

# УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

## ЗА ИЗГРАДЊУ

### НАУЧНО-ИСТРАЖИВАЧКОГ НАСЕЉА "НИКОЛА ТЕСЛА"

#### 1. УВОД

Повод израде **Урбанистичког пројекта за изградњу Научно-истраживачког насеља "Никола Тесла"** је захтев инвеститора да се за К.П. бр. 6522/1 К.О. Мирово омогући законска процедура за добијање грађевинске дозволе за изградњу објекта и уређење простора односно изградњу комплекса Научно-истраживачког центра "Никола Тесла", у складу са Планом детаљне регулације за насеље Ртањ ("Сл. лист општине Бољевац", бр. 14/14).

Обухват Урбанистичког пројекта за изградњу Научно-истраживачког насеља "Никола Тесла" је К.П. бр. 6522/1 К.О. Мирово чија површина износи 40 567.00m<sup>2</sup>. К.П. бр. 6522/1 К.О. Мирово је катастарска парцела у приватној својини Кресоја Милке из Београда.

Катастарска парцела је у обухвату грађевинског подручја односно **К.П. бр. 6522/1 К.О. Мирово** је парцела које се налази у оквиру граница Плана детаљне регулације за насеље Ртањ ("Сл. лист општине Бољевац", бр. 14/14) у оквиру урбанистичке **целине (3)**.

Целина (3) се простире у североисточном делу обухвата Плана, дуж државног пута IIВ реда бр. 421: Веза са државним путем 36-Мирово-Ртањ, и заузима површину од око 4ha и предвиђена је за изградњу **Научно-истраживачког центра "Никола Тесла"**, са планираним културно-образовним, научно-истраживачким, хотелско-угоститељским, спортско-рекреативним и комерцијално-административним садржајима.

Урбанистички пројекат ради се по захтеву власника земљишта, односно инвеститора.

Општинска управа Општине Бољевац – Одељење за урбанизам, обједињену процедуру и извршења, имовинско правне послове и послове јавних набавки, је Информацијом о локацији бр. 350-66/2017-III-02 од 12.04.2017. године упутила инвеститора на израду Урбанистичког пројекта.

Урбанистичким пројектом за изградњу Научно-истраживачког насеља "Никола Тесла" (у даљем тексту: Урбанистички пројекат) ради се урбанистичко архитектонска разрада локације у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 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 и бр. 145/2014).

#### 2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

- Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 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 и бр. 145/2014),

- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС", број 22/2015),
- Просторни план општине Бољевац ("Службени лист општине Бољевац", бр. 15/3/11).
- План детаљне регулације за насеље Ртањ ("Сл. лист општине Бољевац", бр. 14/14).

### **3. СМЕРНИЦЕ ИЗ ПОСТОЈЕЋЕ ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ**

#### **3.1. ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕ РТАЊ**

##### **Урбанистички показатељи**

**Планом детаљне регулације за насеље Ртањ се не дефинишу урбанистички показатељи за ову Целину.**

Изграђеност земљишта ће се утврдити Урбанистичким пројектом комплекса а у складу са Просторним планом општине Бољевац ("Службени лист општине Бољевац", бр. 15/3/11).

##### **Врста и намена објеката који се могу градити у овој Целини**

Центар "Никола Тесла" је мултифункционални са следећим садржајима:

- Теслин торањ;
- Научно-истраживачки објекат са лабораторијама наслеђа Николе Тесле;
- Хотелско-угоститељски комплекс са садржајима спорта и рекреације (базен, тениско игралиште и др. спортски терени) и пратећим комерцијално-административним садржајима ;
- Етно-село и
- Уређене зелене површине у виду "рајских башти".

#### **3.2. ПРОСТОРНИ ПЛАН ОПШТИНЕ БОЉЕВАЦ**

Просторним планом општине Бољевац ("Службени лист општине Бољевац", бр. 15/3/11) налаже се да је за нову изградњу ван грађевинског подручја и промену намена земљишта из пољопривредног у грађевинско које је инфраструктурно опремљено (има приступ јавној саобраћајној површини, минимална комунална опремљеност-електроенергетика) обавезна израда Урбанистичког пројекта, у складу са члановима 60-64 Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 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 и бр. 145/2014),

Просторним планом општине Бољевац ("Службени лист општине Бољевац", бр. 15/3/11) дефинисано је да је дозвољена изградња стамбених објеката, пословних, стамбено-пословних, туристичких и објеката у функцији пољопривредне производње са пратећим садржајима.

Објекти туристичких и пратећих садржаја на парцелама непосредно наслоњеним на саобраћајницу, површине максимално до 0.50ha, са решеним приступом на јавну саобраћајну површину, могу се градити израдом Урбанистичког пројекта. Становање је дозвољено само као пратећа намена, за властите потребе, уз основну намену на парцели са површином габарита стамбеног објекта, или дела, до 10% од укупно дозвољеног индекса заузетости на парцели

## Урбанистички параметри:

**Минимална површина** грађевинске парцеле је:

- За пословне, привредне и индустријске објекте – слободностојећи 800.00m<sup>2</sup>;
- За пословне, привредне и индустријске комплексе 5000.00m<sup>2</sup>;
- За туристичко-услугне намене 1500.00m<sup>2</sup>;
- За објекте повременог становања 600.00m<sup>2</sup>.

**Најмања ширина фронта** грађевинске парцеле је:

- За пословне, привредне и индустријске објекте – слободностојећи 20.00m;
- За пословне, привредне и индустријске комплексе 30.00m;
- За туристичко-услугне намене 25.00m;
- За објекте повременог становања 15.00m.

**Дозвољени индекс заузетости** грађевинске парцеле је:

- За пословне, привредне и индустријске зоне максимално 60%;
- За туристичко-услугне намене максимално 40%;
- За објекте повременог становања максимално 20%;
- Монтажно-демонтажни објекти (стакленици, пластеници, кошеви, настрешнице и сл.) се не обрачунавају индексом заузетости.

*Индекс заузетости парцеле јесте однос (количник) габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.*

**Дозвољени индекс изграђености** грађевинске парцеле је:

- За пословне, привредне и индустријске зоне максимално 1.50;
- За туристичко - услужне намене максимално 1.00;
- За објекте повременог становања максимално 0.30.

*Индекс изграђености парцеле јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле.*

**Дозвољена спратност** објеката је:

- За објекте пословања је П+1+Пк;
- За туристичко-услугне садржаје максимална спратност је П+2+Пк;
- За објекте повременог становања максимална спратност је П+Пк.

## 3.3. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

За потребе израде Урбанистичког пројекта инвеститор је прибавио посебне услове надлежних институција и комуналних предузећа:

- Услове за прикључење на водоводну и канализациону мрежу Јавног комуналног предузећа "УСЛУГА" из Бољевца број 554 од 21.09.2017. године,
- Податке о ТК инфраструктури на подручју урбанистичког пројекта Предузећа за телекомуникације а.д. Телеком Србија, РЦ Бор - Бољевац, од 30.08.2017. године,
- Податке и услове ЕПС Дистрибуције, Огранка "Електродистрибуција Зајечар" из Зајечара, број 8.У.1.1.0.-Д-10.08-214791/2-2017 од 20.09.2017. године,

- Услове Завода за заштиту природе Србије, радна јединица Ниш, број 554 од 21.09.2017. године ,
- Водно Мишљење од ЈВП "СРБИЈАВОДЕ", радна јединица Неготин, број 554 од 21.09.2017. године и
- Услови у погледу мера заштите од пожара 09/12/2 број 217-1-208/17 од 25.08.2017. године, издатих од Одељења за ванредне ситуације у Зајечару при Сектору за ванредне ситуације Министарства унутрашњих послова.

#### **4. ПОДЛОГА ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

Урбанистички пројекат је рађен на катастарско топографској подлози у аналогном и дигиталном облику Р=1:1000.

#### **5. ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА**

Граница Урбанистичког пројекта обухвата К.П. бр. 6522/1 К.О. Мирово у насељу Ртањ, Општина Бољевац.

Површина подручја разраде износи 4 ha 5ar 7.00m<sup>2</sup> (40 567.00m<sup>2</sup>).

#### **6. КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА**

##### **ПРИРОДНИ И СТВОРЕНИ УСЛОВИ**

Подручје пројекта је стрмовит, динамични терен, делимично изграђен, са објектима сепарације, флотационог базена и објектима у којима се некада вршила прерада угља. На овој локацији се између I и II Светског рата и непосредно након завршетка II Светског рата, вршила прерада угља с обзиром да је насеље Ртањ у том периоду имао епитет рударског насеља.

По евиденцији катастарског операта на парцели постоје 6 (шест) изграђена објекта али је на терену другачија ситуација. Објекти су, сем објекта сепарације и бившег флотационог базена, у прилично запуштеном стању, урушени и склони паду.

Својом јужном границом локација се наслања на државни пут IIБ реда бр. 421: Веза са државним путем 36-Мирово-Ртањ, западно од "Розариума" и "Парк-шуме" коју је између два рата пошумила породица Минх, јединствена у Европи на око 40ha, са око 100 врста дрвећа из читаве Европе и света, аклиматизованих на овај простор.

Са локације се пружа предивна визура ка планини Ртањ.

#### **7. ЦИЉ И ЗНАЧАЈ ИЗРАДЕ ПРОЈЕКТА**

Циљ израде Урбанистичког пројекта је урбанистичко-архитектонска разрада локације у складу са Планом вишег реда и урбанистичким параметрима ради стварања урбанистичке основе за издавање потребних аката за изградњу објеката у комплексу на К.П. бр. 6522/1 К.О. Мирово.

Међународни научни центар за истраживање Теслиног наслеђа намерава да на овој мистериозној српској планини (Ртањ), у сарадњи са руским научницима, подигне Теслин торањ са Лонг Ајленда и изгради највеће Козирјево огледало, помоћу ког се достиже пета димензија о којој је Тесла говорио. Такође, планира се садржај предвиђен за научну лабораторију у коме би се вршило истраживање Теслиних патената.

У овој фази, планира се прво изградња научно-истраживачких, хотелско-гоститељских, спортско-рекреативних и комерцијално-административних садржаја.

У оквиру хотелског садржаја, као анекс хотела, планира се изградња Торња висине од 30.00m са антеном од 10.00m, која је нижа од прво планираног торња који је у обликовно-архитектонском изразу замишљен као Теслин торањ са Лонг Ајленда.

Значај израде пројекта је стварање могућности за реализацију идеје да се кроз пријатан боравак у овом комплексу прикажу и учине доступним амбијент и природне карактеристике крајолика. Такође, изградња оваквих садржаја увелико ће допринети развоју туристичке понуде у Општини Бољевац.

## **8. ПАРЦЕЛЕ**

Овај урбанистички пројекат ради се за К.П. бр. 6522/1 К.О. Мирово у насељу Ртањ, Општина Бољевац, укупне површине обухвата од 40 567.00m<sup>2</sup>.

## **9. ОПИС ПЛАНИРАНИХ ИНТЕРВЕНЦИЈА НА ПОДРУЧЈУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

### **9.1. СИТУАЦИОНО РЕШЕЊЕ, КОМПОЗИЦИОНИ ПЛАН И ПАРТЕРНО РЕШЕЊЕ**

Према захтеву инвеститора на предметној локацији се планира изградња комплекса културно-образовних, научно-истраживачких, хотелско-угоститељских, спортско-рекреативних и комерцијалних садржаја.

Сходно овом захтеву, условљености из Просторног плана општине Бољевац ("Службени лист општине Бољевац", бр. 15/3/11), Плана детаљне регулације за насеље Ртањ-Општина Бољевац ("Службени лист општине Бољевац", бр. 14/14), и постојећим створеним, природним и инфраструктурним условима, овим Урбанистичким пројектом урађена је урбанистичко-архитектонска разрада локације.

Просторна организација рађена је у складу са могућностима локације за планирану намену са циљем формирања квалитетног и савременог решења.

**Планира се уклањање постојећих објеката с обзиром да су у прилично лошем стању, сем објекта сепарације за који је предвиђена реконструкција и пренамена у научно-истраживачки садржај.**

Према предложеном ситуационом решењу површине на предметној локацији могу се сврстати на:

- 1. Површине за изградњу објеката комплекса насеља "Никола Тесла",**
- 2. Површину интерних саобраћајница и**
- 3. Зелене површине.**

#### **1. Површине за изградњу објеката комплекса насеља "Никола Тесла":**

Цео обухват Урбанистичког пројекта намењен је изградњи, уређењу и реконструкцији следећих објеката:

- 1. ХОТЕЛ П0+П+2** (хотелски смештај, 24 јединице: 20 двокреветних соба, 2 трокреветне и 2 апартмана),
- 2. ТОРАЊ** анекс Хотела П+2+Пк (4 апартманске јединице са галеријом на једном нивоу и кафеом у највишој тачки Торња-куполи),
- 3. РАЈСКИ ВРТ** (уређена зелена површина са декоративним биљем),
- 4. КУЋА НИКОЛЕ ТЕСЛЕ П+0** (галеријски простор, архитектонски обликовано по угледу на родну кућу Николе Тесле),

5. ЦРКВА П+0,
6. "ЕТНО СЕЛО" (3 куће) П+Пк (бунгалови намењени за повремени боравак),
7. КОНАК П+1 (повремени боравак),
8. СЕПАРАЦИЈА (постојећи објект, планирана реконструкција) П+1+Пк (пренамена у научно-истраживачки садржај),
9. Спортски ТЕРЕН,
10. ПЛАТО ВИДИКОВЦА (павиљон) П+0 (поплочана површина са павиљоном-чајџином, намењена за уживање у чају и прелепој визури ка врху Ртња).

Подрумске и сутеренске просторије је дозвољено организовати у складу са конфигурацијом терена односно ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Урбанистичким пројектом је дата архитектонска разрада свих садржаја на нивоу *идејног решења*.

Уз главне садржаје је могуће градити и помоћне објекте спратности П+0 поштујући дозвољене индексе изграђености и заузетости.

## 2. Површина интерних саобраћајница:

Унутар комплекса планиране су површине предвиђене за саобраћајнице и паркиралиште површине 525.00m<sup>2</sup> предвиђено за паркирање 42 моторних возила.

## 3. Зелене површине

Преостали слободни простор парцеле оплеменити травнатим засадима и засадом високих лишћара или четинара и украсним растињем које ће се дефинисати пројектном документацијом, при чему задржати и уклопити постојећу вегетацију.

Планирати и подизати засаде аутохтоних врста.

**Табела 1: Преглед планираних површина обухвата Урбанистичког пројекта**

| Укупна површина комплекса насеља "Никола Тесла" |                                          | 40 567.00m <sup>2</sup> |                            |             |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------|----------------------------|-------------|
| Намена површина                                 | Површина под објектима (m <sup>2</sup> ) |                         | Површина под објектима (%) |             |
| <b>ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА КОМПЛЕКСА</b>            |                                          | <b>3 791.40</b>         |                            | <b>9.35</b> |
| 1. ХОТЕЛ П0+П+2                                 | 1143.00                                  |                         | 2.82                       |             |
| 2. ТОРАЊ анекс Хотела П+2+Пк                    | 525.00                                   |                         | 1.30                       |             |
| 3. РАЈСКИ ВРТ                                   | 325.00                                   |                         | 0.80                       |             |
| 4. КУЋА НИКОЛЕ ТЕСЛЕ П+0                        | 67.20                                    |                         | 0.16                       |             |
| 5. ЦРКВА П+0                                    | 70.00                                    |                         | 0.17                       |             |
| 6. "ЕТНО СЕЛО" (3 куће) П+Пк                    | 301.20                                   |                         | 0.74                       |             |
| 7. КОНАК П+1                                    | 290.30                                   |                         | 0.72                       |             |
| 8. СЕПАРАЦИЈА П+1+Пк                            | 178.30                                   |                         | 0.44                       |             |
| 9. Спортски ТЕРЕН                               | 608.00                                   |                         | 1.50                       |             |
| 10. ВИДИКОВАЦ (павиљон) П+0                     | 283.40                                   |                         | 0.70                       |             |

|                                                |                           |                  |                      |               |
|------------------------------------------------|---------------------------|------------------|----------------------|---------------|
| <b>ИНТЕРНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ</b>                   |                           | <b>2 414.00</b>  |                      | <b>5.95</b>   |
| 1. Колско пешачки саобраћај<br>2. Паркиралиште | <b>1889.00<br/>525.00</b> |                  | <b>4.65<br/>1.30</b> |               |
| <b>ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ</b>                         |                           | <b>34 361.60</b> |                      | <b>84.70</b>  |
| <b>УКУПНО</b>                                  |                           | <b>40 567.00</b> |                      | <b>100.00</b> |

## 9.2. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

### 9.2.1. Објекти комплекса насеља "Никола Тесла"

**Намена објекта:** Туризам, образовање, наука, пословање, спорт.

**Пратеће намене:**

- Све неопходно у сврху функционисања основне намене.
- Дозвољена је израдња помоћних објекта (гаража, остава, радионица и сл.) до максималних вредности урбанистичких параметара.

**Намене чија је градња забрањена:**

- Све намене за које се установи да угрожавају животну средину и основну намену.

**Положај објекта на грађевинској парцели:**

- Дефинисан је грађевинском линијом и приказан на графичком прилогу **СИТУАЦИОНИ ПЛАН СА НИВЕЛАЦИОНИМ И РЕГУЛАЦИОНИМ РЕШЕЊЕМ.**

**Величина и спратност објекта:**

- Оквирни габарити објекта дати графичким прилогом су:
  1. ХОТЕЛ П0+П+2, 11.00m x 62.00m + тераса,
  2. ТОРАЊ анекс Хотела П+2+Пк, 18.75m x 18.75m
  3. РАЈСКИ ВРТ, r=11.80m,
  4. КУЋА НИКОЛЕ ТЕСЛЕ П+0, 6.00m x 11.20m
  5. ЦРКВА П+0, 11.00m x 62.00m
  6. "ЕТНО СЕЛО" (3 куће) П+Пк, 7.60m x 9.90m +3.00m x 7.50m
  7. КОНАК П+1, 11.80m x 24.40m
  8. СЕПАРАЦИЈА (планирана реконструкција и пренамена) П+1+Пк, 8.50m x 18.50m +2.30m x 9.20m,
  9. Спортски ТЕРЕН, 19.00m x 32.00m,
  10. ПЛАТО ВИДИКОВЦА (павиљон) П+0, r<sub>платоа</sub>=9.50m, r<sub>павиљона</sub>=7.00m.
- Одступања су могућа у оквиру + - 10%.

**Површина објекта:**

#### 1. ХОТЕЛ П0+П+2:

- Бруто развијена грађевинска површина приземља (са терасама) 1143.00m<sup>2</sup>,
- Укупна бруто развијена грађевинска површина објекта **3332.00m<sup>2</sup>.**

**2. ТОРАЊ анекс Хотела П+2+Пк:**

- Бруто развијена грађевинска површина приземља (са терасама) 525.00m<sup>2</sup>,
- Укупна бруто развијена грађевинска површина објекта **1007.70m<sup>2</sup>**.

**3. РАЈСКИ ВРТ:**

- Укупна бруто развијена грађевинска површина објекта **325.00m<sup>2</sup>**.

**4. КУЋА НИКОЛЕ ТЕСЛЕ П+0:**

- Укупна бруто развијена грађевинска површина објекта **67.20m<sup>2</sup>**.

**5. ЦРКВА П+0:**

- Укупна бруто развијена грађевинска површина објекта **70.00m<sup>2</sup>**.

**6. "ЕТНО СЕЛО" (3 куће) П+Пк:**

- Бруто развијена грађевинска површина приземља (1 куће) 100.40m<sup>2</sup>,
- Бруто развијена грађевинска површина поткровља (1 куће) 70.60m<sup>2</sup>,
- Бруто развијена грађевинска површина приземља објекта 301.20m<sup>2</sup>,
- Бруто развијена грађевинска површина поткровља објекта 211.80m<sup>2</sup>,
- Укупна бруто развијена грађевинска површина објекта **513.00m<sup>2</sup>**.

**7. КОНАК П+1:**

- Бруто развијена грађевинска површина приземља објекта 290.30m<sup>2</sup>,
- Укупна бруто развијена грађевинска површина објекта **427.00m<sup>2</sup>**.

**8. СЕПАРАЦИЈА (постојећи објекат, планирана реконструкција) П+1+Пк:**

- Бруто развијена грађевинска површина приземља 178.30m<sup>2</sup>,
- Укупна бруто развијена грађевинска површина објекта **548.00m<sup>2</sup>**.

**9. Спортски ТЕРЕН:**

- Укупна бруто развијена грађевинска површина објекта **608.00m<sup>2</sup>**.

**10. ПЛАТО ВИДИКОВЦА (павиљон) П+0:**

- Укупна бруто развијена грађевинска површина платоа **283.40m<sup>2</sup>**.
- Укупна бруто развијена грађевинска површина павиљона **153.80m<sup>2</sup>**.

**Тип изградње:** Слободностојећи објекат.

**Кота пода објекта:**

- Планирана кота пода приземља објекта приказана је на графичком прилогу **КОНЦЕПТУАЛНА РЕШЕЊА ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА**.
- Одступања су могућа сагласно условима терена.

**Висина објекта:** У складу са наменом објекта и прописима.

**Програмски садржај објекта:**

- Хотел је предвиђен за 24 хотелских јединица (2 апартмана, 20 двокреветних соба и 2 трокреветне собе. Од осталих садржаја је улазни део-Рецепција са лобијем и баром и ресторан са свим пратећим обавезним садржајима.
- Анекс хотела-ТОРАЊ обликован је по форми као *Теслин торањ* са Лонг Ајленда и садржи 4 апартмана, галерију, гаражу у подрумском делу и кафе у крајњем нивоу-куполи.

- Кућа Николе Тесле замишљен је као меморијални центар Николе Тесле, архитектонски је замишљен као родна кућа Николе Тесле.
- Православна Црква, као један од идентитета народа са ових простора, је планирана као битан елемент обогаћивања духовности целог комплекса и целог Ртња.
- Етно село је замишљено у овој фази као скуп 3 куће (бунгалова) за привремени боравак
- Објекат Конак је замишљен као хотелско-услужни објекат са апартманима (3 јединице) и рестораном са богатом понудом етно кухиње.
- Постојећи објекат *сепарација* се реконструише и у објекту се планира садржај *лабораторије* у којој ће се истраживати научно наслеђе Николе Тесле.
- Спортски терен је планиран као вишенамени (кошарка, мали фудбал, рукомет и сл.).
- Плато са павиљоном куполасте форме је планиран на коти +615.00, на једној од вишњих тачака у целом комплексу и сам облик и конфигурација терена је условила форму самог платоа и павиљона-чајџинице са наменом за пријатан боравак на отвореном простору, са прелепим погледом на врх планине Ртањ и уживању у испијању Ртањског чаја.

#### **Архитектонско обликовање:**

- У складу са наменом објекта положајем и значајем локације. Урбанистичким пројектом – идејним решењем дата архитектонска форма није обавезна. Планирана је изградња аутохтоним материјалима - дрво, камен, опека, посебан цреп уз примену савремених материјала који обезбеђују трајност и сигурност објекта по данашњим принципима грађења.
- Архитектура и обрада објекта мора испоштовати аутентичност целе локације.

**Опремање објекта:** Потребним инсталацијама и уређајима у функцији намене.

#### **9.2.2. Интерне саобраћајнице са паркиралиштем**

Планирана је изградња следећих садржаја:

1. Двосмерна саобраћајница ширине 5.00m, дужине 121.00m, површине 605.00m<sup>2</sup>,
2. Двосмерна саобраћајница ширине 4.00m, дужине 83.00m, површине 332.00m<sup>2</sup>,
3. Једносмерна саобраћајница ширине 3.50m, дужине 272.00m, површине 952.00m<sup>2</sup> и
4. Паркиралиште за 42 моторна возила укупне површине од **525.00m<sup>2</sup>**.

**Укупна површина под саобраћајницама износи 1889.00m<sup>2</sup>.**

#### **9.2.3. Урбанистички параметри**

- Укупна површина комплекса насеља "Никола Тесла": **40 567.00m<sup>2</sup>**
- Укупна површина под објектима и саобраћајницама: **6205.40m<sup>2</sup>**;
- Укупна бруто развијена грађевинска површина: **8917.0m<sup>2</sup>**.

**По Просторном плану општине Бољевац, максимални дозвољени индекси за туристичко-услужне намене износе:**

- **ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ**      **1.00**
- **ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ**      **40 %**

Табела 2: Урбанистички параметри

| НАМЕНА ПОВРШИНА           | ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ | ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ |
|---------------------------|-------------------|---------------------|
| ОБЈЕКТИ                   | 9.35%             | 0.16                |
| САОБРАЋАЈНИЦЕ И ПАРКИРАЊЕ | 5.95%             | 0.06                |
| УКУПНО                    | 15.3%             | 0.22                |

### 9.3. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЛОКАЦИЈЕ

#### САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ

##### Приступ комплексу:

- Локација је са јужне стране саобраћајно везана за државни пут IIБ реда бр. 421: Веза са државним путем 36-Мирово-Ртањ.

##### Интерна саобраћајница – противпожарни пут:

- У складу са функцијом обезбеђен је квалитетан приступ и паркирање возила.
- Омогућен је колски приступ објектима пешачко-колском стазом (интерне саобраћајнице) која чини део уређења локације.
- Ове стазе обезбеђују и функцију противпожарног пута и омогућава приступ и манипулисање противпожарним возилима.

##### Паркирање и гаражирање:

- Паркирање и гаражирање је предвиђено унутар комплекса, на паркиралишту површине 525.00m<sup>2</sup> предвиђено за паркирање 42 моторних возила.

#### РЕГУЛАЦИОНО И НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ

Грађевинска линија је одређена у односу на државни пут и у односу на интерне саобраћајнице и приказана на графичком прилогу **СИТУАЦИОНИ ПЛАН СА НИВЕЛАЦИОНИМ И РЕГУЛАЦИОНИМ РЕШЕЊЕМ**.

Урбанистичким пројектом је на јужној страни обухвата дата грађевинска линија на минималној удаљености од 10.00m од државног пута поштујући одредбе Закона о државним путевима и План детаљне регулације за насеље Ртањ.

Цео комплекс нивелетски је постављен сагласно конфигурацији терена.

Планиране нивелете објеката приказане су на графичком прилогу **СИТУАЦИОНИ ПЛАН СА НИВЕЛАЦИОНИМ И РЕГУЛАЦИОНИМ РЕШЕЊЕМ**.

#### УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

Уређење целог обухвата Урбанистичког пројекта односно комплекса насеља "Никола Тесла" усклађено је са наменом и условима терена.

Планом нивелације углавном је праћена постојећа конфигурација терена.

### **Пешачко колски прилази – против пожарни пут:**

- Пешачко-колски прилази (интерне саобраћајнице) омогућава колски приступ са државног пута објектима и садржајима у комплексу и уједно врши функцију противпожарног пута.
- Материјализација овог прилаза је са бетонским плочама у појасу точкова возила и травнатом површином између, у складу са уређењем слободних површина комплекса.
- Места предвиђена за контејнере обликовати као платое од бетона.

### **Зелене површине:**

На парцелама предвидети минимално 20% од укупне површине под зеленим површинама.

Површине планиране са засадом високих лишћара извести по могућству преношењем већ одраслих стабалала.

Травнате површине оплеменити засадом високих лишћара или четинара и украсним растињем које ће се дефинисати пројектном документацијом, при чему задржати и уклопити постојећу вегетацију. Планирати и подизати засаде аутохтоних врста у већој мери одомаћених.

Паркинг је планиран са растер плочама и травнатим засадом.

Вегетацију ускладити са подземним и надземним инсталацијама поштујући прописе о њиховом међусобном растојању.

### **Ограђивање:**

- Ограђивање комплекса је дозвољено транспарентном оградом висине до 1.40m (парапет max 0.80m) или пуном оградом висине до 0.90m.
- Ограђивање може бити јединствено или са више врста ограда као што су плот од повије, плот од коља, део каменог зида, ограда од облица и сл.
- Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

## **9.4. УСЛОВИ ПРИКЉУЧИВАЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНЕ ОБЈЕКТЕ**

### **ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА**

Јавно комунално предузеће "УСЛУГА" из Бољевца издало је Услове број 554 од 21.09.2017. године којима је дефинисано:

- Да је **водоводни прикључак могућ**, јер у близини локације постоји изграђена водоводна мрежа;
- **Канализациони прикључак у овом тренутку није могућ**, јер на тој локацији не постоји канализациона мрежа.

### **Снабдевање водом**

Да би се стекао услов за прикључење објеката комплекса на водоводну мрежу неопходна је изградња водоводне мреже на предметном подручју са везом на постојећи цевовод који се налази у близини предметне локације.

Водоводне инсталације комплекса орјентисати за прикључење на поменути планирану водоводну везу. Пројектовати независне водоводне инсталације планираних објеката: санитарне, око 10 L/s, и хидрантске око 35 L/s, са два водомера смештена у заједничком водомерном шахту

Техничко решење, димензију водомерног шахта и локацију (ван објекта), искључиво одређују представници надлежног комуналног предузећа за водовод и канализацију изласком на лицу места (осовински размак паралелног низа водомера у

водомерном шахту минимално 0,5 m<sup>1</sup> ). Водомер мора бити усаглашен према Правилнику о мерилима ("Сл. Гласник РС" бр.63/2013) и испунити захтеве за водомере (Прилог 17 М1 001 наведеног правилника), при чему треба да буде минималне класе тачности  $R=Q_3/Q_1 > 100$ .

Водомер на себи мора да има: а. „Знак усаглашености" чији је облик, изглед и садржај уређен Уредбом о начину спровођења оцене усаглашености (Сл. Гласник РС бр.98/2009) и б. Службену ознаку мерила (типско одобрење) у складу са националним законодавством. Квалитет изведених водоводних инсталација до мерних места, укључујући и мерно место, спада у надлежност контроле Техничке комисије надлежног комуналног предузећа.

Пре подношења захтева за приључак на водовод и канализацију, инвеститор обезбеђује увиђај –контролу Техничке комисије. Без записника Техничке комисије о испуњености напред наведених услова не може се остварити право на прикључење објекта. Техничка комисија ће издати записник инвеститору о извршеној техничкој контроли.

Врста и класа цевног материјала за водоводну мрежу, треба да испуни све потребне услове у погледу очувања физичких и хемијских карактеристика воде, притиска у цевоводу и његове заштите од спољних утицаја, како у току самог полагања и монтаже, тако и у току експлоатације.

Избор грађевинског материјала од кога су начињене цеви, пад цевовода и остале техничке карактеристике, препуштају се пројектанту на основу хидрауличног прорачуна. Монтажу цевовода извршити према пројекту са свим фазонским коадима и арматуром. Након монтаже извршити испитивање цевовода на пробни притисак.

Пре пуштања у експлоатацију, извршити испирање и дезинфекцију цевовода. Шахте за смештај арматуре и фазонских коада урадити на за то потребним местима од бетона МВ 30, на основу статичког прорачуна.

Број и распоред противпожарних хидраната одредити на основу Закона о заштити од пожара и Правилника о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара.

По завршетку изградње објекта по фазама и потребних инфраструктурних инсталација, потребно је обратити се јавно комуналном предузећу ЈКП "УСЛУГА" за прикључак објекта на водоводну мрежу.

## **Отпадне воде**

На пометној локације не постоји јавна канализациона мрежа те ће све употребљене воде, до реализације изградње јавне канализације за употребљене воде, на подручју комплекса бити оријентисане и упуштене у водонепропусну септичку јаму.

Изградити интерну канализациону мрежу минималног пречника Ø 160mm. За изградњу ове канализационе мреже, да би се омогућио гравитациони улив планиране канализације, неопходно је планиране канализационе колекторе трасирати у складу са нивелацијом терена тј. планираних саобраћајница.

Изградити канализациону мрежу за употребљене воде од свих планираних објекта.

Пре упуштања употребљених вода из комплекса у јавну канализацију предвидети све мере за пречишћавање предвиђене Законом.

## **Одводњавање површинске воде**

Одводњавање површинских вода утврђује се нивелационим решењем у Плану, односно, воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно

према улици са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не смеју се усмеравати према другој парцели.

У циљу смањење отицања атмосферских вода повећањем инфилтрације у подземље на самом месту настајања и за успоравање отицања атмосферских вода у складу са конкретним условима и расположивим могућностима:

- Одводњу атмосферских вода вршити, према природном начину отицања, применом децентрализованих локалних система управљања кишним отицајем који укључују системе за задржавање воде на сливу, инфилтрацију, поновно коришћење кишнице, а само вишкови се испуштати у животну средину, под условима који неће угрозити водопријемник.
- Одвођење атмосферских вода са кровних површина вршити у зеленило или путне јаркове или риголе поред саобраћајница. Изузетно, ако нема других опција дозволиће се укључење путем олучњака на канализациону мрежу без претходног третмана.
- Обезбедити квалитетно одвођавање са коловозних површина једностраним или двостраним попречним нагибима и уздужним нагибом нивелете до одговарајућег реципијента.

Поплочавање на слободним површинама вршити пропусним плочама.

Приликом изградње паркинга вршити обарање ивичњака где год постоји могућност према зеленим површинама.

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

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

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

## ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА

Према условима ЕПС Дистрибуције, Огранка "Електродистрибуција Зајечар" из Зајечара, број 8.У.1.1.0.-Д-10.08-214791/2-2017 од 20.09.2017. године, утврђено је следеће:

1. Постојећи далековод 10 kV "Ртањ 1" изведен на дрвеним стубовима и са Ал/ч проводницима који прелази преко предметне парцеле треба заменити подземним кабловским водом и то на следећи начин:
  - I деоница далековода 10 kV "Ртањ 1" kV до улаза у ТС 10/0.4 kV "Ситарница" изместити дуж пута Бољевац-Сокобања тако што ће се уместо првог дрвеног линијског стуба после укрштања ДВ са путем уградити нови, крајњи армирано-бетонски стуб 12/1600 и са њега спустити подземни кабловски вод. Кабловски вод положити у јавној површини дуж пута и увести га у ТС 10/0.4 kV "Ситарница". Оријентациона дужина ове деонице је 400.00m.
  - II деоницу далековода иза ТС 10/0.4 kV "Ситарница" треба каблирати тако што ће се од ТС положити кабловски вод до новоуграђеног крајњег армирано-бетонског стуба 12/1600 постављеног у траси далековода уместо постојећег дрвеног линијског стуба. Оријентациона дужина ове деонице је 200.00m.
2. Грађевински део ТС 10/0.4 kV "Ситарница" реконструисати (фасада и кров). У разводном постројењу 10 kV ове ТС опремити постојећу празну изводну 10 kV

ћелију склопка растављачем са земљоспојником 630 A, 12 kV и ручним полужним погоном, ради увођења новог кабловског вода 10 kV у ТС.

3. Постојећу надземну нисконапонску мрежу "Извод избегличко насеље" изведену са 2 x СКС-а Х00/О-А 3x70+50/8 и извод за јавну расвету, све на дрвеним стубовима, треба извести кабловски подземно до стубног места испод пута. Потребно је подићи нови АБ стуб 9/2500 уместо постојећег стуба 9/630, положити 2хРР00-А 4х95mm<sup>2</sup> и наставити са постојећим СКС-ом за избегличко насеље, односно РР00-А 2х25mm<sup>2</sup> и наставити на постојећи извод за јавну расвету.
4. Постојећу надземну нисконапонску мрежу на "Изводу ресторан", огранак ка викендицама, изведену са СКС-а Х00-А 4х16+2х16 за јавну расвету, на дрвеним стубовима, треба извести кабловски подземно до постојећег АБ стуба 12/1000 на коме су прихваћени и далековод и нисконапонска мрежа. Уколико се инвеститор определи за укидавање и овог стуба, потребно је на првом следећем стубном месту у огранку ка викендицама, заменити.
- **Инвеститору Урбанистичког пројекта је наложено да пре реализације претходно наведених услова мора да закључи уговор о припремању земљишта са имаоцем јавног овлашћења.**

## ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

Предузеће за телекомуникације Телеком Србија а.д., РЦ Бор-Бољевац је дана 30.08.2017. године издало податке о ТК инфраструктури на подручју урбанистичког пројекта према којима на поменутој локацији (К.П. бр. 6522/1 К.О. Мирово) нема ТТ инсталација.

Читаво насеље је покривено бежичном телефонијом а урађена је од стране привредног друштва Телеком Србија а.д. пројектна документација за нову мрежу фиксне телефоније са свим сервисима (интернет, АДСЛ и ИПТВ) тако да ће и предметни комплекс бити обухваћен бизнис планом Телеком Србија а.д.

Инвеститор на предметној локацији је у обавези да се обрати привредном друштву Телеком Србија а.д., РЦ Бор - Бољевац захтевом о потребама у делу телекомуникација.

## 10. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ И ОЧУВАЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

### 10.1. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА

Заштита од елементарних непогода регулисана је Законом о заштити од елементарних и других већих непогода ("Сл. гл. СРС", бр. 20/77).

### 10.2. ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА

Приликом пројектовања, извођења радова и избору материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и против пожарне заштите. Ради заштите од пожара сва изградња и уређење мора бити реализована према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима.

Урбанистичким пројектом обезбеђен је противпожарни пут (интерне саобраћајнице) којим је омогућен прилаз ватрогасних возила до свих објеката.

У току пројектовања и извођења радова придржавати се у свему:

- Закона о заштити од пожара ("Сл. Гласник РС", бр. 111/09 и 20/15)

- Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Сл. Лист СРЈ", бр. 81/1995)
- Правилника о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Сл. Лист СФРЈ", бр. 53/88, 54/88 и 28/95)
- Правилника о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Сл.лист СФРЈ", 30/91).
- Правилника о техничким нормативима за стабилне инсталације за дојаву пожара ("Сл. Лист СРЈ", бр. 87/1993)
- Правилника о техничким нормативима за заштиту објекта од атмосферског пражњења ("Сл. лист СРЈ", 11/96) и других који регулишу ову област

### 10.3. ЗАШТИТА ОД ЗЕМЉОТРЕСА

У циљу заштите од земљотреса, у грађевинарству се данас примењују 4 правилника о сеизмичним дејствима на конструкције:

- Правилник о привременим техничким прописима за грађење у сеизмичким подручјима (Сл. лист СФРЈ 39/87) - не важи за објекте високоградње.
- Правилник о техничким нормативима за изградњу објекта високоградње у сеизмичким подручјима (Сл. лист СФРЈ бр. 31/81; 49/82, 29/83; 52/90)
- Правилник о техничким нормативима за санацију, ојачање и реконструкцију објекта високоградње оштећених земљотресом и за реконструкцију и ревитализацију објекта високоградње (Сл. лист СФРЈ 52/85).
- Правилник о техничким нормативима за пројектовање и прорачун инжињерских објекта у сеизмичким подручјима (1986.) нацрт.

### 10.4. САКУПЉАЊЕ И ОДНОШЕЊЕ ЧВРСТОГ ОТПАДА

Обавезно је организовање сакупљања смећа и одвожења на одређену депонију.

Положај контејнера и канти са отпадом дефинисани су дуж интерних саобраћајница унутар комплекса.

### 10.5. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Према условима надлежног Завода за заштиту споменика културе Ниш, који су прибављени приликом израде Плана детаљне регулације за насеље Ртањ, Актом се утврђују услови чувања, одржавања и коришћења непокретних културних добара као и добара која уживају претходну заштиту и утврђеним мерама заштите.

У обухвату Плана детаљне регулације је читаво рударско насеље које представља заокружену и вредну амбијенталну целину, коју чине објекти који немају изражене стилске карактеристике, већ аутентичан дух и карактер градње који се везује за почетак двадесетог века, и наше аутентично индустријско наслеђе.

Посебне мере заштите и услови чувања, одржавања и коришћења односе се на поједине групе објекта у оквиру насеља и сврстани су у 3 групе под заштитом.

- **Прву групу објекта** чине објекти који се морају чувати и реконструисани без икаквих измена, уз враћање у аутентично стање на основу веродостојних извора. То су објекти од значаја за идентитет насеља, и представљају индустријско наслеђе које сведочи о развоју српске привреде.

**У ову групу објеката спада рударско окно са сепарацијом, делом некадашње инетрне железнице и малом електричном централом, парковска целина у близини Гретине виле, мање вештачко језеро, спомен обележја као и тунел на излазу из насеља.**

Актом Завода за заштиту споменика културе Ниш, бр.819/2, од 02.09.2013.год, дефинисани су и наведени *Услови заштите и Мере заштите непокретних културних добара, добара која уживају претходну заштиту и културних добара евидентираних у службеној документацији завода, као и Смернице за примену и спровођење услова и мера заштите.*

Уколико се у току радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је обавезан да о томе обавести Завод за заштиту споменика културе и предузме мере да се налаз не уништи и не оштети, а да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

## **10.6. ЗАШТИТА ПРИРОДЕ**

Формирање комплекса и изградња објеката у њему заснована је на очувању и афирмацији карактеристичних природних елемената у слици предела, односно видика.

Инвеститори су у обавези да о евентуалном налазу геолошких или палеонтолошких докумената (фосили, минерали, кристали....) која би могла представљати заштићену природну вредност, обавести Министарство пољопривреде и заштите животне средине, у року од осам дана од проналаска уз предузимање мера заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка овлашћеног лица, у складу са Законом о заштити природе.

## **11. ФАЗНОСТ ГРАДЊЕ**

Урбанистичким пројектом је омогућена фазна реализације планиране градње, односно омогућена је изградња у 6 (шест) фаза:

- I. **Прва фаза** –Рушење постојећих објеката (назначени на графичким прилозима) и изградња и уређење објекта једне куће у оквиру целине "Етно село";
  - Индекс заузетости: 0.25%,
  - Индекс изграђености: 0.004.
- II. **Друга фаза** –Реконструкција сепарације и изградња и уређење објекта **Конак**;
  - Индекс заузетости: 1.16%,
  - Индекс изграђености: 0.024.
- III. **Трећа фаза** –Изградња и уређење следећих објеката:
  - Кућа Николе Тесле,
  - Црква,
  - Две куће у оквиру целине "Етно село";
    - Индекс заузетости: 0.82%,
    - Индекс изграђености: 0.012.

- IV. **Четврта фаза** –Изградња и уређење објекта **Плато видиковца (павиљон)**;
- Индекс заузетости: 0.70%,
  - Индекс изграђености: 0.004.
- V. **Пета фаза** –Изградња и уређење Хотела и уређење зелене површине у виду "рајских башти";
- Индекс заузетости: 3.62%,
  - Индекс изграђености: 0.09.
- VI. **Шеста фаза** –Изградња и уређење објекта **Торањ** (анекс хотела) и изградња и уређење гараже са интерним саобраћајницама у оквиру комплекса.
- Индекс заузетости: 7.25%,
  - Индекс изграђености: 0.084.

Свака фаза мора да представља заокружену функционално, урбанистичко-архитектонску и амбијентално уређену просторну целину са изграђеном потребном инфраструктуром за нормалне услове коришћења.

## 12. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПРОЈЕКТА

Урбанистички пројекат усваја и оверава надлежни општински орган након прибављеног Мишљења Комисије за планове, у складу са Законом.

Локацијске услове издаје надлежни општински орган у складу са одредбама овог Урбанистичког пројекта.

Услови изградње и регулације се дефинишу за објекте, односно простор предвиђен за уређење на грађевинској парцели.

### ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

**Зоран Стојковић, дипл.инж.арх**  
**лиценца број 200 0998 07**

Пројектни биро  
**Атеље "MEZZANINE architects"**  
Зајечар

---