

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД УЖИЦЕ
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ, ИЗГРАДЊУ
И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ
Одељење за спровођење планова и изградњу
VI број 353-264/18-02
21.05.2018. године
Ужице

У складу са чланом 53. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, број 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 54/2013 - решење УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/2014), а по захтеву за издавање информације о локацији о могућности затварања терасе на спрату постојећег породичног стамбеног објекта на кат. парцели бр. 9/12 КО Кремна, Коњска Река, Кремна, коју је поднео **Пашић Славко, Калуђерске Баре, Тара**, Градска управа за урбанизам, изградњу и имовинско-правне послове Града Ужица, Одељење за спровођење планова и изградњу, издаје

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

о могућности затварања терасе на спрату постојећег породичног стамбеног објекта на кат. парцели бр. 9/12 КО Кремна, Коњска Река, Кремна

1. **Плански документ који се примењује за предметну локацију:**
Просторни план Града Ужица (Сл. лист Града Ужица бр. 22/10).
2. **Целина, односно зона:**
Туристички центар Калуђерске Баре
3. **Намена земљишта:**
 - Грађевинско земљиште у грађевинском подручју насељеног места (насеља средњих густина)
 - Туристичко-угоститељски и смештајни капацитети
 - Викенд насеља
4. **Регулационе и грађевинске линије:**

Предметна кат. парцела се граничи са некатегорисаним путем изграђеним на кат. парцели бр. 9856/3 КО Кремна.

Регулационе линије нису у просторном плану дефинисане аналитичко геодетским подацима.

Заштитни појас је површина са обе стране јавног пута, уз ивицу земљишног појаса, на спољну страну, и има ширину:

 - 5 метара за некатегорисани пут

Земљишни појас је континуална површина са обе стране усека и насипа, ширине најмање један метар, мерено од линија које чине крајње тачке попречног профила јавног пута ван насеља на спољну страну.

5. Правила грађења и уређења:

Урбанистички параметри за зоне кућа за одмор:

Максимални индекс изграђености ("Ии"): 0,3

Максимални индекс заузетости ("Из"): 20%

Правила грађења и регулације за викенд насеља

Викенд насеља су зоне на којима се дозвољава изградња објеката за одмор. Објекти треба да се граде у складу са архитектуром поднебља: инспирисаним традиционалним градитељством подручја, са природним материјалима и у волуменима који су примерени структури амбијента морфологији, биљном покривачу.

Минимално растојање грађевинске од регулационе линије пута за нове објекте износи 5,0 метара.

За зоне изграђених објеката, растојање грађевинске од регулационе линије утврђује се на основу позиција већине већ изграђених објеката (преко 50 %), с тим да то растојање за нове објекте не може бити мање што ће се утврдити локацијским условима.

За објекат који има индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, растојање грађевинске од регулационе линије одређује се Локацијским условима.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта и линије суседне грађевинске парцеле (осим објеката у непрекинутом низу) на делу бочног дворишта, износи 4,0 метара.

Највећа дозвољена спратност објеката износи П до П+Пк. Висина надзатка поткровне етаже износи највише 1,50 метара, нагиб кровних равни 40 - 60%.

Објекти у функцији туризма

По правилу се разрада већих комплекса овог типа ради кроз одговарајућу урбанистичку разраду (на нивоу Плана детаљне регулације, односно Урбанистичког пројекта).

Појединачни услови који се односе на поједине објекте и целине даваће се у склопу Локацијских услова.

| Врста објекта | преорука | ИИ | ИЗ | Напомена |
|-----------------------|----------|-----|-----|------------|
| Апартманско становање | П+1+Пк | 0,6 | 30% | |
| Хотели | П+4+Пк | 2,0 | 50% | |
| Комерцијални | П+1+Пк | 0,8 | 50% | |
| Угоститељски | П+1+Пк | 0,3 | 20% | |
| Планинарски дом | П+2+Пк | 0,6 | 30% | |
| Ловачка кућа | П+1+Пк | 0,2 | 20% | |
| Спортско-рекреативни | П | 0,8 | 80% | |
| Етно комплекс | П+Пк | 0,5 | 50% | |
| Ауто камп | П | 0,2 | 20% | привремени |

Објекти за смештајне капацитете треба да се граде у складу са архитектуром поднебља, инспирисаном традиционалним градитељством подручја, са природним материјалима и у волуменима који су примерени структури амбијента, морфологији, биљном покривачу и др. Грађевинске парцеле са туристичким објектима морају да имају приступ са јавног пута.

Правила парцелације

Општа правила парцелације за породичне стамбене објекте

Најмања новоформирана грађевинска парцела за изградњу породичног стамбеног објекта, према типу објекта који се граде је:

| | |
|-------------------------|--|
| слободностојећи објекат | 400м ² |
| двојни објекат | 600м ² / 2х300 м ² |
| објекат у низу | 200 м ² |

Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу новог породичног стамбеног објекта, а према типу објекта који ће се градити је:

| | |
|-------------------------|-------------|
| слободностојећи објекат | 15,0 м мин. |
| двојни објекат | 20м/2х10м |
| објекат низу | 12,0м |

Општа правила парцелације за објекте у функцији туризма

За појединачне објекте најмања ширина парцеле утврђује се на:

| | |
|-------------------------|-------|
| слободностојећи објекат | 16,0м |
| у прекинутом низу | 12,0м |

За туристичке комплексе важе следећа правила за минималну величину грађевинске парцеле:

- Минимална површина грађевинске парцеле: 600м²
- Минимална ширина фронта грађевинске парцеле: 20м.

Паркирање:

За паркирање возила за сопствене потребе, власници нових стамбених, стамбено пословних или пословних објеката свих врста по правилу обезбеђују манипулативни простор и паркинг или гаражна места на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, по нормативу једно паркинг или гаражно место на један стан, односно на један стамбено-пословни апартман или другу јединицу.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката свих врста по правилу обезбеђују манипулативни простор и паркинг или гаражна места на

сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, а по следећем нормативу:

Однос потребних паркинг или гаражних места и корисног простора

| садржај | паркинг / гаражна места | по јединици мере |
|-----------|-------------------------|-------------------------------------|
| пословање | 1,4 | 100м ² корисног простора |
| ресторан | 1 | 8 столица |
| хотел | 1 | 10 кревета |

Прописана величина паркинг места је 2,5m x 5,0m, а у осталим случајевима према СРПС У.С4.234. Ширина манипулативног простора је 5,0m.

6. Услови прикључења на инфраструктуру

Услови за пројектовање и прикључење се, према потреби, прибављају од ималаца јавних овлашћења у оквиру обједињене процедуре у поступку издавања локацијских услова за сваку појединачну изградњу, доградњу и реконструкцију.

- **Водоводна мрежа:** "ПД Дринско-лимске ХЕ" д.о.о. Бајина Башта (за прикључење на водовод "Тара")
- **Електро мрежа:** ЛП ЕПС "Електросрбија " д.о.о. Краљево, Електродистрибуција Ужице, Момчила Тешића, Ужице

7. Потреба израде урбанистичког плана или урбанистичког пројекта

Обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Предвиђена је израда плана генералне регулације за подручје туристичког центра Калуђерске баре.

До доношења наведеног плана, дозвољено је грађење у складу са правилима из овог Плана, а на основу разраде урбанистичким пројектом.

8. Подаци о постојећим катастарским парцелама

Катастарски подаци

Кат. парцела бр. 9/12 КО Кремна

Површина кат. парцеле: 7а 70 m²;

Врста земљишта: Грађевинско земљиште изван грађевинског подручја;

Врста права на земљишту: приватна својина.

Парцела нема директан прилаз на јавну саобраћајницу – некатегорисани пут.

Предметна кат. парцела бр. 3/3 КО Кремна својом површином испуњава услов за грађевинску парцелу за изградњу викенд објекта за одмор, а не испуњава услов за остале објекте у функцији туризма.

На парцели је изграђен породични стамбени објект површине под објектом 108 m², објект има одобрење за употребу.

9. Инжењерско-геолошки услови

Геомеханичко испитивање тла ради се према потреби.

10. Посебни услови за издавање локацијске дозволе: /

Напомена 1:

Да би се могла одобрити нова изградња, доградња или реконструкција на парцели неопходно је да постојећи изграђени објекти имају грађевинску дозволу, да су озакоњени или да се руше.

Напомена 2:

На основу чл. 145. Закона о планирању и изградњи, грађење објеката.....

реконструкција, адаптација, санација, .. врше се на основу решења којим се одобрава извођење тих радова, односно промена намене објекта, које издаје орган надлежан за издавање грађевинске дозволе.

Решење о одобрењу извођења радова се издаје инвеститору који има одговарајуће право у складу са чланом 135. овог закона, који достави идејни пројекат у складу са подзаконским актом којим се уређује садржина техничке документације према класи објекта, односно технички опис и попис радова за извођење радова на инвестиционом одржавању, односно уклањању препрека за кретање особа са инвалидитетом, а уредио је односе са јединицом локалне самоуправе у погледу доприноса за уређивање грађевинског земљишта и платио одговарајућу административну таксу.

У прилогу, према Просторном плану:

- План намене простора (реферална карта бр.1) – део;
- Заштита животне средине, природних и културних добара и туризам- Реферална карта број 4 – део.

Обрада

.....
дипл.инж.арх. Расема Јеремић

Руководилац одељења

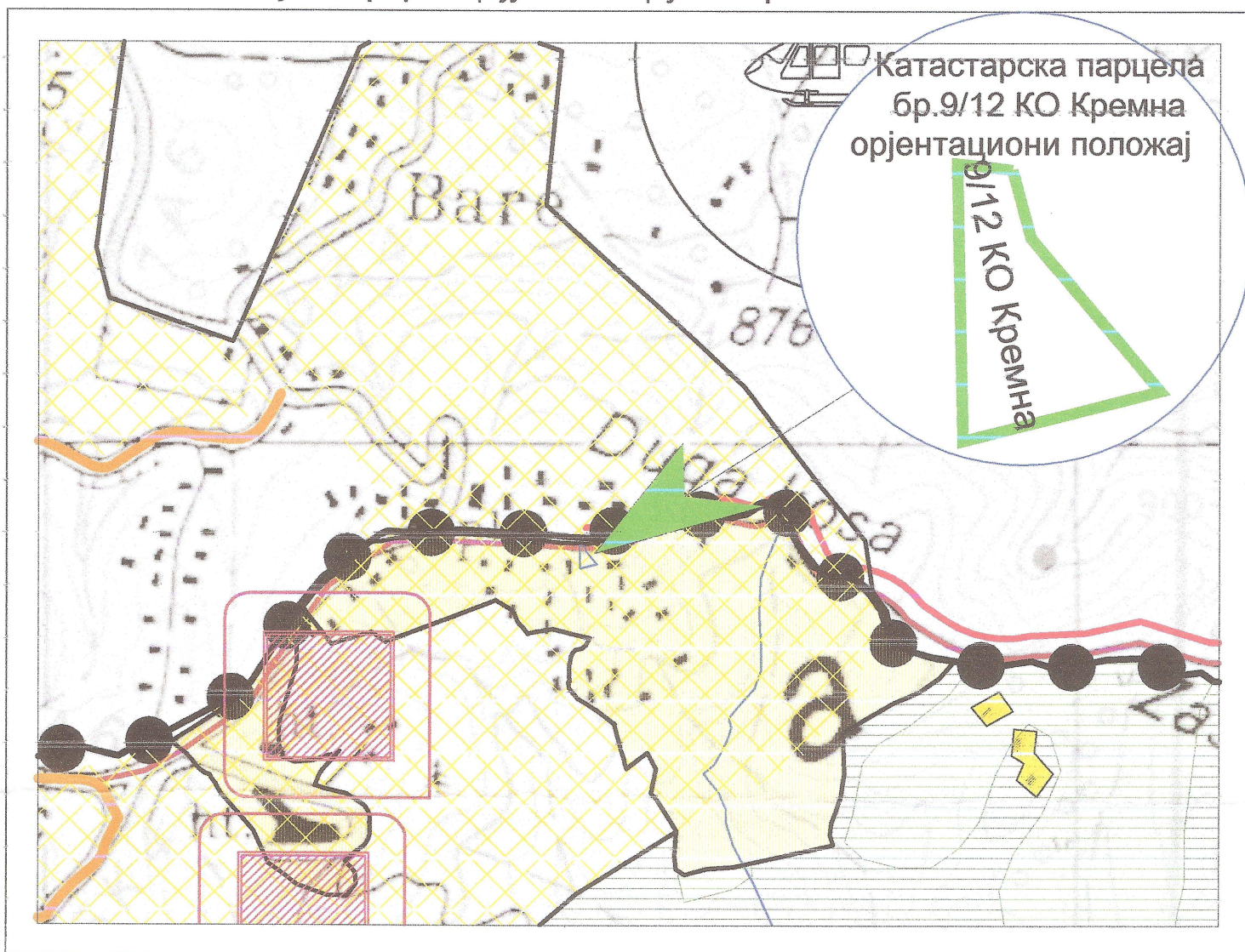
.....
дипл.инж.арх. Миланко Вукотић

ДОСТАВИТИ

- подносиоцу захтева 1х
- у предмет 1х



ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ ПРЕМА ПЛАНУ
уз информацију о локацији VI бр.353-264/18-02

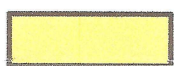


ПРОСТОРНИ ПЛАН ГРАДА УЖИЦА

План намене простора
реферална карта број 1-део

ЛЕГЕНДА

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ



ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА
(НАСЕЉА СРЕДЊИХ ГУСТИНА)



Туристичко-угоститељски и
смештајни капацитети

УРБАНИСТА

.....
дипл.инж.арх. Расема Јеремић

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

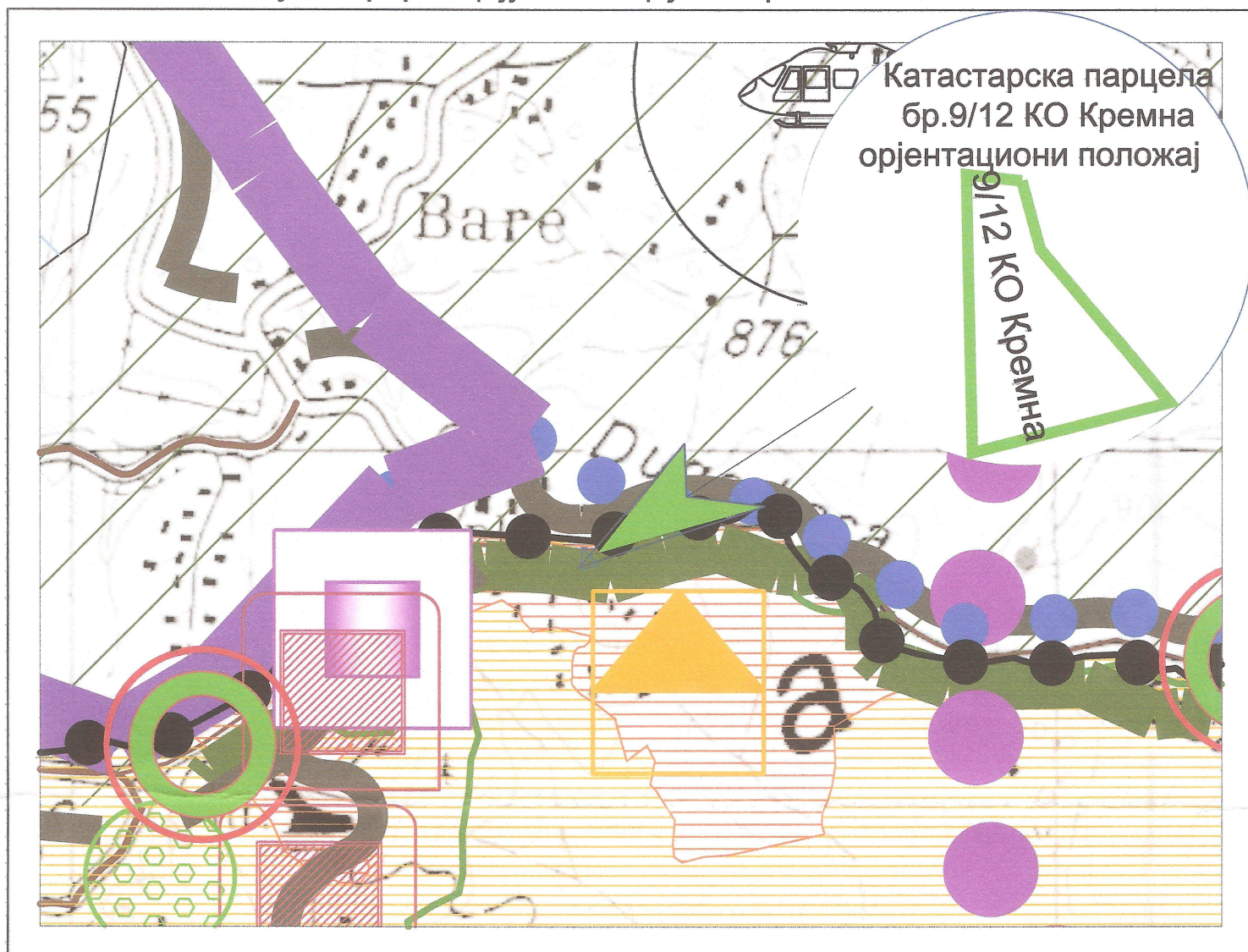
.....
дипл.инж.арх. Миланко Вукотић



НАЧЕЛНИК

.....
дипл.инж.грађ. Зоран Деспић

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ ПРЕМА ПЛАНУ
уз информацију о локацији VI бр.353-264/18-02



ПРОСТОРНИ ПЛАН ГРАДА УЖИЦА

Заштита животне средине, природних и културних добара и туризам
ЛЕГЕНДА

ТУРИСТИЧКЕ ЗОНЕ (целине са подцелинама)



Планирана туристичка целина А у оквиру западног развојног појаса са подцелинама А₁, А₂, и А₃

ТУРИСТИЧКИ ЛОКАЛИТЕТИ



Туристички пунктови



Туристичко-угоститељски и смештајни капацитети

ПРИРОДНА ДОБРА



Граница ППППН НП "Тара"

НАЦИОНАЛНИ ПАРК

УРБАНИСТА

.....
дипл.инж.арх. Расема Јеремић

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

.....
дипл.инж.арх. Миланко Вукотић



НАЧЕЛНИК

.....
дипл.инж.грађ. Зоран Деспић