

**IVANA MILJKOVIĆ STOJADINOVIĆ PREDUZETNIK BIRO ZA  
PROJEKTOVANJE IMS PROJECT NIŠ**

br 2612/2022-UP

Od 26.12.2022.

# URBANISTIČKI PROJEKAT

ZA IZGRADNJU TURISTIČKOG CENTRA "DOBRA VODA" U Dobroj Vodi  
OBJEKAT BR. 1 - HOTEL spratnosti "Su+Pr+Pk"  
OBJEKTI ZA KRATKOTRAJNI BORAVAK  
OBJEKTI BR. 2, 3 i 4 -spratnosti "Pr+Pk" i „Pr"  
na KP 524 i 525 KO Magaš-Dobra voda, Opština Bojnik

Investitor: Opštinska Uprava Opštine Bojnik,  
PIB 100371818, MB 07179120,  
Trg Slobode 1 Bojnik

Objekat: OBJEKAT BR. 1 - HOTEL spratnosti "Po+Pr+Pk"  
OBJEKTI ZA KRATKOTRAJNI BORAVAK  
OBJEKTI BR. 2, 3 i 4 -spratnosti "Pr+Pk" i „Pr"

Projektant: IVANA MILJKOVIĆ STOJADINOVIĆ PREDUZETNIK  
BIRO ZA PROJEKTOVANJE "IMS PROJECT" NIŠ

Odgovorno lice/zastupnik: Ivana Miljković Stojadinović  
Pečat i potpis:

Ivana Miljković Stojadinović preduzetnik  
BIRO ZA PROJEKTOVANJE  
**IMS PROJECT**  
Niš

Odgovorni urbanista: Vidić Marija, dipl.ing.arh. 200 1300 11  
Pečat i potpis:



Decembar 2022

## **STRUČNI TIM**

**Odgovorni urbanista:  
Marija Vidić, dipl.ing.arh. licenca 200 1300 11**

**Odgovorni projektant idejnog arhitektonskog rešenja:  
Ivana Miljković Stojadinović, mast.ing.arh. licenca 210 A067 20**

**Katastarsko - topografski plan:  
Radnja za geodetske usluge "Geo Projekt Inženjering" ulica Babičkog  
odreda bb Leskovac**

**Projektant:  
IVANA MILJKOVIĆ STOJADINOVIĆ PREDUZETNIK  
BIRO ZA PROJEKTOVANJE "IMS PROJECT" NIŠ  
Trg Kralja Aleksandra 2a/8, 18000 Niš**

**Investitor:**

**Opštinska Uprava Opštine Bojnik,  
PIB 100371818, MB 07179120,  
Trg Slobode 1 Bojnik**

**Mesto gradnje:**

**na KP 524 i 525 KO Magaš-Dobra voda, Opština Bojnik**

# SADRŽAJ

## 1. OPŠTI DEO

- 1.1. Izvod iz APR-A
- 1.2. Rešenje o određivanju odgovornog urbaniste
- 1.3. Licenca odgovornog urbaniste

## 2. DOKUMENTACIJA

- 2.1. Informacija o lokaciji broj 353-14/22-06 od 08.04.2022.
- 2.2. Uslovi javnih komunalnih preduzeća
  1. Zavod za zaštitu prirode broj 03-020-3634/3 od 16.11.2022.
  2. Javno vodoprivredno preduzeće „Srbijavode“ Beograd, Vodoprivredni centar „Morava“ Niš broj 9884/1 od 28.10.2022.
  3. Zavod za zaštitu spomenika kulture Niš broj 1594/2-02 od 30.11.2022.
  4. JP za vodosnabdevanje „Brestovac-Bojnik-Doljevac“ broj 612/1 od 17.10.2022.
  5. Javno komunalno preduzeće „JEDINSTVO“ Bojnik broj 1638/22 od 19.10.2022.
  6. Ministarstvo zaštite životne sredine broj 350-01-00149/2022-03 od 28.11.2022.
  7. Elektrodistribucija ogranak Leskovac 2460800-D.10.02.455276/1 od 20.10.2022.
  8. „Telekom ogranak Niš br D211-428493/2 -2022 od 28.10.2022.
  9. Mup-sektor za vandredne situacije broj 217-17953/22 od 03.11.2022.
- 2.3. Katastarsko-topografski plan

## 3. TEKSTUALNI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

## 4. GRAFIČKI PRILOZI

- 4.1. Katastarsko topografski plan R=1:500
- 4.2. Granica obuhvata urbanističkog projekta sa postojećim stanjem R=1:500
- 4.3. Izvod iz Prostornog plana područja Radan planine sa namenom površine R=1:1000
- 4.4. Regulaciono nivelaciono rešenje lokacije R=1:250
- 4.5. Situacioni plan-plan uređenja R=1:250
- 4.7. Prikaz saobraćajne i komunalne infrastrukture R=1:250
- 4.8. Planirana parcelacija 1:250

## 5. IDEJNO REŠENJE (IDR)

## 6. 3D PRIKAZ KOMPLEKSA

# **1. OPŠTI DEO**



Република Србија  
Агенција за привредне регистре



5000189335981

Регистар привредних субјеката  
БП 68962/2021  
Датум, 02.07.2021. године  
Београд

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

Име и презиме: Ivana Miljković Stojadinović  
доноси

### РЕШЕЊЕ

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

**IVANA MILJKOVIĆ STOJADINOVIĆ PREDUZETNIK  
BIRO ZA PROJEKTOVANJE IMS PROJECT NIŠ**

са следећим подацима:

Лични подаци предузетника:

Име и презиме: Ivana Miljković Stojadinović  
ЈМБГ: 0910992745025  
Пословно име предузетника:

**IVANA MILJKOVIĆ STOJADINOVIĆ PREDUZETNIK  
BIRO ZA PROJEKTOVANJE IMS PROJECT NIŠ**

Скраћено пословно име предузетника: **IVANA MILJKOVIĆ STOJADINOVIĆ  
PREDUZETNIK IMS PROJECT**

Пословно седиште: Трг краља Александра 2А/8, НИШ (МЕДИЈАНА), МЕДИЈАНА, Србија  
Регистарски број/Матични број: **66188752**  
ПИБ додељен од Пореске Управе РС: **112560258**  
Почетак обављања делатности: **02.07.2021** године  
Претежна делатност: **7111** - Архитектонска делатност

Предузетник се региструје на: неодређено време  
Адреса за пријем електронске поште: [ivanamiljkovicstojadinovic@gmail.com](mailto:ivanamiljkovicstojadinovic@gmail.com)

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 29.06.2021. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БП 68962/2021, за регистрацију:

**IVANA MILJKOVIĆ STOJADINOVIĆ PREDUZETNIK  
BIRO ZA PROJEKTOVANJE IMS PROJECT NIŠ**

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

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

**УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:**

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 490,00 динара и решење по жалби у износу од 570,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.



Миладин Маглов

**ОБАВЕШТЕЊЕ:**

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

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

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

*Напомена:* Од 1. октобра 2018. привредни субјекти немају обавезу да употребљавају печат у пословним писмима и другим документима

## **REŠENJE O IMENOVANJU ODGOVORNOG URBANISTE**

### 1.3. REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA

Na osnovu člana 128.Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13–odluka US, 50/2013–odluka US, 98/2013–odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 , 9/20 i 52/21) kao:

#### ODGOVORNI URBANISTA

Za izradu URBANISTIČKOG PROJEKTA ZA IZGRADNJU TURISTIČKOG CENTRA "DOBRA VODA" U Dobroj Vodi, OBJEKAT BR. 1 - HOTEL spratnosti "Su+Pr+Pk", OBJEKTI ZA KRATKOTRAJNI BORAVAK , OBJEKTI BR. 2, 3 i 4 -spratnosti "Pr+Pk" i „Pr" na KP 524 i 535 KO Magaš-Dobra voda, Opština Bojnik, određuje se :

Marija Vidić dipl.ing.arh.. ..... br.lic. 200 1300 11

Projektant: IVANA MILJKOVIĆ STOJADINOVIĆ PREDUZETNIK  
BIRO ZA PROJEKTOVANJE "IMS PROJECT" NIŠ

Odgovorno lice/zastupnik: Ivana Miljković Stojadinović  
Pečat i potpis



Odgovorni urbanista određen ovim Rešenjem ispunjava Zakonom propisane uslove za izradu urbanističkih projekata. Isti se pri izradi urbanističkog projekta mora pridržavati važećeg Zakona, tehničkih propisa, normativa i standarda. Imenovano lice je u obavezi da tehničku dokumentaciju uradi u svemu prema važećim tehničkim propisima, normativima i standardima shodno odredbama Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13–odluka US, 50/2013–odluka US, 98/2013–odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19,9/20 i 52/21)

Broj dokumentacije: 2612/2022-UP  
Mesto i datum: Niš 26.12.2022.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
утврђује да је

**Марија В. Видић**

дипломирани инжењер архитектуре  
ЈМБ 0204972738519

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце  
200 1300 11



У Београду,  
22. децембра 2011. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

*Dr Dragoslav Šumarač*  
Проф. др Драгослав Шумарац  
дипл. грађ. инж.

URBANISTIČKI PROJEKAT za izgradnju (novogradnja) TURISTIČKOG CENTRA "DOBRA VODA" U Dobroj Vodi, OBJEKAT BR. 1 - HOTEL spratnosti "Su+Pr+Pk", OBJEKTI ZA KRATKOTRAJNI BORAVAK , OBJEKTI BR. 2, 3 i 4 -spratnosti "Pr+Pk" i „Pr" na KP 524 i 535 KO Magaš-Dobra voda, Opština Bojnik,

## IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

-Lokacija : KP 524 i 525 KO Magaš-Dobra voda, Opština Bojnik  
-Investitor: Opštinska Uprava Opštine Bojnik,  
PIB 100371818, MB 07179120,  
Trg Slobode 1 Bojnik

Na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09 - ispravka,64/10 odluka US, 24/11, 121/12, 42/13 - odluka US, 50/13 - odluka US, 98/13 - odluka US,132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37-2019 ,9/2020 I 52/2021) dajem:

### IZJAVU

**odgovornog urbaniste o usaglašenosti dokumentacije i primeni propisa**

Ovim izjavljujem:

- da je URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU TURISTIČKOG CENTRA "DOBRA VODA" U Dobroj Vodi, OBJEKAT BR. 1 - HOTEL spratnosti "Su+Pr+Pk", OBJEKTI ZA KRATKOTRAJNI BORAVAK , OBJEKTI BR. 2, 3 i 4 -spratnosti "Pr+Pk" i „Pr" na KP 524 i 535 KO Magaš-Dobra voda, Opština Bojnik,, **usaglašen sa elementima** sa Prostornim Planom posebne namene Radan planine ( „Sl. Glasnik RS, broj 110/14 ) I informacijom o lokaciji br.353-14/22-06. god izdata od strane Opštinske uprave opštine Bojnik – Odeljenje za urbanizam, imovinsko pravne I inspeksijske poslove- da su prilikom izrade URBANISTIČKIG PROJEKTA ZA IZGRADNJU TURISTIČKOG KOMPLEKSA na KP 524 i 535 KO Magaš-Dobra voda, Opština Bojnik **poštovani i primenjeni svi važeći propisi,standardi i normative.**

Pečat i potpis:

Odgovorni urbanista :  
Vidić Marija, dipl.ing.arh. 200 1300 11



Broj dokumentacije: 2612/2022-UP  
Mesto i datum: Niš 26.12.2022.



Република Србија  
ПОТПРЕДСЕДНИЦА ВЛАДЕ  
МИНИСТАРКА ГРАЂЕВИНАРСТВА,  
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

Број: 02-1591-1/89088-067/2020-248

Датум: 14.09.2020. године

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, са седиштем у Београду, Немањина 22-26, решавајући по захтеву који је поднела Ивана Миљковић Стојадиновић, из места Ниш, ул. Трг Краља Александра 2А/8, за издавање лиценце одговорног пројектанта за стручну област архитектура (ознака лиценце: АП 02-01), на основу члана 162. ст. 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020), члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС”, број 18/16 и 95/18 - Аутентично тумачење) и Правилника о полагању стручног испита у области просторног и урбанистичког планирања, израде техничке документације, грађења и енергетске ефикасности као и лиценцама за одговорна лица и регистру лиценцираних инжењера, архитеката и просторних планера („Службени гласник РС”, бр. 51/2019), а по предлогу Комисије за утврђивање испуњености услова за издавање личних лиценци, доноси

### РЕШЕЊЕ

**УСВАЈА СЕ** захтев који је поднела Ивана Миљковић Стојадиновић, ЈМБГ 0910992745025, мастер инжењер архитектуре из места Ниш, ул. Трг Краља Александра 2А/8, за издавање лиценце одговорног пројектанта за стручну област архитектура (ознака лиценце: АП 02-01).

Именованој се издаје лиценца одговорног пројектанта за стручну област архитектура, број: 210А06720.

### Образложење

Чланом 162. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019 – др.закон и 9/2020), прописано је да лицу које је положило одговарајући стручни испит у складу са чланом 161. закона, на предлог комисије из члана 161. став 4. закона, министар надлежан за послове планирања и изградње решењем издаје лиценцу за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача радова, на основу којег се по службеној дужности врши упис у регистар лиценцираних инжењера, архитеката и просторних планера, регистар лиценцираних извођача и евиденцију страних лица која обављају стручне послове.

Такође, чланом 161. став 4. закона прописано је, између осталог, да министар надлежан за послове грађевинарства, просторног планирања и урбанизма, решењем образује комисију за полагање стручног испита и издавање лиценци за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача радова, за сваку стручну област.

Решењем потпредседнице Владе и министарке грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре број 119-01-761/2019-07 од 13. 8. 2019. године образована је Комисија за утврђивање испуњености услова за издавање и одузимање лиценце за одговорног просторног планера, одговорног урбанисту, одговорног пројектанта и одговорног извођача радова (у даљем тексту: Комисија).

Ивана Миљковић Стојадиновић, из места Ниш, ул. Трг Краља Александра 2А/8, поднела је дана 14.07.2020. године, захтев за издавање лиценце одговорног пројектанта, за стручну област архитектура.

На седници одржаној дана 14.09.2020. године, стручна Комисија је увидом у захтев и све прилоге утврдила да је подносилац захтева за добијање лиценце одговорног пројектанта за стручну област архитектура (ознака лиценце: АП 02-01) приложила следеће: копију личне карте; копију дипломе о завршеним основним студијама, првог степена, на студијском програму Архитектура, на Грађевинско-архитектонском факултету Универзитета у Нишу бр. 696 од 24.03.2016. године; копију дипломе о завршеним мастер студијама, другог степена, студијски програм Архитектура, број 659 од 22.06.2017. године; копију Потврде Инжењерске коморе Србије о положеном стручном испиту прописаном за област Архитектура, ужа стручна област Архитектура, бр. 09-14/20114 од 19.06.2020. године; као и доказ о радном искуству – Потврду послодавца: Атеље за пројектовање „ВУКинжењеринг“ од 09.07.2020. године, доказ о стручним резултатима - на прописаном обрасцу личну референц листу и две препоруке оверене од стране два одговорна пројектанта, чиме је комисија констатовала да су испуњени услови у складу са законом и предложила доношење решења.

Чланом 128. став 5. Закона о планирању и изградњи прописано је да лиценцирани инжењер, лиценцирани архитекта, односно лиценцирани пејзажни архитекта може бити лице са стеченим високим образовањем из припадајуће стручне области из ст. 2-4. овог члана, на академским, односно струковним студијама обима од најмање 300 ЕСПБ или еквивалентног нивоа утврђеног другим посебним прописима, положеним стручним испитом, стручним искуством у трајању од најмање три године и стручним резултатима (референце) из припадајуће стручне, односно уже стручне области.

Члановима 23. и 26. Правилника о полагању стручног испита у области просторног и урбанистичког планирања, израде техничке документације, грађења и енергетске ефикасности као и лиценцама за одговорна лица и регистру лиценцираних инжењера, архитеката и просторних планера („Службени гласник РС“, бр. 51/2019), прописани су услови за издавање лиценце за одговорног пројектанта, садржина захтева за издавање лиценци, као и документација која се уз захтев прилаже, а чланом 27. утврђени су услови који морају бити кумулативно испуњени ради издавања лиценци.

Одлучујући по предметном захтеву, а на основу утврђеног чињеничног стања и предлога комисије, утврђено је да су се испунили сви услови прописани законом, те је на основу свега наведеног, а сходно члану 136. Закона о општем управном поступку одлучено као у диспозитиву овог решења.

ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: Против овог решења може се изјавити жалба Влади у року од 5 (пет) дана од дана његовог уручења.

 ПОТПРЕДСЕДНИЦА ВЛАДЕ  
И МИНИСТАРКА  
Проф. др Зорана З. Михајловић

Број: 02-12/460033  
Београд, 10.11.2022. године



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

## ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Ивана З. Миљковић Стојадиновић, маст. инж. арх.  
лиценца број

**210 A067 20**

**Одговорни пројектант за стручну област архитектура**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 10.11.2023. године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије



Председница Инжењерске коморе Србије

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

## **2. DOKUMENTACIJA**



Република Србија  
Општина Бојник  
Општинска управа Бојник  
Одељење за урбанизам, имовинско-правне  
и инспекцијске послове  
Број: 353-14/22-06  
Дана: 08.04.2022. године.  
Б о ј н и к

Одељење за урбанизам, имовинско-правне и инспекцијске послове Општинске управе Бојник, поступајући по захтеву Општине Бојник, број 353-14/2021 од 11.03.2022. године, којим се тражи издавање информације о локацији за изградњу туристичког комплекса, на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр.72/09, 81/09 – испр.64/10, 24/11, 121/12, 42/2013-Одлука УС и 50/2013- Одлука УС 132/2014, 145/14, 83/2018, 31/19, 9/20 и 52/21), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл.гласник РС", бр.22/15), Просторни план подручја посебне намене Радан планине (Сл. гласник РС, бр.110/14) издаје:

### ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

*/подаци о могућностима и ограничењима градње/*

**Број захтева:** 353-14/2022-06 од 11.03.2022. године.

**Подносилац захтева:** Општина Бојник

**Предмет:** Изградња туристичког комплекса

**Плански основ:** Просторни план подручја посебне намене Радан планине (Сл. гласник РС, бр.110/14)

**Катастарска парцела:** 524 и 525 КО Магаш – Добра Вода

**Имаоц права на парцели:** Општина Бојник

**Целина-зона у којој се налази објекат:** Потес Добра Вода, кп.бр. 524 - грађевинско земљиште изван грађевинског подручја, кп.бр. 525 – пољопривредно земљиште, њива 6. класе

**Изграђеност парцеле:** На парцели се налази изграђен објекат школе основног образовања

**Планирана намена парцеле:** парцела унутар границе грађевинског подручја – изграђено земљиште, зона једнопородичног становања становања, развој туризма компатибилна намена

**Приступ на јавни пут:** Катастарска парцела бр.524 има приступ на некатегорисани пут кп.бр.514 и на путну парцелу кп.бр. 2186/2 у КО Магаш – Добра Вода

**Култура земљишта:**

- кп.бр.524 грађевинско земљиште изван грађевинског подручја, површина парцеле 73а40м<sup>2</sup>

- кп.бр.525 пољопривредно земљиште, њива 6. Класе, површина парцеле 6а78м<sup>2</sup>

**Зона заштите:** кп.бр. 524 и 525 КО Магаш – Добра Вода налазе се у зони III режима заштите, коришћења и уређења дела сливног подручја акумулације „Брестовац“

**Културна добра:** На предметној локацији налази се КД 50-Спомен чесма из НОБ-е / Добра Вода

### Потенцијали развоја

#### *Туризам*

Природни потенцијали подручја Просторног плана са Радан планином, „Ђаволом вароши“, Пролом бањом, културно-историјским споменицима („Царичин град“, „Иван кула“), Брестовачким језером и другим вредностима, представљају део туристичког кластера „Југоисточна Србија“. Овом туристичком подручју припадају и други садржаји понуде у простору са насељима, потенцијалним скијалиштима намењеним алпском скијању, ловиштима, деловима путних и бициклистичких коридора, пешачким

стазама и др. Осим бањске, остали постојећи видови туристичке понуде оријентисани су на једнодневне излетничке боравке у простору, ниског капацитета и малог профита. Саобраћајно-географски положај је релативно погодан у смислу прилаза периферном делу Радан планине, али је неповољан у погледу повезаности/проходности у оквиру подручја Просторног плана. Постојећа туристичка и рекреативна понуда, с обзиром на потенцијале, није довољно развијена и афирмисана, а још мање је организована и повезана међу општинама на подручју Просторног плана. Потенцијали за развој сеоског туризма нису адекватно активирани сем спорадичних иницијатива, уз недовољну подршку општина и недовољно мотивско и организационо повезивање са планинским, бањским, ловним, риболовним и другим видовима понуде у простору. Распољиви смештајни капацитети су врло скромни и износе око 514 лежаја (434 лежаја хотел у Пролом бањи 3\* и 60 лежаја хотел у Рударима 2\*, на територији општине Куршумлија, као и 20 некатегорисаних лежаја у планинарском дому „Ивање“, општина Бојник). Носиоци промоције туризма, координације понуде и потражње и културно-едукативне делатности у туризму су локалне туристичке организације, туристичке организације у Нишу и Лесковцу као и Центар за развој Јабланичког и Пчињског округа (у даљем тексту: ЦРПО).

Анализа стања и могућности развоја руралног туризма, у односу на постојеће и потенцијалне туристичке мотиве, извршена је по општинама и селима и то:

- Општина Бојник: села Брестовац, Магаш, Добра Вода и Оране располажу значајним популационим капацитетима који ће користити Брестовачко језеро и скијалиште „Петрова гора“; села Боринце и Ивање имају реалну шансу за развој на бази целодневне понуде, а и Мајковац, Ображда и Мијајлица такође добијају могућност укључења у понуду; сва села су добро повезана са Брестовачким језером, „Царичиним градом“ и са скијалиштем, као и са свеукупним природним ресурсима Радан планине и овог дела простора Пусте Реке;

### **Правила уређења и грађења заштитних појасева инфраструктурних система**

Установљавају се следећи обострани заштитни појасеви траса и објеката постојећих и планираних инфраструктурних система на подручју Просторног плана:

- 1) непосредни појас заштите – простор заштитног појаса од:
  - ивице појаса регулације пута ширине, 20.0 m за државни пут I реда (односно 70.0 m за потенцијални аутопут), 10.0 m за државни пут II реда, 5.0 m за јавни општински и некатегорисан пут;
  - осе железничког колосека ширине 25.0 m;
  - осе далековода од 110 kV ширине 10.0 m и нижег напона ширине 5.0 m; и
  - осе оптичког кабла ширине један метар;
- 2) шири појас заштите – простор контролисана изградње од границе непосредног појаса заштите/заштитног појаса: ширине 20.0 m за државни пут I реда (односно 240 m за потенцијални аутопут), 10.0 m за државни пут II реда и 5.0 m за јавни општински; и ширине 175 m за железничку пругу;
- 3) појасеви заштите животне средине од утицаја инфраструктурног система:
  - појас I степена загађења – са веома великим еколошким оптерећењем животне средине, због емисија аерозагађења, повећане буке и загађивања земљишта, поклапа се са непосредним појасима заштите инфраструктурних система;
  - појас II степена загађења – са великим еколошким оптерећењем животне средине због повећане буке и загађивања земљишта поклапа се са ширим појасима заштите јавних путева.

### **ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА САОБРАЋАЈНУ ИНФРАСТРУКТУРУ НА ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ НАСЕЉА**

На грађевинском подручју насеља развија се саобраћајна мрежа која се, у складу са функцијама и развојним потребама насеља, сегрегирала по следећим категоријама: сабирне улице, стамбене улице и колскопешачке улице.

Ширина регулације за сабирне улице износи највише 10 m (2+6+2), најмање 9 m (1.5+6+1.5). За стамбене улице највећа ширина регулације износи 9 m (2+5+2), најмања 7 m (1+5+1).

Нивелација, примењени радијуси кривина и падови се усаглашавају са стандардима и прописима за ову врсту саобраћајница. Максимални подужни нагиб за све улице износи 12%. Минимална ширина тротоара је један метар. Одводњавање се решава гравитационим отицањем површинских вода (подужним и

попречним падом саобраћајница).

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

**Правила уређења и грађења из планског документа:** Предметна парцела се налази у КО Магаш – Добра Вода и за исту ће се применити параметри из Просторни план подручја посебне намене Радан планине (Сл. гласник РС, бр.110/14).

До доношења просторних планова јединица локалне самоуправе, може се издати локацијска дозвола на основу планских решења и правила овог Просторног плана за изградњу, реконструкцију и доградњу јавних, стамбених и стамбено-пословних објеката на постојећем грађевинском подручју насеља.

#### **ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ**

Објекти јавне намене могу да се граде у зонама са претежно стамбеном и стамбено-пословном наменом, као и на постојећим и планираним парцелама за јавне намене утврђеним одговарајућим урбанистичким планом.

За изградњу свих нових, доградњу и реконструкцију постојећих објеката јавне намене обавезна је израда урбанистичког пројекта. У случају фазне изградње, урбанистички пројекат се ради за целину комплекса са јасно назначеним фазама изградње које се могу реализовати на начин да свака фаза може да функционише самостално и као део целине.

Основна општа правила уређења и грађења за објекте јавне намене у области здравствене и социјалне заштите и културе, дечјег васпитања и образовања јесу:

- 1) минимална површина парцеле за објекат јавне намене је 4.0 ара;
- 2) тип објекта зависи од његове функције и услова на локацији, али је претежно слободностојећи објекат на парцели;
- 3) максимални индекс заузетости је 30%;
- 4) максимални индекс изграђености је 1.0;
- 5) постојећи објекти задржавају постојећу грађевинску линију, а за нове објекте минимално растојање грађевинске од регулационе линије износи 5.0 m;
- 6) најмања удаљеност објеката јавне намене од објеката на суседним парцелама износи пола висине суседног објекта, али не мање од 5.0 m;
- 7) растојање основног габарита објекта од границе суседне парцеле износи на делу бочног дворишта претежно северне оријентације минимално 3.5 m, односно на делу бочног дворишта претежно јужне оријентације минимално 4.0 m;
- 8) максимална висина објекта је 12.0 m (од коте приземља до слемена); и
- 9) у границама сопствене грађевинске парцеле обезбеђује се паркирање и гаражирање возила, изван површине јавног пута.

#### **ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ СТАМБЕНЕ И ПОСЛОВНЕ НАМЕНЕ**

Правила уређења и грађења односе се на формирање грађевинских парцела и изградњу нових објеката, доградњу и реконструкцију постојећих објеката стамбене, стамбено-пословне и пословне намене. Објекти пословне намене су компатибилни са становањем и могу се градити у зонама претежно стамбене и стамбено-пословне намене. Пословне намене су намене које немају негативног утицаја на животну средину, као што су: пружање интелектуалних услуга, услуга јавних служби у приватном сектору, технички и други сервис, трговина, угоститељство, традиционални занати и сличне пословне намене.

Правила парцелације и изградње, индекс заузетости, индексе изграђености и висинска регулација важе за сваку појединачну грађевинску парцелу.

#### **Величина и облик парцеле**

Облик и величина парцеле за постојеће изграђене објекте, нове објекте и објекте за доградњу одређује се тако да се на њима могу изградити објекти у складу са правилима парцелације и изградње.

Дозвољава се формирање нове грађевинске парцеле спајањем делова две или више катастарских парцела без ограничења (површине) величине парцеле. Дозвољава се деоба катастарских парцела до утврђеног

минимума за формирање нових грађевинских парцела.

**Минимална величина парцеле пословне намене је 8,0а, оптимална површина парцеле 20,0а.**

**Индекс заузетости за изградњу објеката пословне намене је 0,8.**

**Индекс изграђености за изградњу објеката пословне намене је 1,0.**

### **ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА**

Растојање грађевинске линије од регулационе линије износи 5.0 m, осим на делу државног пута I реда када износи 20.0 m, односно државног пута II реда 10.0 m (осим уколико је предметни пут проглашен насељском саобраћајницом од стране надлежног органа).

Нови објекат (уколико се гради као замена за постојећи објекат) поставља се у складу са планираним грађевинским линијама, односно правилима изградње овог просторног плана.

Дозвољено је одступање од грађевинске линије у следећим случајевима:

- када се таквим решењем постиже најмања могућа сеча и заштита вегетације,
- када је постојећи објекат већ затечен са одступањем од грађевинске линије, и
- када позиција новог објекта није у складу са већ постојећим објектима, или заклања визуре.

### **РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА**

Није дозвољено грађење између регулационе и грађевинске линије.

Све објекте затечене у појасу између две регулационе линије или на површинама за јавне намене где овим просторним планом није дозвољено грађење (јавне површине и јавне зелене површине) приликом реализације плана, односно применом правила изградње из овог плана, порушити у циљу заштите јавног интереса.

Уколико регулациона линија утврђена овим просторним планом прелази преко (или делимично) постојећег објекта са малим одступањима, регулациона линија се може кориговати према геодетском снимку, кроз пројекат парцелације.

### **МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА**

Објекти на парцелама се постављају на прописаном растојању из овог просторног плана из разлога противпожарне заштите, заштите од обрушавања снегова и атмосферских вода, урбанистичке и архитектонске регулације простора.

Објекти на истој працели се постављају:

- на растојању од минимум 5.0 m од зида до зида за стамбене намене, с тим да стреха не сме да прелази 1.0 m;
- на растојању од минимум 6.0 m од зида до зида за стамбено-пословне и пословне намене, с тим да стреха не сме да прелази 1.0 m; и
- за постојеће објекте минимално растојање може бити 4.0 m од зида до зида, с тим да стреха не сме да прелази 1.0 m.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта од границе грађевинске парцеле је за:

- објекте стамбене намене – слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 1.5 m и на делу бочног дворишта јужне оријентације 2.5 m; двојне објекте на бочном делу дворишта 4.0 m; и
- објекте пословне и стамбено-пословне намене на бочном делу дворишта 5.0 m.

### **ВИСИНА ОБЈЕКТА**

Висина објекта се овим просторним планом утврђује у метрима (од коте приземља до коте слемена) и не може да буде већа од 12.0 m за објекте стамбене и стамбено-пословне намене.

## **ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ ОБЈЕКТА**

У изградњи свих нових и реконструкцији постојећих објеката поштоваће се принципи енергетске ефикасности.

Енергетска ефикасност свих нових и постојећих објеката (који се продају, дају у закуп, дају на лизинг, реконструишу или енергетски санирају) утврђиваће се у поступку енергетске сертификације и поседовањем енергетског пасоша у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Службени гласник РС”, бр. 61/11).

## **СПОЉНИ ИЗГЛЕД ОБЈЕКТА**

Спољни изглед свих постојећих и нових објеката усаглашава се са архитектуром традиционалног народног градитељства на подручју обухваћених општина. Посебни захтеви градње су:

- постављање објекта у складу са морфологијом терена, која не ремети драстично постојећу нивелацију;
- волумен и габарит објекта прилагодити условима окружења, водећи рачуна о очувању аутентичности предела у којем се објекат гради;
- примењени материјали за обраду фасаде морају бити природни и могу се применити: дрво, малтерисана фасада и камен;
- препоручује се четвороводан кров са нагибом до 45%. Препоручује се цреп (и шиндра у планинском делу) за кровни покривач. Препоручује се употреба надстрешница у функцији наглашавања аутохтоне архитектуре;
- максимални еркери и испади на објектима могу да буду до 1.20 m, на висини од минимум 3.0 m од терена. Уколико је еркер већи од ове димензије, усклађује се према грађевинској линији, односно граници парцеле;
- зидови подрумских етажа, сутерена или подзида који су видни, обрађују се облогом од ломљеног камена. Није дозвољена употреба бетонских зидова као завршне облоге.

## **ОГРАДЕ**

Ограђивање парцеле је дозвољено. Висина ограда може бити следећа:

- за парцелу пословне намене највише до 2.0 m.

## **ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ**

Пруступ парцели се обавезно обезбеђује на један од три начина, према могућностима на свакој појединачној постојећој и планираној парцели, и то:

- директним излазом на јавни пут; или
- преко приватних прилаза; или
- путем уговора о службености.

Право приватних прилаза или путем уговора о службености пролаза (друга и трећа алинеја претходног става) могу се примењивати и односити, по потреби, на више парцела.

Код формирања нових парцела обавезно је формирање директних излаза на јавни пут, а за постојеће парцеле успоставља се службеност пролаза. Минимална ширина приступа за парцелу стамбене намене износи 3.5 m, а за парцелу стамбено-пословне и пословне намене износи 5.0 m.

## **ПАРКИРАЊЕ И ГАРАЖИРАЊЕ**

Паркирање или гаражирање возила решава се на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута. По правилу се обезбеђује једно паркинг/гаражно место:

- на 60 m<sup>2</sup> корисне површине пословног простора на грађевинској парцели пословне намене.

## РЕКОНСТРУКЦИЈА ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТАТА

Надзиђивање и доградња објеката може се дозволити само у склопу реконструкције целог објекта или групације објеката, како би се обезбедило целовито естетско, функционално и техничко сагледавање објекта.

За потребе реконструкције објекта који прелази дозвољене индексе из овог Просторног плана, могу се изводити радови на:

- инвестиционо-техничком одржавању са мањом доградњом до 20 m<sup>2</sup>;
- реконструкцији и редизајну фасаде по условима из овог Просторног плана;
- реконструкцији и замени крова и кровног покривача по условима из овог Просторног плана са могућношћу коришћења поткровља као корисног простора;
- побољшању термичке заштите и енергетске ефикасности зграде;
- и други радови на побољшању општег квалитета објекта који овде нису наведени.

За потребе реконструкције објекта који не прелази дозвољене индексе из овог Просторног плана, могу се изводити радови на:

- доградњи и надградњи до дозвољеног максимума;
- реконструкцији и редизајну фасаде по условима из овог просторног плана;
- реконструкцији и замени крова и кровног покривача по условима из овог просторног плана;
- побољшању термичке заштите и енергетске ефикасности зграде;
- и други радови на побољшању општег квалитета објекта који овде нису наведени.

## ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ ТУРИСТИЧКЕ НАМЕНЕ

Правила уређења и грађења за објекте туристичке намене за Пролом бању дефинишу се планом генералне регулације, а за туристичка села (у гравитационој зони скијалишта - Горњи Гајтан, Доњи Гајтан, Слишане са етно комплексом, Боринце, Ображда, Ивање, Добра Вода, Магаш, Драги Део, Богујевац и Власово, као и на прилазу заштићеном СП „Ђавоља варош“ - Зебица и Ђаке), ски- стадионе („Соколовац“, „Петрова гора“ и „Радан“) и друге туристичке локалитете („Ђавоља варош“; акумулације „Брестовац“, „Брестовац 2“ и „Магаш“ са зоном II система акумулације „Брестовац“; и

„Царичин град“- са непосредном заштићеном околином) планом детаљне регулације. Правила уређења и изградње објеката туристичке намене у туристичким селима, јесу:

- приоритет има адаптација/реконструкција постојећих кућа са окућницом и пратећим објектима (вајати, кошеви и др.) и изградња нових објеката на темељима и у габариту постојећих или напуштених објеката у функцији планинског, руралног и еко туризма;
- минимална површина грађевинске парцеле је 8.0 ари;
- максимални индекс заузетости износи 0.4 и максимални индекс изграђености 0.4;
- грађевинска линија објекта је на минимум 5.0 m од регулационе линије, а најмања удаљеност од граница парцеле износи 2.5 m;
- препоручује се изградња два типа нових објеката у функцији туризма: „гостинске смештајне јединице“ као осавремењени облик вајата-колибе (оптимално 38 m<sup>2</sup> за две собе са по три лежаја и заједничким купатилом и, по могућности, са засебним улазом) и „еко куће“ (у виду малог пансиона оптимално 50-60 m<sup>2</sup> за објекат са две собе са по три лежаја, дневним боравком и купатилом);
- примењују се правила за спољни изглед објекта утврђена у потпоглављу 3.9,
- максимална висина новог и реконструисаног објекта је 7.0 m (од коте приземља до слемена);
- ограђивање грађевинске парцеле је дозвољено највише до 1.6 m висине;
- приступ парцели се обезбеђује директним излазом на јавни пут, или преко приватних пролаза или путем уговора о службености, минималне ширине пролаза 5.0 m; и
- паркирање и гаражирање возила обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели (по правилу једно паркинг место на две смештајне јединице), изван површине јавног пута.

канализационих колектора, због корисника система:  $H_{min} = 1,8 \text{ m}$ ,  $H_{max} = 5 \text{ m}$ .

У канализацију за отпадне воде смеју се увести само оне воде које задовољавају услове прописане Правилником о опасним материјама у водама (Сл. гласник СРС, 31/82). Инспекцијским службама је потребно омогућити контролу отпадних вода из тзв. кућне мале привреде које морају да задовоље услове Правилника пре упуштања у канализацију.

**Напомена:** Издата информација о локацији није основ за издавање Грађевинске дозволе.

**Обавезни услови:**

- ЈП за водоснабдевање „Брестовац-Бојник-Дољевац” Бојник,
- ЈКП „ЈЕДИНСТВО” Бојник,
- Електродистрибуција Лесковац,
- Телеком Србија,
- ВПЦ „МОРАВА” Ниш
- Завод за заштиту природе,
- Завод за заштиту споменика Ниш,
- ЈП „ПУТЕВИ СРБИЈЕ” Београд
- МУП Лесковац, Сектор за ванредне ситуације

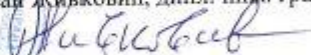
**ТАКСА:** На основу одлуке о Општинским административним таксама и накнадама ( Сл. гласник града Лесковца бр.45/12) члан 13. Органи и организације општине Бојник ослобађају се плаћања таксе за потврђивање пројекта преарцелације.

**ДОСТАВИТИ:-** Подносиоцу захтева и архиви СО-е Бојник

Урбаниста, планер  
Бранислава Миливојевић дипл. инж. арх.



Руководилац Одељења  
Горан Живковић, дипл. инж. грађ.



## **Uslovi javnih komunalnih preduzeća**

- 1. Zavod za zaštitu prirode broj 03-020-3634/3 od 16.11.2022.**
- 2. Javno vodoprivredno preduzeće „Srbijavode“ Beograd, Vodoprivredni centar „Morava“ Niš broj 9884/1 od 28.10.2022.**
- 3. Zavod za zaštitu spomenika kulture Niš broj 1594/2-02 od 30.11.2022.**
- 4. JP za vodosnabdevanje „Brestovac-Bojnik-Doljevac“ broj 612/1 od 17.10.2022.**
- 5. Javno komunalno preduzeće „JEDINSTVO“ Bojnik broj 1638/22 od 19.10.2022.**
- 6. Ministarstvo zaštite životne sredine broj 350-01-00149/2022-03 od 28.11.2022.**
- 7. Elektrodistribucija ogranak Leskovac 2460800-D.10.02.455276/1 od 20.10.2022.**
- 8. „Telekom ogranak Niš br D211-428493/2 -2022 od 28.10.2022.**
- 9. Mup-sektor za vandredne situacije broj 217-17953/22 od 03.11.2022.**



# ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ СРБИЈЕ

Текући рачун: 840-518664-16, отворен код Управе за трезор ♦ ГИБ 106844280 ♦ Матични број 17796561 ♦ Шифра делатности 9104

**СЕДИШТЕ**  
11070 Нови Београд  
Јапанска 35  
тел 011 20 93 800  
011 20 93 801  
факс 011 20 93 867  
beograd@zzps.rs

**КАНЦЕЛАРИЈА**  
У НИШУ  
18000 Ниш  
Војда Карађорђе 14  
тел/факс 018 523 448  
018 523 449  
nis@zzps.rs

**ПРИШТИНСКА**  
**РАДНА ЈЕДИНИЦА**  
11070 Нови Београд  
Јапанска 35  
тел 011 20 93 800  
011 20 93 801  
факс 011 20 93 867  
beograd@zzps.rs

03 број 020-3634/3  
датум 16.11.2022.

ОПШТИНСКА УПРАВА  
БОЈНИК

21-11-2022			
Број	Вредност	Датум	Листе о. за приј
06	350-3/22		М.К.

**ОПШТИНСКА УПРАВА БОЈНИК**  
Одељење за урбанизам, имовинско-правне  
и инспекцијске послове

16205 БОЈНИК  
Трг слободе 2 - 4

Заводу за заштиту природе Србије доставили сте захтев, Бр: 350-3/2022 од 14.10.2022. године, заведен у Заводу под 03 Бр. 020-3634/1 од 21.10.2022. године, за издавање услова заштите природе ради израде Урбанистичког пројекта за изградњу туристичког центра „Добра Вода“, на к.п. бр. 524 и 525 КО Магаш-Добра Вода, општина Бојник.

Увидом у Централни регистар заштићених природних добара и документацију Завода констатовано је да се к.п. бр. 524 и 525 КО Магаш-Добра Вода, општина Бојник налазе унутар заштићеног природног добра Парка природе „Радан“. Уредбом о проглашењу Парка природе „Радан“ („Службени гласник РС“, бр. 91/2017) - природно добро I категорије.

У складу са чланом 9. став 8. Закона о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 – исправка, 14/2016 и 95/2018 - други закон и 71/2021) акт о условима заштите природе за националне паркове и заштићена подручја I и II категорије које проглашава Влада издаје министарство надлежно за послове заштите животне средине, по претходно прибављеној стручној основи надлежног завода.

С обзиром да се предметне парцеле налазе унутар заштићеног подручја, Парка природе „Радан“, природног добра I категорије, ваш захтев за издавање услова заштите природе смо проследили Министарству за заштиту животне средине на даљу надлежност.

в.д. ДИРЕКТОРА

Марина Џибалић

Достављено:  
- Подносиоцу захтева  
- Архиви х 2



Јавно водопривредно предузеће „Србијаводе“ Београд  
Водопривредни центар „Морава“ Ниш  
18000 Ниш, Трг краља Александра Ујединитеља 2; www.srbijavode.rs,  
vrstomorava@srbijavode.rs; Текући рачун: 200-2402180103002-46; ПИБ: 100283824;  
Матични број: 17117106; Наменски рачун трезора: 840-78723-57, ЈБКЈС: 81448;  
Телефон: 018/425-81-85, 425-81-86; Факс: 018/451-38-20

Број: 9884 / 1

Датум: 20. OCT 2022

ОПШТИНА БОЈНИК  
ОПШТИНСКА УПРАВА БОЈНИК  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ,  
ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ, КОМУНАЛНЕ И  
ИНСПЕКЦИЈСКЕ ПОСЛОВЕ

ОПШТИНСКА УПРАВА  
ОПШТИНЕ БОЈНИК

Предмет: Захтев за услове за израду урбанистичког пројекта  
изградње туристичког центра „Добра Вода“

Примљено	Одговори	Број	Прилог	Вредност	Листе
		31. 10. 2022			
		0635023/22			

Поштовани,  
поводом вашег захтева број 350-3/2022 од 18.10.2022. год. (наш број 9884 од 21.10.2022. год.) достављамо Вам следеће обавештење

Према члану 117. а у складу са овлашћењима из члана 118. Закона о водама Ј.В.П. „Србијаводе“ издаје водне услове за израду урбанистичких планова (план генералне регулације и генерални урбанистички план). Урбанистички пројекти спадају у урбанистичко-техничке документе за спровођење планских докумената па их треба радити у свему према важећим планским документима.

С обзиром да радови на туристичком центру могу да утичу на заштиту вода, коришћење вода и режим површинских вода у прилогу дајемо препоруке о условима за израду Урбанистичког пројекта за туристички центар „Добра Вода“.

При изради пројекта треба имати на уму да :

- Треба дати генерално решење за пријем и евакуацију површинских, атмосферских вода, са планираних манипулативних и саобраћајних површина, које се евентуално загађене морају, пре испуштања у дефинисане реципијенте, пречистити до нивоа прописаног законом;
- Атмосферске воде са кровних и условно загађених површина прикупљати системом ригола и могу се евакуисати без претходног третмана у околне зелене површине;
- Отпадне воде не могу упуштати у постојеће регулисане и нерегулисане водотоке ни у систем јавне канализације без третмана и/или евентуално потребног предtretmana који их доводи до квалитета прописаног законом;
- Предвидети успостављање обавезе мерења количина и испитивања квалитета отпадних вода које се испуштају у реципијенте;
- Пошто се за водоснабдевање туристичко – угоститељског објекта користи сопствени бунар, коришћење подземних вода за водоснабдевање се врши према члановима 68, 69. и 70. Закона о водама и то је посебно коришћење вода за које се право стиче водном дозволом.

- Експлоатацију подземних вода вршити искључиво наменски за одобрену сврху. Експлоатациони капацитет изворишта подземних вода из бунара потребно је образложити потребама за водом. Приказати биланс потребних и расположивих количина вода (квалитативан и квантитативан) и према њему дефинисати динамику експлоатације подземне воде из бунара;

- Извршити анализу утицаја захватања подземних вода на шири локалитет и предузети потребне мере да не дође до евентуалног угрожавања изворишта других корисника;

- Коришћење подземних вода дефинисати према подацима из експлоатационог бунара и на основу решења Министарства рударства и енергетике о разврстаним и овереним резервама подземних вода;

- Обезбедити сву неопходну опрему и уређаје за мерење количине и квалитета захваћене подземне воде. Морају се предузети све мере за заштиту подземне воде од загађења преко бунара;

Доставити:

- подносиоцу захтева;
- архиви.

  
За ЈВП „Србијаводе“ Београд  
руководилац ВПЦ „Морава“ – Ниш



Драгана Симић, дипл. правник



Република Србија

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ НИШ

Ниш, Добричка 2, тел. 018/523-414, факс 018/523-414

e-mail: kontakt@zsknis.rs

број: 1594/2-02

датум: 30.11.2022. године

ОПШТИНСКА УПРАВА  
НИШ ПШТИНЕ БОЈНИК

Примљено 08.12.2022

Орган, јединица	Број	Прилог	Вредност	Лице о. за првј
06	350-3/22			25

Завод за заштиту споменика културе Ниш, на основу законских овлашћења из Закона о културним добрима („Службени гласник РС“, број 71/94, 52/2011 – др. закон, 99/2011 – др. закон, 6/2020 – др. закон и 35/2021 – др. закон) и Закона о ратним меморијалима („Службени гласник РС“, број 50/2018), у поступку по захтеву за утврђивање услова за предузимање мера техничке заштите за израду урбанистичког пројекта за изградњу туристичког центра „Добра Вода“ у Доброј Води, општина Бојник, број 350-3/2022 од 14.10.2022. године (број Завода 1594/1-02 од 20.10.2022. године), који је поднела Општина Бојник, Општинска управа Бојник, Одељење за урбанизам, имовинско-правне и инспекцијске послове, доноси

### УСЛОВЕ ЗА ПРЕДУЗИМАЊЕ МЕРА ТЕХНИЧКЕ ЗАШТИТЕ

I Израда Урбанистичког пројекта за изградњу туристичког центра „Добра Вода“ у Доброј Води, општина Бојник, који се планира на к.п. бр. 524 и 525 КО Добре Воде, могуће је планирати под следећим условима:

- Урбанистички пројекат за изградњу туристичког центра „Добра Вода“ у Доброј Води, општина Бојник, који се планира на к.п. бр. 524 и 525 КО Магаш - Добра Вода, могуће је планирати под условом да се тиме обезбеди пуна историјска веродостојност, очување наслеђених вредности и аутентичност изворног решења спомен чесме која се налази у југозападном делу карастарске парцеле бр. 524 КО Магаш-Добра Вода.
- Радове планирати са циљем да се унапреди тренутно стање ратног меморијала и непосредне околине, и афирмише његова вредност. **Уређење непосредног окружења ратног меморијала и конзерваторско рестаураторски радови морају се спровести једновремено када и уређење и изградња остатка комплекса, односно потребно је планирати конзерваторско-рестаураторске радове на ратном меморијали и независно од било којих других радова, у циљу заштите и очувања меморијала.**
- Радовима не смеју бити угрожене, већ у пуној мери поштоване и афирмисане споменичке вредности и аутентичност ратног меморијала.
- **Уређење непосредне околне ратног меморијала потребно је да почива на вредностима споменика и на начин да се тиме обезбеди историјска веродостојност, аутентичност изворног решења и ауторских вредности меморијалног простора, и у циљу побољшања изгледа простора око споменика.**
- Шири простор око споменика очистити и уредити на достојанствен начин, при чему је могуће редефинисање непосредног окружења уз формирање платоа.
- Могуће је планирати постављање **урбаног мобилијара** (клупе за седење, канте за смеће, информационе табле, стубови за осветљење и слично) али на начин да визуелно не парира самом споменику и планирати на локацијама које ће осигурати да не утиче на визуелни изглед споменика. Мобилијар пројектовати одговарајућег изгледа и ликовности, сведених линија, са циљем да се оствари ненаметљивост у оквиру комплекса.
- Новопројектовани објекти у комплексу не смеју ометети визуре ка споменику, односно морају се пројектовати на начин да се омогући сагледавање ратног меморијала.

#### Археолошко праћење земљаних радова:

- Имајући у виду да предметни простор није археолошки истражен, морају се поштовати законске одредбе:

- o Ако се у току извођења радова наиђе на археолошко наслеђе, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе, и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети, и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен;
- o У случају открића археолошког наслеђа током извођења земљаних радова, инвеститор изградње у обавези је да обезбеди средства за археолошка истраживања, заштиту, чување, публиковање и презентацију археолошког наслеђа у зони која је угрожена планираном изградњом;

#### Опште мере заштите:

- Забрањено је коришћење споменика у сврхе које нису у складу са Законом о ратним меморијалима и његовим споменичким карактеристикама.
- Простор Споменика и ближе околине користити у сврхе које су у складу са историјским контекстом и вредностима ратног меморијала.
- Забрањено је паљење ватре на простору непосредне близине споменика, осим на местима предвиђеним за ту намену (уколико евентуално постоје).
- Организовати заштиту од уништења и оштећења споменика.

#### Напомена:

- *За извођење радова на самом споменику претходно је неопходно израдити посебан конзерваторски пројекат, односно пројекат конзерваторско-реставраторских радова, који ће садржати све елементе конзерваторског пројекта и потребне дозволе и сагласности. Односно радови у зони непосредне околине споменика, осим одржавања зеленила, чишћења, кошења, не могу се изводити без поменуте пројектне документације.*

- *Радови на инвестиционом одржавању ратног меморијала могу се спровести само уз претходно прибављену сагласност Министарства за рад, запошљавање, борачка и социјална питања РС, а на основу комплетиране пројектне документације на коју је дата сагласност надлежног завода.*

II Подносилац захтева дужан је да изради пројектну документацију у складу са условима из тачке I и да на исту прибави сагласност овог Завода.

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

IV Ови услови важе годину дана од дана издавања.

Обрадили:

Ивана Цветковић, д.и.а.-конзерватор

Ђорђе Стојић, историчар-документатор



Доставити:

- Подносиоцу захтева
- Документацији Завода

ЈП за водоснабдевање  
"Брестовац-Бојник-Дољевац"  
Бојник, Ул: Зеле Вељковића бб.  
Мат бр. 06250033, ПИБ: 100371465  
Т.Р.160-5582-14,  
Тел/факс: 016/821-418  
Емаил: [jpvodovodbrestovac@gmail.com](mailto:jpvodovodbrestovac@gmail.com)  
Бр . 612/1  
Дат.17.10.2022.год.  
ROP-BOJ-31316-LOC-1/2022  
Број: 350-3-/2022  
**Б О Ј Н И К**

Предмет : Услови за Урбанистички пројекат изградње туристичког центра  
„ДОБРА ВОДА“ у Доброј Води, општина Бојник

Увидом у расположиву пројектно техничку документацију, као и увидом на терену, ЈП за водоснабдевање „Брестовац-Бојник-Дољевљц“, по захтеву Број: **350-3/2022**, од дана 14.10.2022. поднетог од стране општине Бојник, општинске управе Бојник, одељења за урбанизам, имовинско-правне и инспекцијске послове у циљу израде **Урбанистичког пројекта изградње туристичког центра „ДОБРА ВОДА“ у Доброј Води, општина Бојник**, издаје услове из своје надлежности за пројектовање где је поступак израде покренула Општина Бојник, ул. Трг Слободе 1-3, Бојник, МБ 07179120 и ПИБ 100371818.

Обухват урбанистичког пројекта: к.п бр. 524 и 525 КО Магаш-Добра Вода, општина Бојник. На к.п бр. 524 и 525 . 524 и 525 КО Магаш-Добра Вода, општина Бојник нема пројектоване нити изграђене водоводне мреже Јавног предузећа за водоснабдевање „Брестовац-Бојник-Дољевљц“, из Бојника.

За све потребне информације обратити се на телефон 016 821-418 или 064 8033920 контакт особа Срђан Стојановић.

Накнаду за издавање услова уплатити на рачун ЈП за водоснабдевање "Брестовац-Бојник-Дољевац" Број: 200-2909320101976-16 са позивом на број 350-3/2022 у износу од 6.000,00 динара.



Услове обрадио

*Срђан Стојановић*  
-----  
Срђан Стојановић, дипл.инж. техн.

ЈАВНО КОМУНАЛНО  
ПРЕДУЗЕЋЕ" ЈЕДИНСТВО"  
БОЈНИК  
Број: 1638 /22  
Дана: 19.10.2022.године  
Ул. 17. Фебруар бб 16205 Бојник  
ПИБ: 100371289; МБ: 07352964  
Тел: 016 / 821 298

ОПШТИНСКА УПРАВА ОПШТИНЕ БОЈНИК				
Примљено 03.11.2022				
Листан сединца	Број	Прилог	Вредност	Листан по вре
06	350	-3	/22	24

ОПШТИНА БОЈНИК  
ОПШТИНСКА УПРАВА БОЈНИК  
Одељење за урбанизам, имовинско правне и инспекцијске послове

Предмет: Одговор по захтеву бр.350-3/2022  
Издавање техничких услова за израду Урбанистичког пројекта изградње туристичког  
центра „ДОБРА ВОДА“ у Доброј Води

На основу вашег захтева број 350-3/2022 од 14.10.2022.године, Јавно комунално предузеће "Јединство" Бојник, Вас обавештава да по захтеву за израду Урбанистичког пројекта пројекта изградње туристичког центра „ДОБРА ВОДА“ у Доброј Води на катастарским парцелама број 524 и 525 КО Магаш-Добра Вода, поступак израде је покренула општина Бојник МБ 07179120 ПИБ 100371818, не постоји изграђена нити планирана градска канализациона мрежа.

У улицама где не постоји градска канализациона мрежа, потребно је предвидети водонепропусну септичку јаму, у складу са важећим прописима, стандардима и техничким нормативима прописаним за ту врсту помоћног објекта, коју ће користити док се не изгради градска канализациона мрежа.

До предметних парцела води неасфалтирани некатегорисани пут број 2186/2 КО Магаш-Добра Вода, који се прикључује на државни пут број 229 Бојник - Магаш - Добра Вода - Богујевац - веза са државним путем 228.

За прикључење на путну мрежу придржавати се Правилника о саобраћајној сигнализацији („Сл.гласник РС бр.85/2017,бр.14/21 ).

Прикључак на државни пут планирати у складу са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Сл.гласник РС“,бр.50/2011).

Такса за издавање техничких услова, наплаћује се у износу од 6.398,51 динара динара по важећем ценовнику ЈКП-а.

Уплату извршити на рачун предузећа бр. 200-2887080101976-69, отворен код Поштанске штедионице.

Услове обрадио  
Митровић Милутин,  
мастер инж. грађ.

*М. Митровић*

В.Д Директора ЈКП-а  
Драган Љубисављевић





Република Србија  
МИНИСТАРСТВО  
ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ  
Број: 350-01-00149/2022-03  
Датум: 28.11.2022.  
Немањина 22-26  
Београд

ОПШТИНСКА УПРАВА  
ОПШТИНЕ БОЈНИК

Примљено 14.12.2022

Група докумената	Број	Прилог	Вредност	Лист за при
06	350-31	12		12

### ОПШТИНА БОЈНИК

Одељење за урбанизам, имовинско – правне и инспекцијске послове

Ул. Трг Слободе бр. 1-3  
16205 Бојник

Дописом број: 350-3/2022 од 27.10.2022 обратили сте се Министарству заштите животне средине са захтевом за достављање услова за израду Урбанистичког пројекта туристичког центра „ДОБРА ВОДА“ у Доброј Води, општина Бојник. Након прегледа вашег захтева обавештавамо вас следеће:

- Урбанистички пројекат туристичког центра „ДОБРА ВОДА“ у Доброј Води, општина Бојник је урађен на основу важеће планске документације. За планску документацију је урађена стратешка процена утицаја уколико је утврђено да ће бити значајних негативних утицаја на животну средину услед имплементације плана.
- Када су у питању Севесо постројења, односно комплекси који су у надлежности Министарства заштите животне средине, обавештавамо вас да Министарство на основу докумената Извештај о безбедности и Обавештење ,води регистар постројења и утврђује и води евиденцију о оператерима и Севесо постројењима/комплексима са повећаном вероватноћом настанка хемијског удеса или повећаним последицама тог удеса, због њихове локације, близине сличних постројења или због врсте ускладиштених опасних материја („домино ефекат“). Такође, на основу ових докумената, Министарство води и Регистар постројења и утврђује Севесо оператере и постројења/комплексе, чије активности могу изазвати хемијски удес са прекограничним последицама.

Поред претходно наведеног, на основу члана 34 став 1 тачка 26 Закона о заштити животне средине, Министарство даје услове за потребе израде просторних и урбанистичких планова ради утврђивања подручја у којима ће се дугорочно сачувати одговарајуће удаљености између објеката у којима је присутна или може бити

присутна једна или више опасних материја у количинама које су веће од прописаних и стамбених подручја, јавних простора, као и подручја од посебног значаја, ради заштите живота и здравља људи и животне средине. С обзиром да се ваш захтев односи на израду Урбанистичког пројекта туристичког центра „ДОБРА ВОДА“ у Доброј Води, општина Бојник, указујемо да сходно Закону о заштити животне средине, издавање услова и података када су у питању Севесо постројења за потребе израде Урбанистичких пројеката није у надлежности рада овог Министарства.

- Потребно је да израда Урбанистичког пројекта туристичког центра „ДОБРА ВОДА“ у Доброј Води, општина Бојник буде усаглашен са прописима из области заштите животне средине Републике Србије (заштита вода, земљишта, ваздух, природе, управљање отпадом и отпадним водама, управљање хемикалијама, заштита од буке, итд).

**ДРЖАВНИ СЕКРЕТАР**

По решењу о овлашћењу

бр. 021-01-36/2022-09

од 10.11.2022. год



**Александар Дујановић**

Доставити:

- Наслову
- Архиви

Наш број: 2460800-Д.10.02-455276/1

Општина Бојник

Лесковац, 20.10.2022.



Бојник

Трг Слободе

**ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу 524 и 525 КО Магаш – Добра Вода, општина Бојник**

Поводом Вашег захтева, наш број 2460800-Д.10.02-455276/1 од 20.10.2022. године, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу број 524 и 525 КО Магаш – Добра Вода, општина Бојник, обавештавамо Вас следеће:

Увидом у Ваш захтев и приложен сажети технички опис са ситуационим планом, констатовали смо да се на предметном простору планира изградња туристичког центра „Добра Вода“, са потребном максималном једновременом снагом од 180 kW.

Анализом постојећег стања ЕЕО у непосредном окружењу констатовали смо да је за прикључење будућег комплекса потребно изградити следеће:

- У траси постојећег 10 kV ДВ „Добра Вода“ уметнути АБ стуб 12/1000 са одговарајућим конзолама и пратећом опремом;
- Огранак ДВ до будуће СТС 10/0,4 kV „Туристички Центар – Добра Вода“;
- СТС 10/0,4 kV „Туристички Центар – Добра Вода“, називне снаге 250 kVA, са комплетном опремом.

Ближе услове за пројектовање и прикључење (опис прикључка и начина мерења), Огранак Електродистрибуција Лесковац ће прописати у редовном поступку обједињене процедуре.

Напомена:

Уколико на предметним парцелама постоје објекти и на њима се налазе активна мерна места потребно је у Идејном решењу навести ЕД број и одобрену снагу.

С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници

Директор огранка

  
 мр Мирослав Дочић, дипл.ел.инж.

# Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2  
ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д211-428493/2-2022  
ДАТУМ: 28.10.2022  
ИНТЕРНИ БРОЈ:  
БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31  
ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ  
СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ  
СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НИШ  
ВОЖДОВА 11А, НИШ

На захтев Општине Бојник, на основу члана 53а, а у вези са чланом 54. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019), члана 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", број 68/2019), члана 9. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС" број 115/2020), и Закона о електронским комуникацијама (Сл. гласник РС", број 44/2010, 60/2013 - одлука УС, 62/2014 и 95/2018), а у циљу заштите ТК објеката и стварања услова за реализацију планова развоја телекомуникационе мреже Телекома Србија, овим дајемо

## УСЛОВЕ

за пројектовање и извођење радова на изградњи туристичког центра „Добра вода“ у Доброј Води, КП 524, 525 КО Магаш – Добра Вода, општина Бојник

### ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА

- У зони захвата радова на изградњи предметног објекта, на катастарским парцелама наведеним у приложеном захтеву, не постоји ТК инфраструктура, тако да нема посебних услова Телекома Србија;
- Након изградње предметних објеката, за повезивање на телекомуникациону мрежу обратити се предузећу „Телеком Србија“ а.д.

За сва евентуална обавештења у вези издатих Услови можете се обратити Предузећу за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д, Одељењу за планирање и изградњу мреже Лесковац, контакт телефони 064/6511945 и 016/3151626.

С поштовањем,

Шеф службе за планирање и  
изградњу мреже Ниш

Ana Radevic  
200023521  
Digitally signed  
by Ana Radevic  
200023521  
Date: 2022.10.28  
15:19:20 +02'00'

Маја Мрдаковић - Тодосијевић,  
дипл.инж.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА  
Сектор за ванредне ситуације  
Одељење за ванредне ситуације  
09.18 број 217-17953/22  
Дана 03.11.2022. године  
Ул. Мајора Тепић бр. 4  
Лесковац

ОПШТИНСКА УПРАВА  
ОПШТИНЕ БОЈНИК

Пријемљено	09.11.2022			
Урбан плановна	Број	Пратен	Вредност	Писмо за број
06	350-3/		22	78-15

**ПРЕДМЕТ:** Обавештење

**ВЕЗА:** Захтев Општина Бојник, Општинска управа Бојник, Одељење за урбанизам, имовинско-правне и инспекцијске послове, бр. 350-3/2022 од 20.10.2022. године, достављен овом органу 27.10.2022. године

У вези са списима предмета достављеним од стране Општине Бојник, Општинска управа Бојник, Одељење за урбанизам, имовинско-правне и инспекцијске послове, бр. 350-3/2022 од 20.10.2022. године, достављен овом органу 27.10.2022. године, који се односе на издавање мишљења које садржи услове у погледу мера заштите од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу туристичког центра "ДОБРА ВОДА", у месту Добра Вода, Општина Бојник на к.п. бр. 524 и 525 КО Мгаш-Добра Вода, Општина Бојник, обавештавамо Вас да ово Одељење сходно чл. 29 Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/09, 20/15 и 87/18), издаје мишљења која садрже услове заштите од пожара и експлозија које је потребно предвидети у планским документима, али не и за потребе израде техничке документације и урбанистичких пројеката.

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

Ослобођено плаћања административне таксе сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама ("Сл. гласник РС", бр. 43/03, 51/03, 61/05, 101/05, 5/09, 54/09, 35/10, 50/11, 70/11, 55/12, 93/12, 47/13, 57/14, 45/15, 83/15, 112/15, 50/16, 61/17, 113/17, 3/18, 50/18, 95/18, 38/19, 90/19, 98/20, 144/2020 и 62/21).

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА  
пуковник полиције  
Ивица Раићеловић



### **3 - TEKSTUALNI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA**

## PROJEKTNI ZADATAK

U skladu sa Informacijom o lokaciji br.353-14/22-06. Od 08.04.2022.god izdata od strane Opštinske uprave opštine Bojnik – Odeljenje za urbanizam, imovinsko pravne i inspeksijske poslove- i u skladu sa Prostornim Planom posebne namene Radan planine ( „Sl. Glasnik RS, broj 110/14 ) i Zakonom o planiranju i izgradnji Republike Srbije "Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13– odluka US, 50/2013–odluka US, 98/2013–odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 , 9/20 I 52/2021) potrebno je izraditi urbanistički projekat za turistički centar na KP 524 , 525 KO Magaš Dobra voda, Opština Bojnik.

Urbanističkim projektom predvideti turistički centar sa hotelom i objektima za kratkotrajni boravak sa letnjikovcem i potrebnim brojem parking mesta kao i svim potrebnim pratećim sadržajima. Projektom predvideti faznu gradnju. Prvom fazom predvideti izgradnju hotela, a drugom fazom predvideti izgradnju objekta za kratkotrajni boravak, a trećom fazom predvideti parterno uređenje kompleksa i igralište.

Investitor:

---

Na osnovu članova 60, 61, 62 i 63 Zakona o planiranju i ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13–odluka US, 50/2013–odluka US, 98/2013–odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 , 9/20 i 52/21), Prostornog Plana posebne namene Radan planine ( „Sl. Glasnik RS, broj 110/14 ) Informacije o lokaciji br.353-14/22-06. Od 08.04.2022.god izdate od strane Opštinske uprave opštine Bojnik – Odeljenje za urbanizam, imovinsko pravne I inspekcijske poslove- na zahtev investitora Opštinske uprave Opštine Bojnik, IVANA MILJKOVIĆ STOJADINOVIĆ PREDUZETNIK BIRO ZA PROJEKTOVANJE “IMS PROJECT” NIŠ izradilo je:

## **URBANISTIČKI PROJEKAT**

Za izgradnju TURISTIČKOG CENTRA “DOBRA VODA” U Dobroj Vodi, OBJEKAT BR. 1 - HOTEL spratnosti "Su+Pr+Pk", OBJEKTI ZA KRATKOTRAJNI BORAVAK , OBJEKTI BR. 2, 3 i 4 -spratnosti "Pr+Pk" i „Pr" na KP 524 i 535 KO Magaš-Dobra voda, Opština Bojnik,

### **3.1 PRAVNI I PLANSKI OSNOV**

#### **3.1.1.Pravni osnov za izradu Plana**

Pravni osnov za izradu Urbanističkog projekta su:

- Zakon o planiranju i izgradnji („Sl. Glasnik RS” br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10-odluka US, 24/11, 121/12, 42/13-odluka US, 50/13-odluka US, 98/13-odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-dr.zakon , 9/20 i 52/2021)
- Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja (“Sl.glasnik RS” br.32/2019) i
- Projektni zadatak investitora

#### **3.1.2.Planski osnov za izradu urbanističkog projekta**

- Prostorni Plan posebne namene Radan planine ( „Sl. Glasnik RS, broj 110/14 )
- Prostorni Plan Opštine Bojnik ( „Sl. Glasnik grada Leskovca, broj 29/11 i 12/13 )

#### **3.1.3.Dostavljena dokumentacija**

Informacija o lokaciji br.353-14/22-06. Od 08.04.2022.god izdate od strane Opštinske uprave opštine Bojnik – Odeljenje za urbanizam, imovinsko pravne I inspekcijske poslove-

- Katastarsko-topografski plan za KP 524 i 525 KO Magaš-Dobra voda, koji je izradila geodetska Radnja za geodetske usluge "Geo Projekt Inženjering" ulica Babičkog odreda bb Leskovac
- Projektni zadatak investitora.

**- Uslovi javnih preduzeća:**

1. Zavod za zaštitu prirode broj 03-020-3634/3 od 16.11.2022.
2. Javno vodoprivredno preduzeće „Srbijavode“ Beograd, Vodoprivredni centar „Morava“ Niš broj 9884/1 od 28.10.2022.
3. Zavod za zaštitu spomenika kulture Niš broj 1594/2-02 od 30.11.2022.
4. JP za vodosnabdevanje „Brestovac-Bojnik-Doljevac“ broj 612/1 od 17.10.2022.
5. Javno komunalno preduzeće „JEDINSTVO“ Bojnik broj 1638/22 od 19.10.2022.
6. Ministarstvo zaštite životne sredine broj 350-01-00149/2022-03 od 28.11.2022.
7. Elektrodistribucija ogranak Leskovac 2460800-D.10.02.455276/1 od 20.10.2022.
8. „Telekom ogranak Niš br D211-428493/2 -2022 od 28.10.2022.
9. Mup-sektor za vandredne situacije broj 217-17953/22 od 03.11.2022.

**1.- Uslovi za izradu tehničke dokumentacije zavoda za zaštitu prirode broj 03-020-3634/3 od 16.11.2022. za izgradnju TURISTIČKOG CENTRA “DOBRA VODA” U Dobroj Vodi OBJEKAT BR. 1 - HOTEL spratnosti "Su+Pr+Pk", OBJEKTI ZA KRATKOTRAJNI BORAVAK , OBJEKTI BR. 2, 3 i 4 -spratnosti "Pr+Pk" i „Pr" na KP 524 i 525 KO Magaš-Dobra voda, Opština Bojnik**

**2. Tehnički uslovi za potrebe izrade urbanističkog projekta urbanističko- arhitektonske razrade za građevinsku parcele broj na KP 524 i 525 KO Magaš-Dobra voda, Opština Bojnik Javno vodoprivredno preduzeće „Srbijavode“ Beograd, Vodoprivredni centar „Morava“ Niš broj 9884/1 od 28.10.2022.**

**3.- Uslovi za izradu tehničke dokumentacije Zavod za zaštitu spomenika kulture Niš broj 1594/2-02 od 30.11.2022. za izgradnju TURISTIČKOG CENTRA “DOBRA VODA” U Dobroj Vodi OBJEKAT BR. 1 - HOTEL spratnosti "Su+Pr+Pk", OBJEKTI ZA KRATKOTRAJNI BORAVAK , OBJEKTI BR. 2, 3 i 4 -spratnosti "Pr+Pk" i „Pr" na KP 524 i 525 KO Magaš-Dobra voda, Opština Bojnik**

**4. Tehnički uslovi za potrebe izrade urbanističkog projekta urbanističko- arhitektonske razrade za građevinsku parcele broj na KP 524 i 535 KO Magaš-Dobra voda, Opština Bojnik JP za vodosnabdevanje „Brestovac-Bojnik-Doljevac“ broj 612/1 od 17.10.2022.**

**5. Tehnički uslovi za potrebe izrade urbanističkog projekta urbanističko- arhitektonske razrade za građevinsku parcele broj na KP 524 i 525 KO Magaš-Dobra voda, Opština Bojnik Javno komunalno preduzeće „JEDINSTVO“ Bojnik broj 1638/22 od 19.10.2022.**

**6.- Uslovi za izradu tehničke dokumentacije Ministarstva za zaštite životne sredine broj 350-01-00149/2022-03 od 28.11.2022.. za izgradnju TURISTIČKOG CENTRA “DOBRA VODA” U Dobroj Vodi OBJEKAT BR. 1 - HOTEL spratnosti "Su+Pr+Pk", OBJEKTI ZA KRATKOTRAJNI BORAVAK , OBJEKTI BR. 2, 3 i 4 -spratnosti "Pr+Pk" i „Pr" na KP 524 i 525 KO Magaš-Dobra voda, Opština Bojnik**

7.-Tehnički uslovi za potrebe izrade urbanističkog projekta urbanističko- arhitektonske razrade za građevinske parcele broj na KP 524 i 525 KO Magaš-Dobra voda, Opština Bojnik izdati od strane EPS DISTRIBUCIJA OGRANAK ELEKTRODISTRIBUCIJA LESKOVAC br. 2460800-D.10.02.455276/1 od 20.10.2022

8.-Tehnički uslovi za potrebe izrade urbanističkog projekta urbanističko- arhitektonske razrade za građevinske parcele broj na KP 524 i 525 KO Magaš-Dobra voda, Opština Bojnik izdati od strane „Telekom ogranak Niš br D211-428493/2 -2022 od 28.10.2022

9.-Tehnički uslovi za potrebe izrade urbanističkog projekta urbanističko- arhitektonske razrade za građevinske parcele broj na KP 524 i 525 KO Magaš-Dobra voda, Opština Bojnik izdati od strane Mup-sektor za vandredne situacije broj 217-17953/22 od 03.11.2022

### 3.2 OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

Ovim urbanističkim projektom obuhvaćene su katastarske parcele KP 524 i 525 KO Magaš-Dobra voda, Opština Bojnik. Obuhvat urbanističkog projekta definisan je granicom parcele sa istočne strane državni put II reda – ulica Radanska - kp 2186/2, sa južne strane pristupnim neasfaltiranim putem KP 514 KO Magaš Dobra Voda, sa severne strane granicom katastarske parcele kp 526 i 528 KO Magaš Dobra Voda, sa zapadne strane kp 520 i 521 KO Magaš Dobra.



Površine predmetnih katastarskih parcela su sledeće:

P parcele=524=7340,00m<sup>2</sup>

P parcele=525=678,00m<sup>2</sup>

Ukupna površina lokacije je 8018,00m<sup>2</sup>

Projektom parcelacije i preparcelacije predviđeno je ujedinjavanja parcela u parcelu.

### **3.3 USLOVI IZGRADNJE (NAMENA, REGULACIJA I NIVELACIJA, PRISTUP LOKACIJI, NAČIN REŠENJA PARKIRANJA I DRUGI SPECIFIČNI USLOVI)**

#### **Namena:**

TURISTIČKI CENTAR "DOBRA VODA" U Dobroj Vodi koga čine katastarske parcele kp 524 i 525 sve KO Magaš Dobra voda se nalazi u obuhvatu Prostornog Plana posebne namene Radan planine ( , Sl. Glasnik RS, broj 110/14 ) u celini/zona građevinsko zemljište izvan građevinskog područja –poljoprivredno zemljište njiva 6. klase.

U kompleksu se planira izgradnja objekata za razvoj i unapređenje turizma -hotel sa objektima za kratkotrajni boravak bungalovi.

Projektnim zadatkom je predviđena izgradnja 1 glavnog objekta- hotel,5 objekta za kratkotrajni boravak: od toga 4(četiri) bungalova spratnosti "Pr+Pk" , 1( jedan )objekat za osobe sa otežanim kretanjem, prateći sadržaj čine- letnjikovac namenjen za okupljanje I zabavu posetioce, igralište za decu, klupe I mobilijar, sportski teren, I ostali prateći pomoćni objekti kao što su bunar, septička jama.

#### **Regulaciono i nivelaciono rešenje :**

Kompleks predviđen za izgradnju je u prirodnom nagibu terena od 3-5 stepeni od severoistočne strane dužine oko 90m, jugozapadnoj strani u dužini 80,00m od pristupnog puta.

Projektnom dokumentacijom je predviđeno građenje objekata u skladu sa terenom sa, izgradnjom platoa, saobraćajnica I prilazima za svaki objekat na parceli.

Regulaciona linija je međna linija parcele i pristupnog puta.

Dozvoljena građevinska linija je 5m udaljena od regulacione linije.

Svi objekti su predviđeni za izgradnju unutar dozvoljene građevinske linije , hotel na rastojanju od 23.09m a bungalovi na rastojanju od 18,18m, a u svemu prema grafičkom prilogu regulaciono nivelaciono rešenje ". Unutar kompleksa predviđa se izgradnja unutrašnje saobraćajnice širine 3,50m, koja povezuje sve objekte i pomoću koje se svakom objektu može prići kolima.

Uređeni plato za parkiranje širine 16.20m, dužine 28,00m se nalazi iza hotela, kao parking namenjen isključivo radnicima I posetiocima hotela, a pored svakog bungalova predviđen je parking prostor za taj bungalov.

U okviru obuhvata urbanističkog projekta na lokaciji postoje izgrađeni objekat škole osnovnog obrazovanja koji je u veoma lošem stanju i koji je predviđen za rušenje.

Takođe na lokaciji se nalazi spomen česma KD50 iz NOB-e Dobra voda, koja je pod zaštitom zavoda za zaštitu spomenika kulture i kao takav objekat biće rekonstruisan i sačuvan u skladu sa uslovima zavoda.

#### **Pristup lokaciji :**

Prilaz kompleksu je sa pristupnog puta kp 514 KO Magaš dobra voda. Do lokacije je izgrađen nekategorisani put preko kojeg se pristupa predmetnoj lokaciji. Ovaj nekategorisani put naslanja se na put višeg reda za koji je planirana izgradnja - Prolom banja – Sijarinska banja.

Kolski prilaz kompleksu je predviđen je kao jedan kolski ulaz (širine najmanje 7,00m ) pod uglom od 90 stepeni , radijusa krivine 8,00m

Pešački prilaz objektima je preko centralnog platoa i rampe za osobe sa otežanim kretanjem.

Kolski prilaz se izrađuje od savremenog kolovoznog zastora, na sloju kamene drobine d=50 cm, najmanje širine 6,00m

### **Parkiranje:**

Parkiranje je predviđeno na uređenom platou na severozapadnoj strani iza hotela 2 parking mesta za osobe sa otezanim kretanjem.

Parkiranje je predviđeno pod uglom od 90 stepeni prema.. Parking mesto dimenzija 2,50x5,00m, a za osobe sa otezanim kretanjem dimenzija 3,80x5,00m

### **Drugi specifični uslovi:**

U severoistočnom delu delu parcele nalazi se šuma, koja se zadržava u obliku I autohtonoj vrsti četinarara (Picea abies) SMREKA uz eventualno uklanjanje obolelih stabala u svemu u skladu sa uslovima Zavoda za zaštitu prirode , kao i uz poštovanje svih urbanističko-tehničkih uslova.

Projektom je planirana fazna gradnja i to:

I FAZA glavni objekti pod oznakom 1 – hotel sa pomoćnim objektima septička jama, bunar i stubna trafo stanica koja ce biti predmet posebnog Ugovora sa imaozem javnih ovlačenja i posebnog projekta .

II FAZA bungalovi objekti 2,3,4

III FAZA parterno uređenje kompleksa, i spotski teren.

Ovim projektom su tretirani svi urbanistički parametri definisani važećim Planom PRAVILA GRADNJE .

<b>Pravila građenja</b>	<b>Izvod iz Plana</b>	<b>Projektovano</b>
<b><u>Urb. pokazatelji</u></b>		
namena - dominantna	Zona jednorodnog stanovanja	-
namena – kompatibilna	Razvoj turizma ,	- razvoj ruralnog turizma u skladu sa Planom I namenom
namena - zabranjena	Zabranjena je izgradnja objekata koji ugrožavaju i negativno utiču na kvalitet životne sredine.	-
uslovi za formiranje građevinske parcele	min površina građevinske parcele za objekteturističke namene 8000 m2 za	Površina parcela je 8018,00m2,
indeks (stepen) zauzetosti g.parcele, indeks izgrađenosti	do 30%  0.4	=ostvareno 12,12%  ostvareno 0,25

Urbanističko-arhitektonskom razradom sa priloženim idejnim rešenjem opravdano je uklanjanje novoprojektovanih objekata u neposredno okruženje.

najveća dozvoljena spratnost objekata	P+Pk, dozvoljena je izgradnja 2 (dve) suterenske etaže, maksimalna visina objekta 12,00m od kote prizemlja do kote slemena	Projektovani su objekti sledeće spratnosti Objekat br 1 "Su+Pr+Pk" Objekat br 2 "Pr" Objekat br 3 "Pr+Pk" Objekat br 4 "Pr+Pk"
uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli	Na istoj građevinskoj parceli mogu se graditi drugi/prateći objekti	- Letnjikovac " spratnosti "P" - septička jama podzemno
postavljanje ograde	Ograđivanje se vrši unutar građevinske parcele i unutar regulacije. Ograde se postavljaju do regulacione linije a vrata i kapije na ogradi prema regulacionoj liniji otvaraju se prema unutrašnjosti građevinske parcele. Ograde susednih građevinskih parcela mogu se postavljati po osovini građevinske parcele uz saglasnost suseda. Tip, visina i ostali elementi ograđivanja propisani su pojedinačnim pravilima građenja. Dozvoljeno je ograđivanje parcele do visine 2.00m	Kompleks se ograđuje prema susednim parcelama, a unutar svoje građevinske parcele kombinacijom žive zelene ograde i transparentnom od prirodnih materijala visine 1.8m
parkiranje i garažiranje	Parking prostor predvideti u okviru građevinske parcele; broj parking mesta – 1 parking mesto na dve smeštajne jedinice izvan površine javnog puta poslovnog prostora. Sve građevinske parcele moraju imati obezbeđen kolski pristup na put ili drugu javnu saobraćajnu površinu, direktno ili prilazom; ako to nije moguće zbog topografskih karakteristika terena onda se mora obezbediti javni prilaz do kolske javne saobraćajnice sa mestom za stacionarni saobraćaj, odnosno javne pešačke staze i funikulera, pešačkom stazom, <sup>3</sup> javnim stepeništem ili rampom. Objekat se postavlja na parceli tako da ostvaruje odgovarajuću vezu sa pristupnim saobraćajnicama i omogućuje funkcionalan saobraćaj unutar građevinske parcele/kompleksa, sa pristupom prostoru za parkiranje.	Ukupno 20 parking mesta na uređenom platou iza hotela i 7 parking mesta pored svakog bungalova, od toga su 3 parking mesta namenjena osobama sa posebnim potrebama.

Urbanističko rešenje uređenja prostora i građenja urađeno je na osnovu idejnog rešenja koji je sastavni deo ove tehničke dokumentacije.

Novoprojektovani objekti su sledeće spratnosti:

**Glavni objekti:**

zelene i slobodne površine		Površina kompleksa P=8018,00m <sup>2</sup> Površina objekata 972,00m <sup>2</sup> Površina parking prostora raster ploče P=1853,00m <sup>2</sup> Površina prilaznih rampi P=365,00m <sup>2</sup> Površina zelenila P=4828/8018,00m <sup>2</sup> Procenat zelenila 60,20%
----------------------------	--	---

Objekat br 1 spratnosti "Su+Pr+Pk"

Objekat br 2 spratnosti »P«

Objekat br 3 spratnosti »-P+Pk«

Objekat br 4 spratnosti »P+Pk«

#### **Pomoćni objekti**

Objekat - letnjikovac spratnosti »Pr«

Objekat septičke jame -podzemni »-Po«

#### **Odvođenje atmosferskih voda**

Deo atmosferske vode sa krovnih površina se upija u zelenu površinu, a deo se sistemom rigola i slivnika pored stepeništa i potpornih zidova bezbedno evakuše projektovanim nagibima ~1,5%.do rigole na platou za parkiranje i slobodnim padom do šahte za prihvatanje atmosferskih voda, iz koga dalje ide u separator, pa zatim u rezervoar za sakuljanje atmosferske vode.

#### **3.4 NUMERIČKI POKAZATELJI (POVRŠINE, INDEKS IZGRAĐENOSTI ILI INDEKS ZAUZETOSTI, SPRATNOST ILI VISINA, BROJ PARKING MESTA, PROCENAT ZELENIH POVRŠINA I DRUGI SPECIFIČNI USLOVI**

Površina parcele: =8018,00m<sup>2</sup>

	objekat br1	objekat br2	objekat br3	objekat br4
Kota prizemlja objekta	0,00m (736.15,00)	0,00m (735.40)	0,00m (734.50)	0,00m (732,50)
Visina slemena	11,80m (747.00)	6,50m (741.90)	8.80m (743,30)	10.30m (742.80)
visina venca	6.30m (742.45)	/)	/	/
spratnost objekta	Su+Pr +Pk (suteran,prizemlje i potkrovlje)	Pr ( priz )	Pr+Pk (prizemlje I potkrovlje )	Pr +Pk ( priz I potkr )
Namena objekta	hotel	kratkotrajni boravak	kratkotrajni boravak	kratkotrajni boravak
Bruto površina objekta	1567,00	56,00	90,00	216,00

Ukupna BRGP	2235,00m <sup>2</sup>			
Neto površina ukupna NRG	1368,37	44.02	70.87	164.89
površina kompleksa	=1883,91m <sup>2</sup>			
	=8018,00m <sup>2</sup>			
broj parking mesta - 27				
indeks izgrađenosti	0,25 < 0,4			
indeks zauzetosti	12,12% < 30%			
Procenat zelenih površina	60,20%			
Procenat raster ploča za parking				

### **3.5 NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA**

Uslovi za zelene površine su definisani Prostornim Planom posebne namene Radan planine

U severozapadnom delu parcele nalazi se šuma, koja se zadržava u obliku I autohtonoj vrsti četinarara (Picea abies) SMREKA koja čini 48,49% zelenila uz eventualno uklanjanje obolelih stabala u svemu u skladu sa uslovima Zavoda za zaštitu prirode.

Prema Idejnom rešenju ovog urbanističkog projekta na parceli je planirano zelenilo u površini od P=2186,00m<sup>2</sup>

Procenat zelenila čini ukupno 68,03% od čega sa visokim postojećim četinarima od 48,49% I niskim dekorativnim zelenilom 19,54%

Zelene površine uz objekte- nisko zelenilo treba da imaju primarno dekorativni karakter, stoga treba primeniti reprezentativne I školovane sadnice, lisno dekorativne i cvetne forme listopadnog I zimzelenog žbunja, sezonsko cveće I travnate površine.

Za nisko rastinje preporučuju se sledeće vrste zelenila



Juniperus horizontalis  
Blue Chip – kleka



Thuja occidentalis  
Danica – tuja



Vinca minor - zimzelen

Parking prostor urediti na sledeći način :

Na sloju kamene drobine debljine 30 cm granulacije 0-61,50mm, sloj sitnog peska najmanje 20,00 cm, postaviti raster ploče od presovanog betona dimenzija 40x60x10cm koje mogu biti popunjene zasadom trave ili sitnim kamencićima . Razdvajanje parking mesta izvršiti postavljanjem raster ploča druge boje



Potporne zidove izraditi od armiranog betona visine 2,00-3,80m debljine od 35-25cm sa instalacijom osvetljenja i završnom obradom od prirodnog kamena .



Prilazne stepenice i rampe izraditi od betona i završno obraditi behaton pločama i pratećim elementima kao što su ivičnjaci prema zelenilu i rigole .



### **3.6 NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU**

#### **Uslovi priključenja na vodovodnu mrežu:**

Prema uslovima izdatim od strane JP za vodosnabdevanje „Brestovac-Bojnik-Doljevac“ broj 612/1 od 17.10.2022 javno preduzeće nema izgrađenu infrastrukturu.

Ovim idejnim rešenjem predviđeno privremeno vodosnabdevanje iz sopstvenog bunara koji će izgraditi na zapadnom delu parcele.

Radi kasnijeg priključenja na buduću vodovodnu mrežu predviđena je izgradnja i vodovodne šahte dimenzija 1,50x1,20m dubine 1,20m locirana na pristupačnoj lokaciji u južnom delu parcele, na udaljenju od 2,90m od regulacione linije.

#### **Uslovi priključenja na kanalizacionu mrežu:**

Prema uslovima izdatim od strane Javno komunalno preduzeće „JEDINSTVO“ Bojnik broj 1638/22 od 19.10.2022. javno preduzeće nema izgrađenu infrastrukturu .

Do izgradnje kanalizacionog sistema, kao prelazno rešenje, dozvoljena je izgradnja pojedinačnih ili grupnih vodonepropusnih septičkih jama potrebnog kapaciteta, u skladu sa projektovanim količinama otpadnih voda, sa organizovanim pražnjenjem i odvozom sadržaja od strane pravnih lica registrovanih i ovlašćenih za tu delatnost. Septičke jame moraju biti izgrađene bez ispusta i preliva u okolni teren vodonepropusnim dnom i zidovima, o čemu treba priložiti atest pravnog lica koje upravlja javnom kanalizacijom.

Izgradnju vodonepropusnih septičkih jama vršiti prema sledećim uslovima:

- da su pristupačne za vozilo - autocisternu koje će ih prazniti,
- da su komore izgrađene od vodonepropusnih materijala,
- da su udaljene od svih objekata i međa prema susedima najmanje 3,0 m,
- da budu udaljene od bunara najmanje 10 m.

#### **Ovim idejnim rešenjem predviđena je izgradnja sostvene septičke jame**

Sengrup jama – predviđena je na pristupačnoj lokaciji u severnom delu parcele unutar dozvoljene građevinske linije radi lakseg održavanja .

Septička jama je predviđena pravougaonog oblika od vodonepropusnog betona MB 30 širine 1,80m, dubine 2,50m, dužine 4,50m sa betonskim zidovima debljine 20cm, podnom pločom debljine 20cm i završnom pločom od armiranog betona d=20 cm, sa ugrađenim metalnim delovima i metalnim poklopcem za održavanje i čišćenje.

Investitor je u obavezi da izvrši periodično organizovano pražnjenje i odvoz sadržaja septičke jame sa pravnim licima registrovanim i ovlašćenim za tu vrstu delatnosti.

#### **Uslovi priključenja na elektroenergetsku mrežu:**

Prema uslovima izdatim od strane Elektrodistribucija ogranak Leskovac 2460800-D.10.02.455276/1 od 20.10.2022.god. gde je potrebno predvideti i obezbediti prostor za izgradnju STS 10/04 kv sa priključnim 10kv vodom.

Stubna trafo stanica TS 10/04 predviđena je na na trasi postojećeg dalekovoda. Merni orman smešten je uz objekat na mestu koje je dostupno pregledu i kontroli.

#### **Uslovi Telekom :**

Prema uslovima „Telekom ogranak Niš br D211-428493/2 -2022 od 28.10.2022.. nema izgrađene telekomunikacione infrastrukture i priloženi su opšti uslovi postavljanja telekomunikacione infrastrukture

Mesto priključenja – je na udaljenju od 380,00 m od kompleksa, pa se internet i telefonska veza predviđa savremenom Wi -fi tehnologijom i mobilnim paketima interneta.

### **3.7 INŽENJERSKO-GEOLOŠKI USLOVI**

Za potrebe izgradnje kompleksa turizma izvršena su geološka ispitivanja

### **3.8 MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE**

- Zaštita podzemnih voda obezbeđuje se povezivanjem i kompletiranjem kanalizacione mreže.
- Zaštita od podzemnih voda vršiće se tehničkim merama zaštite (konstruktivnim sistemom, izolacijom itd.).
- Zaštita vazduha vrši se obezbeđenjem zelenila
- Zaštita zemljišta vrši se optimalnim razmeštajem namena, optimalnim urbanističkim parametrima i kompletiranjem kanalizacione mreže.
- Zaštita od buke se obezbeđuje optimiziranjem sistema saobraćaja, formiranjem drvoreda i dopuštanjem nekonfliktnih sadržaja na parcelama (nije obaveza investitora).
- Za zaštitu od jonizirajućih zračenja se preporučuje kontrola radioaktivnosti u vodi, vazduhu i zemljištu.
- Za zaštitu od akcidentalnih zagađenja preporučuju se preventivne mere i mere zaštite u svim procesima života i rada kao i kod skladištenja, pretovara i transporta opasnih i štetnih materija. Akcidenti se sprečavaju i priključenjem objekta na mrežu komunalne infrastrukture, kao i dopuštanjem, u predmetnim kompleksima, samo onih delatnosti koje ne izazivaju zagađenje, vode, zemlje i vazduha
- Zaštita od čvrstih otpadaka postiže se evakuisanjem komunalnog otpada na sanitarnu deponiju. Razmeštaj sudova za sakupljanje otpada i dinamika njihovog pražnjenja moraju biti usaglašeni sa propisima  
Za sakupljanje komunalnog otpada predviđena su dva kontejnera koja će biti smeštena pored potpornog zida i ulaznih stepenica  
Kontejnere postaviti u boks sa zaštitnom ogradom čija je pozicija naznačena u grafičkim priložim  
Podloga za guranje kontejnera je od čvrstog materijala bez stepenika i sa najvećim nagibom od 3%.

### **3.9 MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA**

- Nije dozvoljeno otpuštanje otpadnih voda u reku bez prečišćivaca
- Izgradnja vodonepropusne septičke jame do izgradnje kanalizacione infrastrukture
- Pri oblikovanju fasad koristiti prirodne materijale
- Predvideti procenat zelenih površina 30%
- Za eventualno uklanjanje drvenaste vegetacije potrebna je doznaka JP Srbijašume «
- Uređenje i ozelenjavanje kompleksa izvršiti po završetku svih radova

### **3.10 MERE ZAŠTITE OD POŽARA**

**Kompleks podleže obavezi pribavljanja saglasnosti na projektnu dokumentaciju područne jedinice Odseka za vanredne situacije- na osnovu Mup-sektor za vandredne situacije broj 217-17953/22 od 03.11.2022.**

## **U skladu sa Pravilnikom o zaštiti od požara javnih poslovnih I stambenih objekata sl list RS br 22/2019 po članu br 4**

7) objekat javne namene (u daljem tekstu: javni objekat) jeste objekat koji ima više od 80% korisne površine namenjene za okupljanje i boravak ljudi (ugostiteljski objekti za smeštaj - izuzev kampa, kuće i stana za odmor, soba za iznajmljivanje, ugostiteljski objekti za ishranu i piće - izuzev kioska i sličnih objekata, obrazovni, zdravstveni, kulturni, sportski, religiozni i slični objekti, autobuski, železnički, avio-terminali, putnička pristaništa i sl.) i u kome su ostale prostorije stambene i/ili poslovne namene;

Za objekte koji su predviđeni u ovom kompleksu moraju se obezbediti uslovi za bezbednu evakuaciju iz objekata, obeležen prvi izlaz. Bezbedna evakuacija je na udaljenju od 15m od objekta ,a prvi izlaz maksimalno 5,00m

Za stambene objekte spratnosti P I P+Pk dovoljan je jedan izlaz iz objekta

### **3.11 USLOVI ZA FORMIRANJE PARCELA**

Projektom je predviđeno da se izvrši spajanje katastarskih parcela, 524 i 525 KO Magaš Dobra Voda

Ovom parcelacijom I preparcelacijom formirace se jedna parcele .  
Parcela površine 8018,00m<sup>2</sup>

### **3.11 TEHNIČKI OPIS OBJEKATA**

#### **OPŠTI PODACI**

Objekat: TURISTIČKI CENTAR "DOBRA VODA" U Dobroj Vodi

OBJEKAT BR. 1 - HOTEL spratnosti "Su+Pr+Pk",

OBJEKTI ZA KRATKOTRAJNI BORAVAK , OBJEKTI BR. 2, 3 i 4 -spratnosti "Pr+Pk" i „Pr"

Lokacija: KP 524 i 535 KO Magaš-Dobra voda, Opština Bojnik

Investitor: Opštinska uprava, Opštine Bojnik

#### **OPŠTI PODACI O LOKACIJI:**

Predmetna katastarska parcela se nalazi na 735 m nadmorske visine sa blagim prevojima

– livade i bogatom bukovom i četinarskom šumom. Na lokalitetu postoji škola koja nije u funkciji I taj objekat je predviđen za rušenje, takođe postoji I spomenik NOB, koji se ostaje u sadašnjem stanju.

Do lokacije je izgrađen nekategorisani put preko kojeg se pristupa predmetnoj lokaciji. Ovaj nekategorisani put naslanja se na put višeg reda za koji je planirana izgradnja - Prolom banja – Sijarinska banja.

Površina parcele:	=8018,00m <sup>2</sup>
Površina parcele pod hor.projek. objekata:	=972,00m <sup>2</sup>
Broj parking mesta:	ukupno 27 ( 24+3 za invalide)
Indeks izgrađenosti:	0,25 < 0,4
Indeks zauzetosti:	12,12% < 30%
Ukupna neto površina	1883,91m <sup>2</sup>
Ukupna BGRP: 2235,00 sa suterenom	

## **PODACI O KLIMATSKOJ ZONI I ZONI SEIZMIČNOSTI**

Objekat se nalazi u Opštini Bojnik-katastarska opština Magaš-Dobre Vode u II klimatskoj zoni u području umereno-kontinentalne klime gde se primenjuje računska minimalna temperatura od -18°C.

### **OPIS KONSTRUKTIVNOG SISTEMA**

Konstruktivni sistem svih objekta je skeletni sa armiranobetonskim stubovima I riglama, sa armiranobetonskom temeljnom pločom, armiranobetonskim temeljnim – armiranobetonskom masivnom pločom na koti ±0,00.

Zidovi prizemlja su od blokova d=20cm zidani u produžnom malteru kao sendvič zid sa slojem polutvrde kamene vune d=5,00cm I fasadnog zida obloženog kamenom I drvenom oblogom. Medjuspratna konstrukcija između prizemlja I potkrovlja je polumontažna od fert 16+4. Zidovi potkrovlja su od blokova d=20cm zidani u produžnom malteru kao sendvič zid sa slojem polutvrde kamene vune d=5,00cm I fasadnog zida obloženog kamenom I drvenom oblogom.

Krovna konstrukcija je od rezane čamove gradje, kao dvovodni krov sa nagibom od 60-450. Krovni pokrivač je od samouklapajućeg pocinkovanog plastificiranog krovnog lima postavljen na čamovoj letvi sa (kontra letvom) I paropropusnom alufolijom.

Spratni deo je sa nadzirkom od 1,60m osim na delu badža I isti je zaštićen termoizolacijom od polutvrdih ploča kamene vune I plafonskom oblogom od rigips kartonskih ploča.

Atmosferske vode sa krovnih pokrivača prihvataju se visećim pravougaonim olucima od plastificiranog lima u boji I preko olučnih cevi pravougaonog oblika odvođe slobodnim padom u zečenu površinu.

Zagrevanje objekta je centralno sa kotlarnicom u prizemlju objekta. Kotao je sa pogonom na čvrsto gorivo. Kapacitet kotla, cevna mreža I grejna tela odrediće se projetom za izvodjenje mašinskih instalacija.

### **OBRADA PLAFONA**

Plafoni se izrađuju kao spuštene plafoni na metalnoj potonstrukciji u kombinaciji raster tipa ARMSTRONG 60x60 I ravni plafoni , koji se gletuju I boje u dva sloja

### **OBRADA PODA**

Svi unutrašnji podovi, sem sanitarnih čvorova, izvedeni se kao plivajući pod sa slojem od stirodura d=2cm u svemu prema detalju, dok su u sanitarnim čvorovima hidroizolovani sa sabirnim slivnikom.

Podovi na tlu se izvode kao plivajući sa slojem tvrdopresovanog stiropora debljine 10cm radi zadovoljena parapmetara energetske efikasnosti

Podovi se finalno obrađuju u zavisnosti od namene prostorije granitnom keramikom i keramičkim pločicama.

Podna konstrukcija na zemlji radi se na sledeći način: na sloju šljunka od 15cm, beton 8cm, hidroizolacija, betonska ploča 15 cm , stirodur 10 cm, PVC folija, cementna košuljica i kao završna obloga granit

#### **PARTERNO UREĐENJE**

Unutrašnje staze u kompleksu se obrađuje behaton pločama koje se postavljaju na sloju peska 5 cm, rizle 30cm . behaton se odvaja od zelenila odgovarajućim ivičnjacima.

Parking prostor na samom ulazu sa saobraćajnice oblaže se raster pločama .

Unutrašnja saobraćajnica obrađuje se asfaltom

#### **Stolarija**

Spoljna i unutrašnja stolarija je od aluminjumskih profila koji se lakiraju u dva sloja.

#### **Instalacije**

U objektu su predviđene standardne instalacije koje podrazumeva ovaj tip objekta tj. nema posebnih zahteva za instalacije vodovoda i kanalizacije, instalacija struje i PTT instalacija.

#### **Sanitarni uređaji i galanterija**

Svi projektovani sanitarni uređaji su od keramike I klase i standardnih dimenzija, a njihov broj i raspored su uslovljeni arhitektonskim delom projekta.

#### **Ventilacija**

Ventilacija u svim objektima je urađena kao prirodna

Pečat i potpis:

Odgovorni urbanista :  
Bojana T. Vukadinović  
dipl.grad.inž. br.lic. 201 1491 15

## **11. ZAVRŠNE ODREDBE**

Pre potvrđivanja Urbanističkog projekta, organ nadležan za poslove urbanizma organizuje javnu prezentaciju Urbanističkog projekta u trajanju od sedam dana, a u svemu prema Zakonu o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon ,9/2020 i 52/2021) i Pravilniku o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Službeni glasnik RS", broj 32 od 3. maja 2019)

Obrađivač urbanističkog projekta:  
IVANA MILJKOVIĆ STOJADINOVIĆ PREDUZETNIK  
BIRO ZA PROJEKTOVANJE "IMS PROJECT" NIŠ

Odgovorni urbanista :  
Bojana T. Vukadinović  
dipl.građ.inž. br.lic. 201 1491 15

## **4. GRAFIČKI PRILOZI**

## **5. IDEJNO REŠENJE (IDR)**

## 6. 3D PRIKAZ OBJEKATA







