

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА УРЕЂЕЊЕ  
ПРОСТОРА  
"ЕТНО СЕЛО БАЛАШЕВИЋ – РТАЊ"**

**— Елаборат за рани јавни увид —**

**Носилац израде плана:**

**Општина Бољевац  
Одељење за урбанизам, грађевинарство, инспекцијске послове и  
извршења**

**Обрађивач:**

**Пројектни биро  
Атеље "MEZZANINE architects"**



**Одговорни урбаниста:**

---

**Зоран Стојковић, дипл.инж.арх.**

## РАДНИ ТИМ:

**РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА**

**Зоран Стојковић, дипл.инж.арх.**

## СТРУЧНИ ТИМ

---

**Урбанизам**

**Зоран Стојковић, дипл.инж.арх.**

**Комунална и  
водопривредна  
инфраструктура**

**Милош Величковић, дипл.инж.грађ.**

**Саобраћај**

**Зоран Јовановић, дипл. инж.грађ.**

## НАРУЧИЛАЦ ПЛАНА:

**ДРАГАН БАЛАШЕВИЋ, БЕОГРАД, УЛ. ПЕРЕ ВЕЛИМИРОВИЋА 13**

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА  
"ЕТНО СЕЛО БАЛАШЕВИЋ – РТАЊ"

— Елаборат за рани јавни увид —

САДРЖАЈ

**А. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

|  |   |
|--|---|
| 1. Полазне основе .....  | 1 |
| 1.1. Обухват Плана .....   | 2 |
| 1.2. Правни и плански основ за израду Плана .....                                  | 2 |
| 2. Извод из планског документа вишег реда .....                                    | 2 |
| 3. Опис постојећег стања, начина коришћења простора и основних ограничења .....    | 3 |
| 3.1. Површине јавне намене .....   | 4 |
| 3.2. Врста изградње .....  | 4 |
| 3.3. Имовинско-правни статус .....   | 4 |
| 3.4. Мреже јавне комуналне инфраструктуре .....                                    | 4 |
| 3.5. Основна ограничења и потенцијали .....  | 5 |
| 4. Општи и посебни циљеви израде Плана .....                                       | 5 |
| 5. Основна концептуална планска развојна решења .....                              | 5 |
| 5.1. Планирана претежна намена површина .....                                      | 6 |
| 5.2. Предлог основних урбанистичких параметара .....                               | 6 |
| 5.3. Планиране бруто развијене грађевинске површине .....                          | 8 |
| 6. Очекивани ефекти планирања у погледу унапређења начина коришћења простора ..... | 9 |

**Б. ГРАФИЧКИ ДЕО**

Карта 1: Граница плана са планираном претежном наменом површина  
Р 1:1.000

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА  
"ЕТНО СЕЛО БАЛАШЕВИЋ – РТАЊ"  
—Елаборат за рани јавни увид —



## Б. ГРАФИЧКИ ДЕО

**Карта 1: Граница плана са планираном претежном наменом површина  
Р 1:1.000**

## ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА "ЕТНО СЕЛО БАЛАШЕВИЋ – РТАЊ"

— Елаборат за рани јавни увид —

### А. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

#### 1. Полазне основе

План детаљне регулације за уређење простора „Етно село Балашевић – Ртањ“ (у даљем тексту План), ради се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације за уређење простора "Етно села Балашевић – Ртањ" ("Службени лист општине Бољевац", бр. 23/15), донете од стране Скупштине општине Бољевац на седници одржаној 19.11.2015. године на основу чланова 27, 28 и 32. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14 и 145/14) и Правилника о садржини, начину и поступку израде планског документа ("Службени гласник РС", бр. 31/10, 69/10 и 16/11).

План се израђује за подручје у обухвату Просторног плана општине Бољевац ("Службени лист општине Бољевац", бр. 15/3/11) а ван обухвата Плана генералне регулације за насељено место Бољевац ("Службени лист општине Бољевац", бр. 15/2/11) ради уређења постојећег туристичког комплекса и изградњу нових садржаја. План се израђује на иницијативу Балашевић Драгана из Београда који је финансијер Плана.

Предмет раног јавног увида су основна концептуална планска развојна решења, која се не односе на услове, могућности и ограничења грађења на појединачним катастарским или грађевинским парцелама (**Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања**, објављен у "Сл. гласнику РС", бр. 64/2015 од 20.7.2015. године, а ступио је на снагу 28.7.2015.).

За потребе израде материјала за рани јавни увид прикупљени су подаци о постојећој планској документацији, начину коришћења простора, стању и капацитетима инфраструктуре, власничкој структури земљишта, а извршена је и валоризација потреба и могућности уређења, коришћења и заштите простора, уз ослањање на податке из доступних студија и анализа.

## 1.1. Обухват Плана

Обухват Плана-а су катастарске парцеле бр. 2357, део 6554, део 2830, 2826 и 2828 све у К.О. Мирово са прелиминарним границама:

Север, североисток међна линија између К.П. бр. 2357 и бр. 2370, источно међна линија између дела К.П. бр. 6554 и бр. 2839, јужно кроз К.П. бр. 3396, па међна линија између К.П. бр. 2357 и бр. 2830, па међна линија између К.П. бр. 2824 и бр. 2830, међна линија између К.П. бр. 2825 и бр. 2830, међна линија између К.П. бр. 2826 и бр. 2825, југозападно међна линија између К.П. бр. 2826 и дела К.П. бр. 6589, западно међна линија између К.П. бр. 2826 и бр. 2827, међна линија између К.П. бр. 2828 и дела К.П. бр. 6589, северозападно међна линија између К.П. бр. 2828 и бр. 2830 па међна линија између К.П. бр. 2357 и бр. 2863, све у К.О. Мирово.

Обухват Плана је оквирне површине 3,50 ha.

## 1.2. Правни и плански основ за израду Плана

Правни основ израде Плана садржан је у одредбама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14 и 145/14), **Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања** ("Сл. гласник РС", бр. 64/2015 од 20.7.2015. године, који је ступио је на снагу 28.7.2015.године) и другим законима и подзаконским актима који регулишу предметну област.

Плански основ за израду Плана је Просторни план општине Бољевац ("Службени лист општине Бољевац", бр. 15/3/11).

План се ради на ажурним катастарским и ортофото подлогама.

## 2. Извод из планског документа вишег реда

Просторни план општине Бољевац ("Службени лист општине Бољевац", бр.15.3/11) је плански основ за израду Плана према коме, у одељку: **III-ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА ПРОСТОРНОГ ПЛАНА, 1.1. Делови планског подручја за које се предвиђа обавезна израда урбанистичког плана**, је предвиђена израда урбанистичког плана за:

- Изградњу или реконструкцију саобраћајних и инфраструктурних објеката за које је неопходно одредити површине јавне намене.

- Претварања пољопривредног или шумског у грађевинско земљиште
- Урбанистички пројекти за изградњу малих хидроелектрана

Просторни план општине Бољевац ("Службени лист општине Бољевац", бр.15.3/11) је дао смернице за изградњу малих хидроелектрана под одељком **6.3. ЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА, Обновљиви извори енергије:**

"Под појмом **обновљиви извори енергије** подразумевају се извори енергије који се налазе у природи и онављају се у целости или делимично, посебно енергија водотокова, ветра, неакумулирана сунчева енергија, биомаса, геотермална енергија и др.

**Хидроенергија.** У наредном планском периоду треба интензивирати коришћење обновљивих извора електричне енергије који представљају значајан неискоришћени потенцијал.

Уредбом о утврђивању Програма о остваривању стратегије развоја Енергетике Републике Србије до 2015. године дефинисано је да је могуће градити мале хидроелектране и на другим локацијама, сем утврђених катастром малих хидроелектрана, уз сагласност Министарства рударства и енергетике, Републичког завода за заштиту природе као и других надлежних институција. Ово одступање је могуће услед промењених хидро-геолошких услова, постојања изграђених грађевинских објеката или других значајнијих промена које су наступиле у уређењу и коришћењу простора, тако да није могућа изградња мале хидроелектране или пак у случају када би очекивана снага била осетно мања од снаге дефинисаном у катастру. У Просторном плану је идентификовано укупно 8 локација на основу катастра, с тиме да је у складу са претходно наведеним, у случају детаљнијих истраживања микролокација као и прибављених сагласности и услова надлежних органа могуће градити мале хидроелектране и на другим локацијама као и на локацијама постојећих воденица, њиховом реконструкцијом. У том смислу, изградња малих хидроелектрана ће се вршити у складу са условима и сагласностима надлежних институција као и у складу са правилима и мерама заштите из овог плана. Изградња ових објеката вршиће се под истим условима и по поступку који се односи на изградњу МНЕ, дефинисаних малих хидроелектрана."

### **3. Опис постојећег стања, начина коришћења простора и основних ограничења**

Предмет Плана је обухват подручја који се налази непосредно уз Државни пут IIБ реда број 421: Веза са државним путем 36-Мирово-Ртањ, на К.П.бр. 6589 К.О. Мирово, који се одваја од државног пута IB реда бр. 36: Параћин-Бољевац-Зајечар-државна граница са Бугарском, у подножју планине Ртањ (северна страна) са постојећим објектима: Воденица, стамбено-породичним и помоћним објектима.

Предложени обухват Плана је лоциран у близини изграђеног комплекса "Туристички центар Балашевић-Ртањ" који се по намени и урбанистичким параметрима издваја као комплекс објеката туристичких и услужних делатности са садржајима који обогаћују туристичку понуду Општине Бољевац.

### **3.1. Површине јавне намене**

Кроз обухват Плана се пружа општински некатегорисани пут на К.П. бр. 2830 К.О. Мирowo чија је траса на терену у једном делу, односно у средишњем делу предложеног обухвата Плана, измештена.

### **3.2. Врста изградње**

На планском подручју заступљена је изградња туристичко-услужних делатности спратности П+0, млина односно воденице и спортско-рекреативних садржаја.

### **3.3. Имовинско-правни статус**

Земљиште у предложеном обухвату Плана је у приватној својини Балашевић Драгана из Београда, улица Пере Велимировића 13, ЈМБГ 2911952753312, док је некатегорисани пут на К.П. бр. 2830 К.О. Мирowo у јавној својини Општине Бољевац.

### **3.4. Мреже јавне комуналне инфраструктуре**

#### ***Водовод и канализација***

На планском подручју на којој се планира изградња "Етно село Балашевић-Ртањ" не постоји изграђена водоводна и канализациона мрежа.

Комплекс мотела у близини будућег етно села је "Туристички центар Балашевић-Ртањ" у коме постоји локална водоводна мрежа. На јужној страни комплекса постоји каптирани извор од којег се разводи цевовод до водоводне разводне кућице где се вода хлорише и раздваја на санитарну и хидрантску мрежу, спољну и унутрашњу.

#### ***Електроенергетска инфраструктура***

Кроз предложени обухват Плана пролази траса постојећег далековода 10kV "Мирowo-Криви Вир". Заштитни појас далековода 10kV износи минимум 5m обострано од хоризонталне пројекције далековода.



### 3.5. Основна ограничења и потенцијали

У овом случају, основна ограничења се односе на трасу постојећег далековода којег је потребно изместити на основу прибављених техничких услова од надлежног електродистрибутивног предузећа или кроз даљу разраду Плана дати забрану градње у заштитном појасу далековода.

Друга ограничења су компатибилност производне и туристичке односно спортско-рекреативне намене.

Принцип организације намена на подручју Плана мора да буде такав да се у оквиру исте просторне целине не могу наћи намене које једна другу угрожавају својим функционисањем. Целине односно зоне се морају формирати тако да се конфликти између суседних намена сведу на минимум.

## 4. Општи и посебни циљеви израде Плана

План има за циљ привођење простора намени односно уређење комплекса "Етно село Балашевић–Ртањ", у складу са принципима одрживости и утврђивање граница између јавног и осталог земљишта односно измештање дела пута на К.П. бр. 2830 К.О. Мирово.

Остали циљеви Плана односе се на стварање услова за паметан развој у складу са актуелним трендовима и економским потенцијалима а то су:

- Реконструкција постојећег објекта воденице на реци Мировштица у део етно колибе са рестораном;
- Изградња етно колибе са рестораном (угоститељски објекат са рестораном и преноћиштима);
- Изградња 12 (дванаест) бунгалова;
- Изградња мале хидроелектране капацитета 40-60 kW;
- Изградња ваде–канала (близу постојећег јаза) и вештачког језера;
- Урбанистичко и амбијентално уређење комплекса са предеоним уклапањем, изградњом припадајућих електроенергетских водова односно измештање далековода и
- Изградња осталих инсталација и уређаја сходно намени простора.

## 5. Основна концептуална планска развојна решења

Планом се у оквиру подручја захвата одређују и разграничавају јавне површине, као и намена и начин коришћења земљишта. Одлуком о изради Плана ("Службени

лист општине Бољевац“, бр. 23/15) дефинисан је основни циљ израде предметног Плана у складу са актуелним потребама уређења туристичко подручја и издавања локацијских услова односно грађевинских дозвола, у свему у складу са иницијативом Балашевић Драгана из Београда.

Плански садржаји су одређени постављеним програмским циљевима, стеченим урбанистичким обавезама и ограничењима. Утврђене се следеће зоне:

1. Туристичко-услугна
2. Производна (МХЕ)
3. Спортско-рекреативна
4. Површина јавне намене (некатегорисани пут)
5. Водене површине (вада и вештачко језеро)
6. Зелене површине (заштитно зеленило)

### 5.1. Планирана претежна намена површина

Намена земљишта је јасно утврђена стеченим планским обавезама. Овим планом се предвиђа разрада смерница утврђена планом вишег реда и усклађивања са фактичким стањем.

### 5.2. Предлог основних урбанистичких параметара

#### *Туристичко-услугна зона*

- Доминатна намена: **Туризам и угоститељство**
- Могућа, допунска намена: **Пословање, комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина**
- **Забрана изградње: Производни објекти који неповољно утичу на животну средину, складишта**
- **Максимални индекс изграђености** парцеле за туристичке садржаје је до 0,8
- **Максимални индекс заузетости** парцеле за туристичке садржаје је до 40%
- **Максимална спратност** објеката туристичких садржаја је до Су+П+2+ПК (подземне етаже је могуће изградити ако геотехнички и хидротехнички услови то дозвољавају)
- Минимална површина за изградњу слободностојећег објекта је 1500 m<sup>2</sup>
- Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за слободностојеће објекта износи 25 m
- Минимална површина за изградњу комплекса је 2500 m<sup>2</sup>

- Максимална кота пода приземља је 1,20м виша од нулте коте
- Минимално растојање грађевинске линије од регулационе линије 5 m

### **Производна (МХЕ) зона**

- Доминатна намена: **Производна (мала хидроелектрана капацитета 40-60 kW), инфраструктурни објекти**
- **Максимални индекс изграђености** парцеле је до 1
- **Максимални индекс заузетости** парцеле је до 60%
- **Максимална спратност** објеката је до П+1 (могућа изградња подземних етажа ако геотехнички и хидротехнички услови то дозвољавају)
- Минимално растојање грађевинске линије од регулационе линије 5 m

### **Спортско-рекреативна зона**

- Доминатна намена: **Спорт и рекреација**
- Могућа, допунска намена: **Трговина, угоститељство, комерцијалне и услужне делатности, здравство, инфраструктурни објекти**
- Забрана изградње: **Становање, производне делатности**
- **Максимални индекс заузетости** парцеле за спортске терене је до 70%
- **Максимални индекс заузетости** парцеле за остале објекте је до 20%
- **Максимална спратност** осталих објеката је до П+1 (могућа изградња подземних етажа ако геотехнички и хидротехнички услови то дозвољавају)
- Минимална површина за изградњу слободностојећег објекта је 1500 m<sup>2</sup>
- Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за слободностојеће објекта износи 25 m
- Минимална површина за изградњу комплекса је 2500 m<sup>2</sup>

### **Зелене површине**

- Доминатна намена: **Зеленило, рекреација**
- Могућа, допунска намена: **Трговина, угоститељство, инфраструктурни објекти**
- Забрана изградње: **Све остале намене**
- **Максимални индекс заузетости** парцеле је до 5%
- **Максимална спратност** објеката је до П
- Зелене и слободне површине: **Минимално 80%.**

**Индекс или степен изграђености** је однос између бруто развијене изграђене површине (БРИП) свих надземних етажа корисног простора и површине парцеле.

**Индекс или степен заузетости** земљишта је однос између бруто површине под објектом и површине грађевинске парцеле помножен бројем 100. Исказује се у процентима.

### 5.3. Планиране бруто развијене грађевинске површине

**Грађевинска бруто површина** је површина простора који је одређен спољашњим мерама финално обрађених грађевинских елемената који га формирају (фасадних зидова, ограда и сл.).

**Грађевинска нето површина** је површина свих простора између зидова и преграда.

Грађевинска бруто (односно нето) површина се израчунава посебно за сваку етажу у згради, као и за зграду у целини и представља збир грађевинских бруто (односно нето) површина свих надземних етажа у згради.

У грађевинску бруто и нето површину не урачунавају се следеди делови зграде: тавани, делови поткровља, односно испод степеништа или других косих равни чија је светла висина мања од 1,5м, техничке етаже чија је светла висина мања од 1,5м, простори између терена и доњег нивоа зграде који служе за хоризонтални развод инсталација, наткривене и упуштене рампе, настрешнице, спољна степеништа и равне непроходне терасе, затворени вертикални и хоризонтални инсталациони шахтови.

#### ***Туристичко-услужна зона***

- Укупна површина под објектима износи 1.165,60m<sup>2</sup>
- Бруто развијена грађевинска површина свих објеката износи 1.756,60m<sup>2</sup>

#### ***Производна (МХЕ) зона***

- Укупна површина под објектима износи 200,00m<sup>2</sup>
- Бруто развијена грађевинска површина свих објеката износи 200,00m<sup>2</sup>

#### ***Спортско-рекреативна зона***

- Укупна површина под објектима износи 3.037,00m<sup>2</sup>
- Бруто развијена грађевинска површина свих објеката износи 3.037,00m<sup>2</sup>

***Површина јавне намене (некатегорисани пут)***

- Укупна површина под објектом износи 750,00m<sup>2</sup>
- Бруто развијена грађевинска површина износи 750,00m<sup>2</sup>

***Водене површине (вада и вештачко језеро)***

- Укупна површина под акумулацијом износи 5.357,00m<sup>2</sup>
- Бруто развијена грађевинска површина под акумулацијом износи 5.357,00m<sup>2</sup>

**6. Очекивани ефекти планирања у погледу унапређења начина коришћења простора**

Планско решење омогућиће унапређење атрактивности туристичког комплекса "Етно село Балашевић – Ртањ" и привући нове кориснике. Овим Планом створиће се услови за нове инвестиције чиме ће се подстаћи друштвено-економски развој ширег окружења.