електроенергетске мреже.

До новопланиране трафостанице 10/0,4 kV обезбедити колски приступ најмање ширине 3,5 m од најближе јавне или интерне саобраћајнице. За слободностојећи објект трафостанице 10/0,4 kV обезбедити простор димензија 5 x 4 m.

Каблове 0,4 kV мреже могуће је полагати по трасама и у исти ров са 10 kV кабловима. Начин прикључења и радове на постављању нових 0,4 kV каблова обавити према условима прикључења издатим од стране надлежног оператера електроенергетске мреже. Уколико се приликом извођења врши реконструкција или измештање осталих инфраструктурних инсталација, треба водити рачуна о минимално дозвољеном растојању при укрштању или паралелном вођењу са осталим инсталацијама.

У свим планираним саобраћајницама извести инсталације осветљења, са светлотехничким карактеристикама у складу са важећим прописима. Осветљење за цео захват разраде радити са размаком између стубова и типом светиљки који ће се одредити израдом техничке документације а у складу са важећим прописима и техничким препорукама. Напајање осветљења, уколико је инвеститор сагласан и техничке прилике то дозвољавају, могуће је радити са ОИЕ односно соларним панелима који ће бити постављени на самим стубовима са LED изворима светлости у светиљкама. У супротном, потребно је градити кабловску подземну линију напајања осветљења, користећи типове каблова који су у складу са условима прикључења на електроенергетску мрежу оператера мреже.

#### **VI.4. Електронске комуникације**

За потребе израде овог урбанистичког пројекта прибављени су услови и подаци од „Телеком Србија“ а.д, бр. Д211-116134/2-2023 од 20. 3. 2023. године.

На предметној катастарској парцели не постоје телекомуникациони (ТК) објекти и подземни телекомуникациони каблови „Телеком Србија“.

Радови се могу изводити под следећим условима:

- Уколико на предметној катастарској парцели постоје самоносиви каблови, исти се не смеју оштетити приликом извођења радова на предметном објекту;
- Уколико је потребно измештање самоносивих каблова и стубова, извођач-инвеститор је дужан да се благовремено обрати надлежној служби „Телекома Србија“;
- Уколико приликом извођења радова дође до оштећења самоносивих каблова и стубова, трошкове оправке оштећења сноси извођач-инвеститор.

Прикључење новоизграђеног објекта ће се извршити на бежичну телекомуникациону мрежу, тако да не постоје посебни услови за извођење унутрашње инсталације кроз објект.

Након завршетка објекта обратити се Телекому Србија ради прикључења објекта на телекомуникациону мрежу.

Потребни капацитети и техничко решење ће се одредити израдом техничке документације а у складу са условима прикључења издатим од стране надлежног оператера.

Начин прикључења и радове на постављању ТК прикључка обавити према условима прикључења издатим од стране надлежног оператера.

Пре почетка извођења радова потребно је, у сарадњи са надлежном службом „Телекома Србија“, извршити идентификацију, обележавање и евентуално измештање трасе постојећих подземних ТК каблова у зони планираних радова. Грађевинске радове у непосредној близини постојећих ТК објеката и каблова вршити искључиво ручним путем без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите.

## **VI.5. Термотехничка инфраструктура**

На предметној локацији нема изведених топоводних и гасоводних мрежа. Објекат се налази у зони у којој је у перспективи планирана гасификација. С обзиром на то да у овом тренутку није изграђена гасоводна мрежа, није могуће прикључивање објекта на гасоводни систем.

Потребна количина топлоте за надокнаду губитака топлоте у зимском периоду процењују се на 850 kW. Хлађење и грејање планираног објекта ће се обезбедити топлотним пумпама, вентилатор конвекторима, радијаторским грејањем или другим одговарајућим термотехничким системом који ће се прецизно дефинисати техничком документацијом и који ће обезбедити минималну потрошњу електричне енергије за ове потребе. Укупна потребна количина енергије ће се обезбедити прикључком на постојеће инфраструктурне мреже и системе који се налазе унутар или у непосредној близини обухвата урбанистичког пројекта, у складу са будућим решењем које ће бити дефинисано техничком документацијом. Све радове на термотехничким инсталацијама изводити у складу са техничком документацијом и важећим прописима.

Поједини елементи термотехничких инсталација (спољне јединице, вентилатори и сл.) могу се, уколико је то неопходно, налазити и изван габарита планираног објекта (монтажа на фасади, крову, на тлу уз објекат и сл.).

Технички блок пројектовати у складу са важећим прописима и обезбедити неопходне прикључке на постојећу и планирану инфраструктуру.

Након изградње гасоводне мреже у близини обухвата Урбанистичког пројекта могуће је накнадно прикључити објекат на природни гас. На графичком прилогу дата је планирана локација мерно регулационог сета (КМРС) за потребе планираног објекта. Тачна локација КМРС и трасе гасовода дефинисаће се техничком документацијом, у складу са законом. Приликом израде техничке документације и изградње гасоводних инсталација поштовати одредбе Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar („Сл. гласник РС“, бр. 86/15) као и других прописа и важећих стандарда

При укрштању или паралелном вођењу инфраструктурних водова са осталим инфраструктурним мрежама и објектима потребно је уважити захтеве власника инсталација и одредбе важећих закона и правилника. Инфраструктурне мреже и објекте градити у складу са техничком документацијом и важећим прописима и стандардима.

Сви планирани објекти морају да задовољавају прописе везане за енергетску ефикасност објеката. (Правилник о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“, бр. 61/11) и Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Сл. гласник РС“, бр. 69/12, 44/18-др. закон и 111/22).

Правилником о енергетској ефикасности зграда ближе се прописују енергетска својства и начин израчунавања топлотних својстава објеката високоградње, као и

енергетски захтеви за нове и постојеће објекте. У оквиру правилника дати су параметри за постизање енергетске ефикасности планираних објеката.

Утврђивање испуњености услова енергетске ефикасности зграде врши се израдом елабората ЕЕ, који је саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе, у складу са важећим Правилником.

Енергетски пасош чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе. Енергетски пасош зграде издаје се по извршеном енергетском прегледу зграде, у складу са важећим Правилником.

## **VII ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ И СЕИЗМОЛОШКИ УСЛОВИ**

### **VII.1. Инжењерскогеолошки услови**

За потребе израде овог пројекта изведени су теренски истражни радови, лабораторијска испитивања и израђен је елаборат о геотехничким условима локације, од стране Друштва за геолошка истраживања и инжењеринг „Геоинжењеринг“ д.о.о. Ниш и одговорног извођача истраживања Зорана Пунишића, дипл.инж.геол.

#### **Литогенетске карактеристике терена**

Рекогносцирањем терена, проучавањем доступне писане документације и истражним бушењем утврђене су литолошке карактеристике тла у оквиру испитивања предметне локације. Издвојени литолошки чланови су детаљно описани у теренским прилозима са свим структурним обележјима, као и на лабораторијским прилозима где су дате њихове геомеханичке карактеристике.

Издвојени су следећи литолошки чланови – аутохтоно тло:

- глина (1), јаче прашинаста песковита са комадима дробине шкриљаца величине до 3 cm, ниско пластична, влажна стишљива браон боје констатована у свим бушотинама у приповршинском делу дебљине слоја од 1,0 m до 1,50 m.
- дробина (2), грусификована до нивоа прасине без очуваних фрагмената стене са реликтима богатим оксидима Mn браон црвене боје констатована у сонди б1 дебљине 5,40 m и у сонди б4 дебљине подинског слоја 3,50 m.
- дробина (3), грусификована до нивоа прашинастог песка са ретким очуваним фрагментима шкриљаца величине 1-2 cm, смеђе боје констатована у свим сондама као подински слој осим у сонди б4 на дубини од 2,50 m до 3,50 m.

На основу издвојених литолошких целина која изграђује локацију истраживања, а имајући у виду дубину бушења за приказ генезе тла, описани материјал – аутохтоно тло целине (1,2 и 3), припадају делувијално-елувијалном материјалу који је настао деградацијом и разарањем матичног стенског материјала који изграђује много шири простор од простора истраживања (латерално и по дубини) и који је издвојен као шкриљец по саставу албит, хлорит мусковитски. С обзиром на то да се ради о тзв. власинском комплексу једних од најстаријих стена и времену егзодинамичке измене стенског материјала са удруженим геодинамичким геолошким процесима у трајању веома великом очекивана је дефинисана литолошка грађа терена која означава распаднут деградиран и измењен материјал матичне стене која је у основи. Мишљења смо да је на предметној локацији још дубља измена стенског материјала представљеног дробинским материјалом. За намену истраживање је битно да је материјал по гранулометрији различит од глина на површини до меланжа прашина и пескова од дробине. Најјача измена је у глини, прадини па гранулацији песка. Зонарност и правилност осим глине приповршинске највероватније није могућа доказ сонда Б4. Из тог разлога наводимо да је локација генетски униформна а по литолошком саставу дубини и појави литолошких целина делимично хетерогена.

Присуство оксида Mn указује на удружено дејство два геоморфолошка-егзодинамичка процеса процес елувијума и процес делувијума који је продуковао дробине

### **Хидрогеолошке карактеристике терена**

Хидрогеолошке одлике терена зависе од морфологије геолошког склопа и литолошког састава и заступљеног структурног типа порозности. На предметној локацији су издвојене по генетском саставу дробине настале егзодинамичком пре свега изменом стенског материјала од шкриљаца. У дробинама описаним заглињеним, прашинастим и песковитим постоји интергрануларна порозност. Имајући у виду морфологију терена и најближе сливно подручје као и дубину истраживања са увидом у променљиве вредности коефицијената филтрације издвојених целина закључујемо да на датој локацији не постоји колектор подземне воде. Изданске воде пукотинског или интергрануларног типа порозности су ређе. На већим дубинама постоје услови за формирање пукотинских издани али то нема значаја за намену истраживања. На датој локацији се врши гравитационо слабо и успорено кретање вода од падавина, али издан воде није констатована истражним радовима.

### **Општи геотехнички услови**

Геоморфолошке услове предметне локације карактерише хипсометријски издигнут и денivelисан терен са постојећим објектима и објектима инфраструктуре, без других инсталација који би отежавали радове.

Хидролошки услови су променљиви. Подразумева се обавезно регулисање одвођења – регулисања атмосферске воде са платоа и будућих објеката. Посебно имајући у виду да је локација захваћена јачим егзодинамичким процесима.

Према напред наведеном, терен планираног објеката (као део средине у коме је битно дејство радова и објекта), до истражених дубина, је делимично хетероген у степену измене стенског материјала и хомоген погледу састава, стања и својстава.

Хидрогеолошки услови су означени одсуством подземне воде (фебруар месец 2023. године). Инжењерско-геолошки услови, у погледу састава и склопа терена су уједначени по литолошким целинама. Од савремених инжењерскогеолошких-егзодинамичких процеса издвојени су елувијални процеси и делувијални процеси.

Према ГН-200 класификацији и категоризацији тло у коме ће бити вршен ископ припада (III) категорији, где се земљани радови врше како ручно тако и машински са релативно великим учинком.

Општи геотехнички услови локације истраживања су условно добри због денivelације терена и изражених егзодинамичких процеса. Геомеханички показатељи својства тла до дубине истраживања су оцењени као повољни за одређене врсте објеката. Терен је у природним условима стабилан.

Локација је изложена јаким инжењерско геолошким процесима. Подземна вода није констатована. За потребе изградње објеката потребно је предвидети припрему терена и обавезно уређење целог простора адекватним прикупљањем и каналисањем атмосферских вода како би се успорио процес инжењерско геолошке измене тла.

За формирање геотехничког модела терена потребно је извести додатне радове на основу прецизних података о врсти, намени, спратности и оптерећењима пројектованих објеката на испитиваном терену. Прорачуни носивости и слегања тла могу се урадити након додатних радова и након података о пројектованим објектима. За потребе пројектовања и изградње објеката потребно је дефинисати дубину стенског материјала или дубину јако отпорне средине у оквиру доистраживања локације.

## **VII.2. Сеизмолошки услови**

Локација се налази у зони где се могу очекивати земљотреси јачине до 7-8° МЦС скале за период од 100 година, односно 6,5-7° МЦС скале за период од 50 година. Препорука је да се приликом сваког планирања изградње објекта обави сеизмичка микрореонизација.



Пројектовање сеизмички отпорних конструкција регулисано је збирком стандарда SRPS EN 1998:2015. Као полазне основе за асеизмичко пројектовање на предметној локацији, потребно је одредити сеизмички hazard, тип тла и тип еластичног спектра одговора. Територија Србије подељена је на сеизмичке зоне у зависности од локалног hazard. Претпоставља се да је унутар сваке зоне hazard константан. Сеизмички hazard дефинисан је референтним максималним убрзањем тла типа А,  $a_g R$ . Додатни параметри потребни за посебне типове конструкција дати су у релевантним деловима EN 1998. Еластични спектар одговора типу I генерално се користи на територији Србије.

За асеизмичко пројектовање објеката меродавни су следећи полазни параметри:

- Сеизмички hazard:
  - o зона Z3;
  - o референтно максимално убрзање на тлу типа А,  $a_g R = 0,15 g$ ;
- тип тла: D;
- тип еластичног спектра одговора: тип I.

## VIII МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ПРЕДЕЛА И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Просторним планом Републике Србије просторно-регионална диференцијација животне средине подручје Власине сврстава у јужно-моравску зону. Према овој подели, за подручје Власине се предвиђа посебна заштита, спровођење заштите од отпадних вода и других отпадака и предузимање мера за смањење ерозије у подручју Власине. Као део општине Сурдулица, подручје Власине, а у оквиру њега подручје Власине Стојковићеве, се налази у IV категорији загађености која подразумева загађивања од индустрије са уграђеним системима за пречишћавање ваздуха и вода, као и прекомерног оптерећења простора туристичким зонама.

Према ППППН Власина, највећу вредност, ресурс и развојну шансу Власинског језера и околине представљају квалитетна вода, биодиверзитет, еколошке и предеоне вредности и релативно очуван пејзаж.

Уредбом о заштити предела изузетних одлика „Власина“ („Сл. гласник РС“, бр. 30/06), Власинско језеро и његова непосредна околина којој припада и насеље Власина Стојковићева, спадају у заштићене пределе изузетних одлика, које је категорисано је као природно добро од изузетног значаја. Према Закону о заштити животне средине („Сл. гласник РС“, бр.30/06) сврстани су у заштићено добро I категорије, да би се очували лепота предела Власинске висоравни и непотопљени делови некадашње власинске тресаве, разноврсност биљног и животињског света, да би се очувао и унапредио квалитет природних ресурса и створили услови за планско уређење и одрживо коришћење заштићеног подручја у интересу науке, образовања, културе и развоја туризма, спорта и рекреације и пољопривреде.

Изградња објекта планира се на простору за који је ППППН-ом прописан режим заштите III степена. Такође, предметно подручје је у просторном обухвату еколошки значајног подручја „Власина“ еколошке мреже Републике Србије, где су, у складу са Уредбом о еколошкој мрежи („Сл. гласник РС“, бр. 102/10), дефинисана подручја заштите флоре и фауне: Емералд подручје значајно за очување европске дивље флоре и фауне на основу Бернске конвенције, међународно значајно подручје за биљке (IPA подручје – Important Plants Area), одабрано подручје за дневне лептире (РВА подручје – Prime Butterfly Area), одабрано подручје за осоліке муве (РНА подручје – Prime Hoverfly Area).

На основу члана 35 Закона о заштити природе („Сл. гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 91/10-исправка, 14/16, 95/18-др.закон и 71/21) и на основу члана 5 Уредбе о режимима заштите („Сл. гласник РС“, бр. 31/12) ограничена је изградња објеката у режиму заштите III степена, и то на изградњу објеката туристичког смештаја у складу са одрживим коришћењем природних вредности и капацитетом простора.

У складу са Решењем о условима заштите природе (бр. 353-02-01476/2023-04 од 1. 6. 2023. године) утврђују се следеће посебне мере заштите које су имплементирани у овом урбанистичком пројекту или се разрађују кроз израду техничке документације:

- пројектовање објекта у складу са принципима енергетске ефикасности, у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“, бр.61/11), у циљу умањења енергетских губитака;
- инфраструктурно опремање у складу са условима надлежних служби, комуналних предузећа / дистрибутера;
- изградња водонепропусне септичке јаме у оквиру припадајуће катастарске парцеле до стварања услова за прикључење на канализациону мрежу;
- дефинисање паркинг простора у оквиру предметне парцеле;
- обавеза санације свих површина које су на било који начин деградиране грађевинским и другим радовима након завршетка радова до нивоа безбедног за коришћење у складу са наменом;
- обезбеђење највишег нивоа комуналне хигијене у току извођења радова; сав отпад који се јавља у процесу градње и боравка радника у зони градилишта уклањати са локације под условима надлежне комуналне службе;
- дефинисање и обезбеђење привремене локације за складиштење потребног материјала и опреме.
- коришћење постојеће саобраћајне инфраструктуре за прилаз локацији, у циљу очувања околних површина како не дошло до њиховог нарушавања и фрагментације;
- архитектонска обрада у складу са амбијенталним вредностима, коришћење природних материјала приликом градње (камен, дрво);
- максимално чување и заштита високог зеленило; свођење сече стабала на најмању могућу меру, уколико је неопходно, уз претходно прибављену сагласност и дозак надлежне службе (ЈП „Србијашуме“);
- заштита појединачних стабала и група стабала у близини градилишта како би се обезбедила од оштећења која могу настати услед манипулације грађевинским машинама, транспортним средствима или складиштењем опреме и инсталације;
- постављање спољашњег осветљења у складу са одговарајућим техничким решењима у циљу очувања орнитофауне (ЛЕД осветљење, извори светлости усмерени ка тлу; није дозвољено расипање светлости ван граница предметне парцеле).

Уколико се током радова наиђе на геолошко-палеонтолошке или минералошко-петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, извођача радова да је дужан да обавести министарство надлежно за заштиту животне средине као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка овлашћеног лица.

У контексту планираног развоја и уређења предметног простора заснованих на уважавању основне концепције заштите и уређења предела, успостављају се правила заштите, неге и уређења предела којима се обезбеђује интегрална заштита, планирање и спровођење мера којима се спречавају нежељене промене, нарушавања или уништење значајних обележја овог заштићеног Предела изузетних одлика „Власина“. Неопходно је спроводити и следећа правила заштите, неге и уређења предела:

- предвиђеним радовима није дозвољено угрожавања постојећих подземних хидрографских веза, као ни квалитативних карактеристика подземних вода;
- обавезна је санација или рекултивација свих деградираних површина; и
- неискоришћени геолошки, грађевински и остали материјал настао приликом радова депоновати уз сагласност надлежне комуналне службе на за то предвиђеним локацијама ван граница овог плана.

### **VIII.1.1. Услови за прикупљање и одношење отпада**

На основу процењеног броја корисника туристичких капацитета (око 150 корисника) извршена је процена створене количине отпада. Просечна количина отпада по становнику/стационарном кориснику у Србији (према пројекцијама из Програма управљања отпадом у Републици Србији за период 2022-2031. године („Сл. гласник РС“, бр. 12/22)) износи 1,17 kg/дан, те се апроксимира да ће створена количина отпада износити око 0,18 t/дан.

У обухвату урбанистичког пројекта одредити локације за привремено складиштење органских и неорганских фракција отпада.

Примарно сакупљање органске фракције вршити у затвореном простору (нпр. у подрумским просторијама објекта). Величина просторије мора бити прилагођена димензијама PVC контејнера веће запремине (5-7 m<sup>3</sup>) за краткотрајно, предтретманско складиштење био отпада. У овом контејнеру је, с обзиром на дневну створену количину отпада могуће складиштење отпада из капацитета до 30 дана (уз услов да се контејнери могу херметички затворити). Просторија у склопу објекта мора бити засебна, без прозора, са електричним осветљењем, са једним тачећим местом са славином, холендером, Гајгер сливником и решетком. Неопходно је да у просторији буде перманентно одржавање температуре од 5°C. Приступ мора бити у непосредној близини саобраћајнице, а у случају да је немогућ приступ комуналном возилу, неопходно је да се омогући мануелно одвожење контејнера до комуналног возила.

Примарно сакупљање неорганске фракције (стакло, папир, пластика, метал) вршити у затвореном или отвореном простору, у посудама за одлагање – контејнерима – за сваки рециклабил (4 контејнера запремине 1,1 m<sup>3</sup> (1.100 l) габаритних димензија 1,37 m · 1,20 m · 1,45 m, у случају одвожења једном недељно, или ванредно, 4 контејнера запремине 3,2 m<sup>3</sup> (3.200 l), у случају одвожења једном у две недеље), у којима се одлаже примарно селектовани отпад. Минимална габаритна димензија простора за привремено сакупљање неорганске фракције отпада износи 2,50 m · 2,00 m по контејнеру, чисте висине 2,20 m. Уколико се контејнери постављају на отвореном простору, предвидети надстрешнице, а посуде поставити на бетонску подлогу, подигнуту изнад подлоге за најмање 15 cm, због прања. Конструкција и фасадна облога треба да су у складу са архитектуром околних објеката.

Планом генералне регулације није прописан норматив за одређивање броја посуда за одлагање смећа – контејнера за туристичку стационарну намену – хотеле, већ само за стамбени (1 контејнер на 1.000 m<sup>2</sup> корисне површине) и пословни простор (1 контејнер на 500 m<sup>2</sup> корисне површине). Стандард за сакупљање отпада је који је коришћен у овом урбанистичком пројекту за туристичку стационарну намену је 1 контејнер на 800 m<sup>2</sup> корисне површине (~1.000 m<sup>2</sup> бруто површине). Објекти за смештај неорганске фракције димензионисани су према капацитетима смештајних јединица и то 4 контејнера запремине 1,1 m<sup>3</sup> (папир, стакло, пластика, метал) за укупно 150 корисника (175 kg дневно) са обавезом сакупљања једном недељно

Уколико се у хотелу генерише отпад који не припада групацији састава као кућно смеће, посебно га складиштити у специјалне судове који се празне према посебно склопљеном уговору између корисника и изабраног оператера.

У фази израде техничке документације обезбедити посебне просторе за смештај одговарајућег броја контејнера/посуда за прикупљање и привремено складиштење отпада на начин којим се спречава његово расипање, у складу са Законом о управљању отпадом („Сл. гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 14/16, 95/18-др. закон и 35/23) и другим важећим прописима из ове области, и то:

- рециклабилног отпада (папир, стакло, пет амбалажа, лименке и др.), у складу са Правилником о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана



## **VIII.1.2. Услови и мере заштите безбедности лица и заштите од пожара и експлозија**

За потребе израде овог урбанистичког пројекта, затражени су услови Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Врању, које се изјаснило да нема посебних услова у погледу мера заштите од пожара (09.10.1 бр. 217-2794/23-1 од 23.03.2023. године).

Према Правилнику о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене („Сл. гласник РС“, бр. 22/19), планирани објекат сврстава се у објекте јавне намене у смислу тог Правилника као објекат који има више од 80% корисне површине намењене за окупљање и боравак људи (угоститељски објекат за смештај, исхрану и пиће). Третира се као издвојени објекат, јер је од суседних објеката удаљен више од 4 m. према доминантној намени, издвојености и висини спада у класу П2, а према максималном броју лица и највећој површини пожарног сектора А у класу Р4 (П4).

Планиране гараже за путничке аутомобиле, према Правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Сл. лист СЦГ“, бр. 31/05) спадају у подземне гараже. Подземна гаража у објекту хотела сврстава се у мале, а подземна гаража у посебном објекту у средње гараже.

Утврђују се следеће мере заштите од пожара и експлозија које су имплементирани у овом урбанистичком пројекту или се разрађују кроз израду техничке документације:

- обезбеђење потребне капацитете санитарне и противпожарне воде изградњом резервоара запремине најмање 180 m<sup>3</sup>;
- планирање хидрантске мреже и пумпне станице са два сета пумпи за хидрантску мрежу у затварачници резервоара. Један сет чини електро пумпа које представљају радно постројење а други сет је дизел пумпа које представља резервно постројење и које се укључује у случају нестанка електричне енергије при раду првог сета;
- планирање хидрантске мреже са четири надземна хидранта распоређена тако да је могуће гашење пожара на сваком делу објекту са два хидранта;
- обезбеђење једног улаза, односно излаза и рампе са једном возном траком за малу гаражу; и једног улаза, односно излаза и рампе са две возне траке за средњу гаражу;
- обезбеђење приступног пута и пролаза за ватрогасна возила до објеката;
- пожарно одвајање објеката; и
- могућност евакуације и спасавање људи.

Објекти морају бити пројектовани и реализовани у складу са свим важећим прописима који уређују област заштите од пожара.

## **IX МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА**

Према Условима за предузимање мера техничке заштите Регионалног завода за заштиту споменика културе Ниш бр. 449/2-02 од 4. 5. 2023 године, могуће је планирати урбанистичко-архитектонску разраду локације под условом да се обезбеди пуна историјска веродостојност, очување наслеђених вредности и аутентичност изворног решења спомен бисте која се налази у југоисточном делу предметне парцеле, испред објекта управе бившег војног комплекса (објекат 1 према евиденцији катастра непокретности). Радове планирати са циљем да се унапреди тренутно стање ратног меморијала и непосредне околине и афирмише његова вредност. Урбанистичким пројектом предвиђено је чување спомен бисте на одговарајућој позицији у зони главног приступа локацији, уз рedefинисање, партерно и пејзажно-архитектонско уређење непосредног окружења и формирање мањег платоа. Поставити информациону таблу на којој ће бити приказане основне информације о првобитном војном комплексу, његовом историјату, намени и значају за локалну историју.

Уређење непосредног окружења ратног меморијала и конзерваторско-рестаураторски радови морају се спровести једновремено када и уређење и изградња

остатка комплекса. Уређење непосредне околине ратног меморијала треба да почива на вредностима споменика на начин да се тиме обезбеди историјска веродостојност, аутентичност изворног решења и ауторских вредности меморијалног простора и у циљу побољшања изгледа простора око споменика.

Постојећи напуштени објекат управне зграде бившег војног комплекса (објекат 1) чува се и штити кроз документацију, те је потребно израдити пројекат постојећег стања и доставити га Заводу за заштиту споменика културе Ниш на трајно чување.

## X ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

Хотелско-апартмански објекат пројектован је као слободностојећи, разуђене основе (два крила, приближно у облику слова „Г“), спратности По+Су+Пр+2. Објекат је постављен тако да буде што даље од државног пута и да се сачува централна зелена површина са постојећим високим растињем. На тај начин постигнута је оријентација смештајних јединица ка Власинском језеру, са једне стране, односно ка централном дворишту „зеленој оази“ са друге стране објекта и избегнут визуелни контакт са околним саобраћајницама.

Главни улаз у објекат налази се у југозападном крилу објекта, у везној зони ка североисточном крилу. Економски улаз и улаз у подземну гаражу у оквиру објекта налазе се у североисточном крилу. У приземљу су лоби са рецепцијом/инфо пултом и кафеом и апартмани. У подрумској етажи налазе се базен, wellness&sра центар, теретана, снек бар и технички блок. У сутерену су ресторан, кухиња, лоби, управа и апартмани. На првом спрату и у поткровљу су апартмани. У објекту има укупно 76 смештајних јединица, једнособних и двособних. На кров објекта, који је у зони слемена заравњен и формирана је шетна стаза одакле се пружа визура на Власинско језеро, може се изаћи преко централног степенишног језгра, а у делу са равним кровом формирана је и кровна тераса – видиковац.

Материјали за облагање фасаде су у складу са природним окружењем. Спољни зидови су у систему термо зида од клима блокова са термоизолацијом, а као завршна облога планирају се НРЛ плоче на потконструкцији или визуелно одговарајућа замена. Видни спољашњи зидови сутерена облажу се каменом. Кров је највећим делом кос и покривен црепом, док је део који је намењен као шетна стаза – видиковац покривен декингом. Столарија је од алуминијумских профила.

Објекат подземне гараже има једну подземну етажу. На равном крову објекта планиран је надземни паркинг. У гаражи је остварено 63 паркинг места, од којих 34 (2x17) на системима за паркирање возила у два нивоа, а на паркингу 33 паркинг места. Објекат спада у средње гараже и има један улаз/излаз и приступну рампу са две возне траке (ширина 6 м, нагиб ~10%).

Табела 3а. Рекапитулација површина – хотелско-апартмански објекат.

етажа	нето (m <sup>2</sup> )	брuto (m <sup>2</sup> )
подрум	1.948,52	2.080,21
сутерен	1.676,30	1.857,70
приземље	1.666,58	1.907,61
1. спрат	1.496,17	1.885,27
2. спрат	1.569,97	1.887,19
Σ подземно	3.624,82	3.937,91
Σ надземно	4.732,72	5.680,07
УКУПНО	8.357,54	9.617,98

Табела 3б. Рекапитулација површина – гаража.

етажа	нето (m <sup>2</sup> )	брuto (m <sup>2</sup> )
ниво -1	1.070,69	1.200,81
УКУПНО	1.070,69	1.200,81

Детаљан технички опис објеката дат је у Идејном решењу које је саставни део овог урбанистичког пројекта.

## **XI СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ И ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ**

Овај урбанистички пројекат је основ за формирање грађевинске парцеле и издавање локацијских услова.

Услови надлежних ималаца јавних овлашћења прибављени за потребе израде урбанистичког пројекта могу се користити и у обједињеној процедури за издавање локацијских услова. Сви услови надлежних ималаца јавних овлашћења, уграђују се у техничку документацију за добијање локацијских услова и грађевинске дозволе, и спроводе у складу са њом у фази изградње и експлоатације новопланираних објеката.

У фази израде техничке документације дозвољене су мање измене архитектонског решења и одступања од вредности нумеричких показатеља остварених овим урбанистичким пројектом и идејним решењем, под условом да се не мења основна архитектонска концепција и да се у свему поштују прописани урбанистички параметри и правила грађења. Обавезно је придржавати се само оних елемената идејног решења из урбанистичког пројекта који су неопходни за утврђивање локацијских услова, односно за утврђивање усклађености са планским документом и утврђивање услова за пројектовање и прикључење.

Дозвољена је фазност изградње тако да свака фаза представља заокружену техно-економску и функционалну целину. Детаљан елаборат фазне градње је потребно израдити у наредним фазама израде техничке документације, а предлог фазности реализације дати у идејном решењу за потребе прибављања локацијских услова.

Саставни део Урбанистичког пројекта су:

### ГРАФИЧКИ ДЕО:

лист 1 – Катастарско-топографски план са границом Урбанистичког пројекта	1:500
лист 2 – Регулационо-нивелационо решење	1:500
лист 3 – Партерно решење и пејзажно-архитектонско уређење	1:500
лист 4 – Саобраћајна и комунална инфраструктура са прикључцима на спољну мрежу	1:500

### ДОКУМЕНТАЦИЈА

Катастарско-топографски план

Услови надлежних ималаца јавних овлашћења

Извод из Просторног плана подручја посебне намене предела изузетних одлика „Власина”

Извод из Плана генералне регулације „Власина Стојковићева”

### ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ