

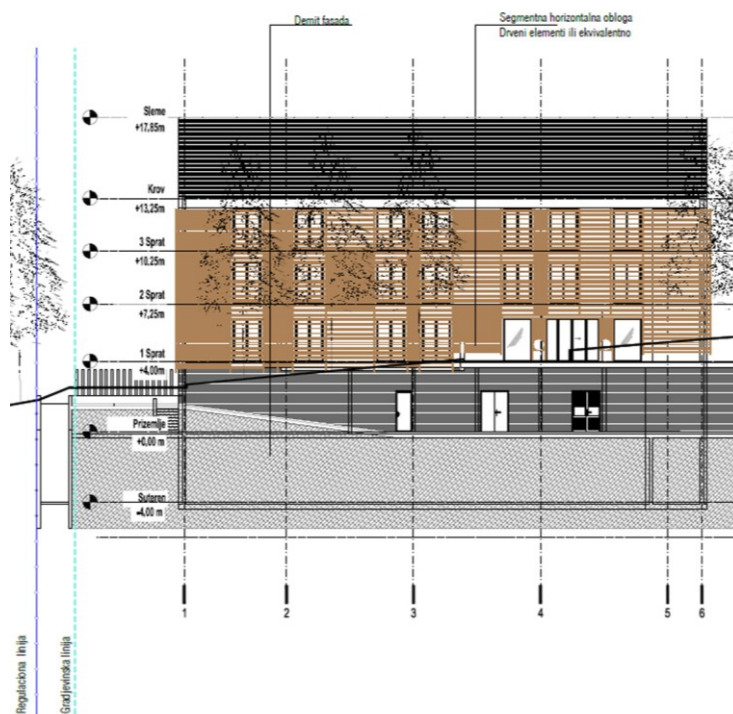
РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД УЖИЦЕ

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА

на кат. парцели бр. 10/13 КО Кремна,
Калуђерске Баре на Тари, град Ужице



ЦЕНТАР ЗА УРБАНИСТИЧКО И ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ И ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

„ЕКО УРБО ПЛАН“ ДОО УЖИЦЕ



Ужице, фебруар 2019. године

С А Д Р Ж А Ј

А. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Решење о регистрацији
- Решење о одређивању одговорног урбанисте бр. 11/19-02 од 13. 02. 2019. год.
- Лиценца одговорног урбанисте

Б. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. Циљ израде Урбанистичког пројекта
2. Правни и плански основ за израду Урбанистичког пројекта
3. Граница Урбанистичког пројекта
4. Подаци о непосредном и ширем окружењу локације
5. Постојеће стање на парцели
6. Правила парцелације
7. Урбанистички показатељи, правила изградње објеката и правила уређења простора на грађевинској парцели
8. Услови прикључења на мреже и објекте инфраструктуре
9. Услови заштите животне средине
10. Мере безбедности и противпожарна заштита
11. Услови и мере за остваривање Урбанистичког пројекта

В. ГРАФИЧКИ ПРИКАЗ

- | | |
|--|----------|
| ▪ Лист бр. 1 – Положај локације - Шири диспозиција | 1: 50000 |
| ▪ Лист бр. 2 – Положај локације у непосредном окружењу | 1: 2500 |
| ▪ Лист бр. 3 – Извод из Просторног плана града Ужице | 1: 50000 |
| ▪ Лист бр. 4 – Катастарско-топографски план са границом Урбанистичког пројекта | 1 : 500 |
| ▪ Лист бр. 5 – План парцелације | 1 : 500 |
| ▪ Лист бр. 6 – План регулације и нивелације | 1 : 250 |
| ▪ Лист бр. 7 – План саобраћаја и уређења партера | 1 : 250 |
| ▪ Лист бр. 8 – План комуналне инфраструктуре | 1 : 250 |

Г. АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

Архитектонско решење за изградњу хотела на кат. парцели бр. 10/13 КО Кремна, Калуђерске Баре на Тари, град Ужице, дефинисано је:

Идејним решењем објекта, израђеним од стране:

Студио „ARCHITONIC“ DOO
Београд, Ул. Индире Ганди бр. 5

Одговорни пројектант: Милан ТИОДОРОВИЋ д.и.а.
Број лиценце: 300 Н899 09

- ТЕХНИЧКИ ОПИС
- СПИСАК ГРАФИЧКИХ ПРИЛОГА

ПРИЛОГ 1:	ПРЕДЛОГ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	1:500
ПРИЛОГ 2:	СИТУАЦИОНИ ПЛАН	1:500
ПРИЛОГ 3:	ОСНОВА СУТЕРЕНА	1:200
ПРИЛОГ 4:	ОСНОВА ПРИЗЕМЉА	1:200
ПРИЛОГ 5:	ОСНОВА 1. СПРАТА	1:200
ПРИЛОГ 6:	ОСНОВА 2. СПРАТА	1:200
ПРИЛОГ 7:	ОСНОВА 3. СПРАТА	1:200
ПРИЛОГ 8:	ПРЕСЕК 1-1	1:200
ПРИЛОГ 9:	ПРЕСЕК 2-2	1:200
ПРИЛОГ 10:	ПРЕСЕК 3-3	1:200
ПРИЛОГ 11:	СЕВЕРОИСТОЧНА ФАСАДА	1:200
ПРИЛОГ 12:	ЈУГОЗАПАДНА ФАСАДА	1:200
ПРИЛОГ 13:	ЈУГОИСТОЧНА ФАСАДА	1:200
ПРИЛОГ 14:	СЕВЕРОЗАПАДНА ФАСАДА	1:200

Д. ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

- Копија плана кат. парцеле 10/13 КО Кремна, бр. 953-1/2018-1095 од 21. 09. 2018. године;
- Препис листа непокретности 1229 КО Кремна, бр. 953-1/2018-1095 од 21. 09. 2018. године;
- Информација о локацији VI бр. 353-208/17-02 од 27. 04. 2017. године;
- Технички услови за прикључење на водоводну мрежу, издати од стране ЈП „Електропривреда Србије“ „Дринско – Лимске ХЕ“ – „ХЕ Бајина Башта“ бр. 6.04.5.Е.02.01.888/250-2018 од 16. 11. 2018. године;
- Технички услови за прикључење на ТК мрежу, издати од стране Телеком Србије, Сектор за фиксну приступну мрежу, Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац, Одељење за планирање и изградњу мреже Ужице, Пријеполје, бр. 171-450082/3-2018 БТ од 15. 11. 2018. године;
- Услови заштите од пожара у поступку израде Урбанистичког пројекта, издати од стране Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Ужицу, бр. 217-15935/18 од 25. 10. 2018. године;
- Услови за потребу израде Урбанистичког пројекта, издати од стране ЕПС дистрибуције, Огранак Електродистрибуција Ужице, бр. Д.09.17-307639/1-2018 од 24. 01. 2019. године;
- Копија катастарског плана водова кат. парцеле бр. 10/13 КО Кремна, бр. 956-01-1081/2018 од 21. 09. 2018. године.

1. Циљ израде Урбанистичког пројекта

Урбанистички пројекат за изградњу хотела на кат. парцели бр. 10/13 КО Кремна, Калуђерске Баре на Тари, град Ужице (у даљем тексту: Урбанистички пројекат), ради се по добијеној Информацији о локацији VI бр. 353-208/17-02 од 27. 04. 2017. године, издатој од стране Градске управе за урбанизам, изградњу и имовинско-правне послове града Ужица – Одељење за спровођење планова и изградњу, односно у складу са смерницама важеће планске документације.

Повод за израду Урбанистичког пројекта је захтев инвеститора да се на кат. парцели бр. 10/13 КО Кремна у његовом власништву на локалитету Калуђерске Баре на Тари омогући законска процедура за добијање грађевинске дозволе за изградњу хотела.

Циљ је, да се путем урбанистичко-архитектонске разраде ове локације, створе услови за издавање неопходних дозвола, а у складу са важећом планском документацијом и правилима грађења, уређења и заштите простора, чиме се усклађују реалне потребе и захтеви инвеститора са могућностима локације у погледу поштовања критеријума и прописа за изградњу хотела.

2. Правни и плански основ за израду Урбанистичког пројекта

Изрази Урбанистичког пројекта приступа се на основу захтева инвеститора Вуковић Весне, Краљице Наталије бр. 23, Београд, за изградњу хотела на кат. парцели бр. 10/13 КО Кремна на Калуђерским Барама на Тари (потес Коњска Река), територија града Ужица, односно привођења парцеле планираној намени.

2.1. Правни основ за израду Урбанистичког пројекта садржан је у:

- Закону 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, 145/14 и 83/18) и
- Правилнику о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“ бр. 64/2015).

2.2. Плански основ за израду Урбанистичког пројекта представља:

- Просторни план Града Ужица („Сл. лист Града Ужица”, број 22/10).

3. Граница Урбанистичког пројекта

Граница Урбанистичког пројекта се поклапа са границом обухвата кат. парцеле бр. 10/13 КО Кремна. Граница је ближе дефинисана Графичким прилогом Елабората Урбанистичког пројекта:

Лист бр. 4 - "Катастарско-топографски план са границом Урбанистичког пројекта" $P = 1: 500$.

Подручје обухваћено Урбанистичким пројектом граничи се са:

- северне стране асфалтираним путем, односно кат. парцелом бр. 9846/1 КО Кремна;
- западне стране кат. парцелама бр. 10/30, 10/31 и 10/45 све КО Кремна;
- јужне стране кат. парцелом бр. 10/9 КО Кремна и
- источне стране кат. парцелама бр. 10/11, 10/32 и 10/33 КО Кремна.

Површина катастарске парцеле бр. 10/13 КО Кремна износи 33 ара и 75 м². То је уједно и површина која је и предмет урбанистичке разраде.



Слика бр. 1: Положај локације у непосредном окружењу

4. Подаци о непосредном и ширем окружењу локације

Парцела која је предмет Урбанистичког пројекта, налази се на територији туристичког центра Калуђерске Баре - планирана туристичка целина А у оквиру западног развојног појаса, подцелина А₂ - обухваћена је Просторним планом Града Ужица („Сл. лист Града Ужица“, број 22/10) и налази се у планираном грађевинском подручју насељеног места (насеље средњих густина).

Положај локације, ближе је дефинисан графичким прилозима Елабората Урбанистичког пројекта:

Лист бр. 1 – Положај локације - шира диспозиција и

Лист бр. 2 – Положај локације у непосредном окружењу.

5. Постојеће стање на парцели

Подаци о катастарској парцели дати су у табели која следи.

Табела бр. 1: Постојећа парцела

Број парцеле:	Бр. зграде:	Начин коришћења и катастарска класа:	Површ. парцеле:	Врста земљишта према катастарској евиденцији:
10/13 КО Кремна	1	Земљиште под зградом – објектом	23 м ²	Земљиште у грађевинском подручју
		Земљиште уз зграду – објекат	500 м ²	Земљиште у грађевинском подручју
		Шума 6. класе	2852 м ²	Земљиште у грађевинском подручју
		УКУПНО:	3375 м ²	

Предметна парцела је мањим делом изграђена, покривена је већим делом шумом, а Урбанистичким пројектом се планира изградња хотела.

Од постојеће инфраструктуре и инсталација, место прикључења на водоводну мрежу налази се на делу секундарног водоводног крака у тротоару на крају асфалтираног дела саобраћајнице Калуђерске Баре – Поникве, са којег се може обезбедити снабдевање хигијенски исправном водом у складу са техничким капацитетима водовода „Тара“.

На предметној катастарској парцели на којој је планирана изградња хотела налази се део ТК инфраструктуре, коју је потребно заштитити или изместити изван грађевинске линије будућег објекта, на безбедну трасу.

6. Правила парцелације

Сврха спровођења парцелације катастарске парцеле бр. 10/13 КО Кремна је формирање 2 нове грађевинске парцеле, а у складу са достављеним предлогом и Просторним планом Града Ужица („Сл. лист Града Ужица”, број 22/10). Услови формирања грађевинске парцеле, парцелације и препарцелације одређени овим Планом су да се на већем броју катастарских парцела може образовати једна или више грађевинских парцела, на основу препарцелације. На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, на основу парцелације.

Циљ парцелације, поред формирања нових грађевинских парцела, јесте и увођење истих у катастарски операт.

Новоформирана грађевинска парцела бр. 1 настаје од матичне парцеле број 10/13 КО Кремна, у оквиру постојећих геодетских тачака и нових геодетских тачака ознаке А и Б, оријентационе површине 1769,70 м².

Новоформирана грађевинска парцела бр. 2 настаје од матичне парцеле број 10/13 КО Кремна, у оквиру постојећих геодетских тачака и нових геодетских тачака ознаке А и Б, оријентационе површине 1605,08 м².

Табела бр. 2: Аналитичко-геодетски подаци нових тачака

Геодетска тачка	Y	X
А	7 385 136,98	4 861 759,18
Б	7 385 173,06	4 861 778,15

По потврђивању Урбанистичког пројекта, спровешће се парцелација кроз механизам Пројекта парцелације, чији ће саставни део бити Пројекат геодетског обележавања.

7. Урбанистички показатељи, правила грађења објеката и правила уређења простора на грађевинској парцели

Парцела која је предмет Урбанистичког пројекта, налази се на територији туристичког центра Калуђерске Баре, - планирана туристичка целина А у оквиру западног развојног појаса, подцелина А₂ - а у оквиру планираног грађевинског подручја насељеног места (насеље средњих густина), према Просторном плану Града Ужица („Сл. лист Града Ужица”, број 22/10).

Постојећа катастарска парцела **испуњава услове за грађевинску парцелу**, у погледу планиране намене, величине, облика, као и приступа саобраћајници.

Испуњени су услови за грађевинску парцелу у делу регулисања прикључења на приступни пут, као и неопходним нивоом опремања инфраструктурном мрежом и објектима.

На грађевинској парцели, важе правила изградње и уређења простора, у складу са поменутиим планским документом, односно издатој Информацији о локацији.

Грађевинска линија је дефинисана у односу на постојећу регулацију, односно приступни пут.

Табела бр. 3: Услови урбанистичке регулације са правилима грађења и уређења простора:

Грађевинска парцела:	Грађевинска парцела за изградњу хотела је у границама дела постојеће катастарске парцеле бр. 10/13 КО Кремна.
Површина парцела:	1. П = 1769,70 м ² 2. П = 1605,08 м ²
Категорија објекта:	В
Класификација објекта:	Класификациона ознака: 121112
Тип објекта:	Слободностојећи објекат
Намена објекта:	Хотел
Габарит објекта:	Објекат је у основи у оквиру мера: 28,00 x 15,00 м
Структура површина:	Постојеће: Стамбени објекат, планиран за рушење: 23,00 м ² Ново: Површина под објектом: 438,27 м ² Терасе: 198,19 м ² Саобраћајница: 175,21 м ² Паркинг простори: 152,43 м ² Пешачке комуникације: 304,38 м ² Спортски терени: 82,00 м ² Зеленило: 248,33 м ² Некатегорисани пут: 170,89 м ²

БРГП објекта:	Постојеће: 23,00 м ² Ново: 2051,00 м ²
Спратност објекта:	Су + Пр + 3С
Конструктивни систем:	<p>Конструкција објекта је пројектована као армирано бетонска са армирано бетонским зидовима, гредама и стубовима. Растер конструктивних елемената је усвојен према функционалној организацији, различит је за хоризонталне и вертикалне осе.</p> <p>Хоризонталну конструкцију чине армиранобетонске ЛМТ таванице и армиранобетонска пуна плоча у зони степеништа. Ослањање међуспратних плоча на армиранобетонске стубове и зидове је преко хоризонталних серклажа и армиранобетонских греда димензија према прорачуну.</p> <p>Вертикалне носеће елементе чине армиранобетонски зидови и стубови. Зидна платна су у склопу степенишног и лифтовског језгра. Димензионисани су за укупне вертикалне и максималне хоризонталне утицаје. Сви армиранобетонски зидови су дебљина 20 и 25 цм. Систем платна је заступљен у оба правца, чиме је обезбеђена просторна стабилност објекта.</p>
Материјализација објекта:	<p>Фасада - Пуни делови фасаде</p> <p>Највећи део фасаде чини контактано изолациони систем тзв. „деммит фасада”, која се састоји од тврдо пресоване минералне вуне, анкероване и причвршћене за зидове. Преко плоча тврдо пресоване минералне вуне постављен је слој арматурне мрежице од стаклених влакана на слоју грађевинског лепка за минералну вуну. Површина после постављања арматурне мрежице предвиђа се за обраду - глетовање грађевинским лепком и припрему подлоге за завршно бојење фасаде.</p> <p>Фасада се завршно боји у боји по избору пројектанта. Већи део фасаде објекта је засенчен хоризонталном дрвеном облогом (или еквивалентно).</p>

	<p>Фасадну столарију чине алуминијумски профили са прекидом термичког моста у свему према правилнику о Енергетској ефикасности.</p> <p>Плафони</p> <ul style="list-style-type: none"> - Глетовани и бојени квалитетним перивим бојама/монолитне гипс - картон плоче; монолитне гипс - картон плоче, са оригиналним ревизијама. <p>Зидови</p> <ul style="list-style-type: none"> - Преградни, пуни зидови су од гитер блока (дебљина 20 цм и 25 цм) и опеке дебљине 12 цм, обострано малтерисани, глетовани и бојени квалитетним дисперзивним бојама. - Гипс - картонски, обострано обложени двоструким гипс картонским плочама; гранитне керамичке плочице; бојени квалитетним перивим бојама. <p>Подови</p> <ul style="list-style-type: none"> - плочице од гранитне керамике; гумена подлога; паркет; лако армирана цементна кошуљица са премазом од кварцног посипа; гранитна противклизна керамика.
<p>Кровне равни, кровна конструкција и кровни покривач:</p>	<p>Кота кровног слемена је 1052,05 мнв. Кров је решен као двоводни. <i>Према идејном решењу из прилога елабората Урбанистичког пројекта.</i></p>
<p>Индекс заузетости парцеле:</p>	<p>24,76 %</p>
<p>Индекс изграђености парцеле:</p>	<p>1,15</p>
<p>Кота приземља објекта:</p>	<p>1034,20 мнв. Налази се на удаљењу 90 цм изнад нулте коте.</p>
<p>Висина објекта:</p>	<p>17,85 м – у односу на коту приземља</p>
<p>Регулација објекта и парцеле:</p>	<p>Грађевинска линија је дата координатама аналитичко-геодетских тачака, а истовремено је представљена зоном градње. Регулациона линија је такође одређена геодетским тачкама, према графичком прилогу бр. 6. Елабората Урбанистичког пројекта: <i>План регулације и нивелације – Р 1:250.</i></p>

Инсталације:	Предвидети инсталације водовода, канализације и електроинсталације које се раде, како у објекту, тако и на граници са јавним, односно са могућношћу прикључка на спољну мрежу.
Обрада слободних површина:	Према графичком прилогу бр. 7. Елабората Урбанистичког пројекта: <i>План собраћаја и уређења партера – Р 1:250.</i>
Мере заштите:	Све радове на објекту извести стручно и квалитетно са употребом квалитетног атестираног материјала уз стручну радну снагу и уз стални надзор стручних лица. Приликом извођења радова придржавати се мера заштите на раду, као и осталих прописа о безбедности и заштити животне средине.

Табела бр. 4: Аналитичко – геод. подаци за обележавање грађевинске линије

Геодетска тачка	Y	X
001.	7 385 117,95	4 861 787,27
002.	7 385 119,45	4 861 787,88
003.	7 385 125,80	4 861 790,78
004.	7 385 135,74	4 861 795,51
005.	7 385 141,48	4 861 798,19
006.	7 385 151,13	4 861 802,69
007.	7 385 156,53	4 861 805,21

Табела бр. 5: Аналитичко – геод. подаци за обележавање регулационе линије

Геодетска тачка	Y	X
01.	7 385 115,09	4 861 791,50
02.	7 385 117,46	4 861 792,47
03.	7 385 123,69	4 861 795,31
04.	7 385 133,61	4 861 800,03
05.	7 385 139,36	4 861 802,72
06.	7 385 147,90	4 861 806,71

Табела бр. 6: Зона грађења објекта

Геодетска тачка	Y	X
1.	7 385 152,55	4 861 795,66
2.	7 385 158,71	4 861 783,70
3.	7 385 133,81	4 861 770,88
4.	7 385 130,88	4 861 776,57
5.	7 385 129,15	4 861 775,68
6.	7 385 125,19	4 861 783,37
7.	7 385 127,95	4 861 784,79
8.	7 385 128,68	4 861 783,36

АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ:

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Постојећи објекат је по намени породична стамбена кућа.

НОВОПРОЈЕКТОВАНО СТАЊЕ

Новопроектовани хотелски објекат планиран је као слободностојећи, постављен у централном делу парцеле. Објекат је на стрмом терену са нагибом од некатегорисаног пута.

Хотел је пројектован према стандардима за хотел са 3 звезде.

Спратност објекта је **Су + Пр + 3**.

Главни пешачки улаз у објекат планиран је на нивоу 1. Спрата са улице – некатегорисаног пута, са северне стране.

Хотелске јединице - собе су организоване од нивоа сутерена до 3. спрата (укупно 43 собе) са вертикалном комуникацијом уз западну страну објекта.

Основа сутерена

На нивоу сутерена поред планираних хотелских соба којих на овом нивоу има 4, предвиђене су и техничке просторије као и пратеће просторије за хотелски инвентар и опрему.

У другом делу сутеренског нивоа, планиране су просторије за релаксацију (сауна, теретана, играоница) са пратећим санитарним просторијама.

На коти нивоа сутерена налази се и тераса преко које се приступа и кошаркашком терену. Прилаз тераси је остварен двострано преко степеница које воде од нивоа приземља, а које су позициониране уз источну и западну страну парцеле.

Основа приземља

На нивоу приземља смештена је кухиња са рестораном са 88 места.

Снабдевање хотела предвиђено је на нивоу приземља где се налазе и пратеће просторије кухињског блока за запослене. На овом нивоу предвиђене су техничке просторије, комора и подстаница.

Економски приступ возила остварен је преко рампе са нагибом од 12% са локалне саобраћајнице.

1. Спрат

На нивоу 1. Спрата налази се улазни хол, инфо пулт са аперитив баром, као и вертикална комуникација. Хотелске јединице - собе чине остале функционалне целине и на овом нивоу има их 11.

2. Спрат

Хотелске јединице – собе чине целу функционалну јединицу 2. спрата заједно са вертикалном комуникацијом (степениште и лифт). На спрату има укупно 14 соба.

3. Спрат

На 3. спрату се налазе хотелске јединице – собе и има их укупно 14. Заједно са вертикалном комуникацијом чине функционалну целину поткровља.

У објекту је пројектован један путнички лифт на електрични погон без машинске кућице.

Сутерен:

- степениште, лифт, комуникација/сервис, техничке просторије, остава ситног инвентара, остава папир/текстил, гардеробер и тушеви М, гардеробер и тушеви Ж, сауна, ходник, играоница, теретана, 4 собе, **нето површине 334,65м²**

Приземље:

- степениште, комуникација/сервис, техничка просторије, комора, подстаница, тоалет Ж, тоалет М, гардеробер и тушеви особља, кухиња/припрема, ресторан, **нето површине 349,85 м²**

1.Спрат:

- степениште, комуникација/сервис, ветробран, улазни хол, инфо пулт/лоби, аперитив бар, 11 соба, **нето површине 346,85 м²**

2.Спрат:

- степениште, комуникација/сервис, 14 соба, **нето површине 346,85 м²**

3.Спрат:

- степениште, комуникација/сервис, 14 соба, **нето површине 346,85 м²**

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА	1725,05
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА	2051,00

Табела бр. 7: Преглед изграђених површина у Урбанистичком пројекту и урбанистички показатељи - упоредни подаци

Кат. парцела бр. 10/13 КО Кремна	Површ. парцеле	Површ. под објектом	БРГП	Индекс заузет. %	Индекс изграђ.	Спратн.
Постојеће стање	3375,00м ²	23,00 м ²	23,00 м ²	0,68	0,007	Пр
Просторни план Града Ужица	мин. 600м ²	/	/	макс. 50	макс. 2,0	макс. П+4+Пк
Планирана изградња	1769,70м ²	438,27 м ²	2051,0 м ²	24,76	1,15	Су+Пр+3

Табела бр. 8: Намена површина – планирано стање

Планирано стање - <u>Намена површина</u>	Површина м²	Заузетост %
Објекат	438,27	24,76
Терасе	198,19	11,20
Саобраћајница	175,21	9,90
Паркинг простори	152,43	8,61
Пешачке комуникације	304,38	17,20
Спортски терени	82,00	4,63
Зеленило	248,33	14,03
Некатегорисани пут	170,89	9,66
УКУПНО	1769,70 м²	100%

8. Услови прикључења на мреже и објекте инфраструктуре

8.1. Саобраћајна инфраструктура

Колски прилаз локацији је планиран са постојећег приступног пута, односно асфалтираног некатегорисаног пута означеног као катастарска парцела број 9846/1 КО Кремна, који се граничи са предметном локацијом са северне стране.

Улазак возила у двориште - објекат, предвиђен је непосредно са асфалтираног пута, преко планиране интерне саобраћајнице – улазне рампе, на нивоу приземља објекта.

Планирана саобраћајница је просечне ширине 6,5 м, са подужним падом око 9,5%, што омогућава несметан улазак и излазак теретних и доставних возила, као и путничких аутомобила који се паркирају на нивоу друге етажне објекта.

За паркирање возила, предвиђено је укупно 13 паркинг места, од чега се десет паркинг места налазе на нивоу првог спрата објекта и на исте се приступа непосредно са пута. Преостала три паркинг места се налазе на нивоу приземља објекта и овим паркинг местима се приступа преко новопланиране интерне саобраћајнице – силазне рампе.

Број паркинг места одређен је према величини, односно структури будућег објекта хотела.

За одвијање пешачког саобраћаја на предметној локацији, предвиђена је изградња тротоара ширине 2,0 м, дуж постојећег асфалтног пута и изградња пешачких рампи и степеништа са бочних страна објекта за комуникацију са отвореним терасама објекта, спортским тереном и зеленим површинама.

Планиране саобраћајнице и паркинг простор својим положајем и габаритима омогућавају и приступ комуналном и противпожарном возилу, ради прикупљања и одвожења комуналног отпада и гашења евентуалног пожара.

Планиране саобраћајне површине унутар грађевинске парцеле омогућавају комфорно и несметано одвијање пешачког и колског саобраћаја, чиме се обезбеђује угодан боравак у будућем објекту.

Преглед и завршна обрада саобраћајних површина унутар грађевинске парцеле дати су у наредној табели:

Табела бр. 9: Структура саобраћајних површина

Врста саобраћајне површине	Завршна обрада	Површина (м ²)
Пешачке комуникације	префабриковани бетонски елементи (бехатон и сл.)	304,38
Интерна саобраћајница	асфалтни застор	175,21
Паркинг простори	префабриковани бетонски елементи (бехатон и сл.)	152,43
Укупно м ² :		632,02

Положај и димензије саобраћајних површина, дати су у графичком прилогу „План саобраћаја и уређења партера“ Р 1:250 (*Графички прилог број 7. Елабората Урбанистичког пројекта*).

8.2. Прикључак на електроенергетску мрежу

Према Условима за потребе израде Урбанистичког пројекта за грађевинску парцелу број 10/13 КО Кремна на Калуђерским Барама, бр. Д.09.17-307639/1-2018 од 24. 01. 2019. године, издатим од стране ЕПС дистрибуције – Огранак Електродистрибуција Ужице, на граници власништва кат. парцеле бр. 10/13 КО Кремна и површине пута (кат. парцела бр 9846/1 КО Кремна), поставља се орман мерног места (ОММ) са надземним постољем за смештај полуиндиректне мерне групе, мерне и заштитне опреме. ОММ треба поставити тако да је доступан за отварање и читавање бројила са јавне површине пута. За уградњу ОММ предвидети слободан простор димензија: ширине 800 мм, висине 600 мм и дубине 320 мм.

За прикључење предметног објекта потребно је извести подземни кабловски прикључак ОММ полагањем подземног кабловског извода из постојеће трафостанице „Калуђерске Баре 2“, на кат. парцели бр. 4140/15 КО Кремна каблом типа РРОО-А 4х150 мм² дужине 120 м, до планираног ормана мерног места.

Неопходно је предвидети и обезбедити коридор за изградњу подземног нисконапонског вода.

За укрштање подземног кабловског вода са путем и планираним саобраћајницама, као и за извођење унутрашњег прикључка од ОММ до објекта, предвидети канализациону цев минималног пресека Ø100 мм.

Ближе услове за пројектовање и прикључење, као подлогу за израду пројекта за грађевинску дозволу (или пројекта за извођење), Електродистрибуција Ужице ће прописати у редовном поступку у обједињеној процедури.

8.3. Прикључак на телекомуникациону мрежу

На предметној кат. парцели бр. 10/13 КО Кремна на којој је планирана изградња хотела налази се део ТК инфраструктуре коју чине ТК каблови приступне мреже (бакарни каблови), које је потребно заштитити, или изместити изван грађевинске линије будућег објекта, на безбедну трасу.

Пројектант, односно извођач радова је у обавези да поштује важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираног објекта од постојећих објеката електронских комуникација. Унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних каблова или кабловске канализације ТК мреже, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација.

Грађевинске радове у непосредној близини евентуалних постојећих инсталација и објеката вршити искључиво ручним путем без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања, пробни ископи и сл.).

Постоји техничка могућност прикључења на телекомуникациону мрежу, подземним каблом са постојећег извода. Изводни телефонски орман (ИТО) уградити у приземљу објекта, на месту где ће се према пројекту налазити унутрашња телефонска концентрација.

8.4. Прикључак на мрежу водовода и канализације

Водоводна мрежа

Место прикључења налази се на делу секундарног водоводног крака изведеног цевима за воду ХДПЕ ПЕ-100 пречника Ø100 мм НП 10 у тротоару на крају асфалтираног дела саобраћајнице Калуђерске Баре – Поникве. Кота на месту прикључења је 1032,50 мнм. Запремина резервоара „Голубац“ је $V=2 \times 250 \text{ м}^3$.

Прикључење планираног објекта на водоводну мрежу, планирано је на основу Техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта (*Технички услови за прикључење на водоводну мрежу, издати од стране ЈП „Електропривреда Србије“ „Дринско – Лимске ХЕ“ – „ХЕ Бајина Башта“ бр. 6.04.5.Е.02.01.888/250-2018 од 16. 11. 2018. године*).

Канализациона мрежа

Обзиром да на предметној локацији не постоји организовано одвођење отпадних вода, овим пројектом се предвиђа изградња двокоморне, непропусне септичке јаме унутар грађевинске парцеле. Положај јаме дефинисан је у графичком прилогу бр. 8. Елабората Урбанистичког пројекта (*План комуналне инфраструктуре - Р 1:250*).

Пражњење септичке јаме, вршиће се помоћу специјалног комуналног возила које се поставља на планирани паркинг простор унутар грађевинске парцеле.

Отпадне воде из планираног објекта одводе се канализационим цевима пречника Ø 150 мм до септичке јаме.

Ово решење је пројектовано као привремено, обзиром да су у току активности на изради постројења за пречишћавање отпадних вода на Калуђерским Барама.

Одвођење атмосферских вода

Имајући у виду, да се планирани објекат гради на земљишту претежно обраслом вегетацијом, одвођење атмосферских вода са крова будућег објекта и обрађених површина, врши се слободним отицањем по околном терену и према риголи пута.

8.5. Услови за зелене површине и партерно уређење комплекса

У оквиру локације, слободне и зелене површине уредити поштујући урбанистичке и пејзажно-архитектонске параметре процентуалног учешћа површина под зеленилом у односу на изграђене површине. Избор и примену биљних врста ускладити са општим условима средине, пешачким комуникацијама и околним пејзажом, водећи рачуна о повезивању са околним зеленилом у јединствен систем. Користити аутохтоне врсте дендрофлоре и применити пејзажни стил уређења, приближан природном изгледу околног простора.

Терен око објекта уредити са потребним ископом и планирањем са давањем потребних падова према пројекту, и засађивањем површина нискорастућим четинарским дрвећем и украсним жбунастим шибљем, уз очување постојећег четинарског дрвећа у мери у којој је то могуће.

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

Прилазне стазе према објекту извести од набијеног бетона или бехатон плоча по жељи инвеститора, или надзорног органа.

Одводњавање површинских вода са грађевинске парцеле вршити контролисано благим слободним падом према путу и околном терену.

Приликом грађења, објекат извести стручно и квалитетно са употребом потребног атестираног материјала, са стручном радном снагом уз стални надзор стручних лица и пројектанта за сваку врсту радова.

8.6. Услови за кретање лица са посебним потребама

Објекат ће се пројектовати и градити, тако да особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогућава несметан приступ, кретање и боравак.

При пројектовању и реализацији објекта применити решења која ће омогућити лицима са посебним потребама неометано и континуално кретање и приступ у све планиране објекте и садржаје у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности („Сл. гласник РС“, бр. 19/12) и Законом о спречавању дискриминације особа са инвалидитетом („Сл. гласник РС“, бр. 33/06).

8.7. Прикљупљање и евакуација комуналног отпада

У фази реализације, као последица извођења грађевинских радова настаће одређене количине грађевинског отпада и шута, вишка земље, који ће се организовано прикупљати и евакуисати са локације преко надлежног комуналног предузећа, или у договору са њим.

Сакупљање комуналног отпада вршити у контејнеру који се смешта на простору предвиђеном за ту намену, поред паркинга са којег је обезбеђен приступ. Примарно разврставање комуналног отпада који се може рециклирати (папир, картон, стакло, метал и др.), је пожељно.

Евакуацију и трајно депоновање комуналног отпада организовати под условима и на место које одреди надлежна комунална служба.

9. Услови заштите животне средине

Пројектно-техничком документацијом предвидети таква решења и мере којима ће се спречити, односно онемогућити загађење ваздуха, земљишта, подземних и површинских вода током извођења радова, као и по пуштању планираног објекта у функцију.

Неопходно је поштовање минималних услова заштите животне средине током изградње и експлоатације објекта и то:

- мере које треба предузети на уређењу простора;
- техничко-технолошке мере;
- санитарно-хигијенске мере и
- биолошке мере заштите животне средине.

Изградња објекта је предвиђена употребом еколошки прихватљивих материјала.

Обзиром на намену, коришћењем објекта не настају штетне отпадне воде или сл., осим фекалних и атмосферских.

При пројектовању уређења на парцели осигурати примену свих прописа о заштити земљишта, воде и ваздуха.

Техничка документација би садржала обавезне мере заштите животне средине, односно утврђене мере заштите од стране надлежног органа, у складу са посебним законима.

Правилном диспозицијом и избором физичких карактеристика објекта све негативне утицаје (бука, аерозагађење, итд.), свести на минимум.

10. Мере безбедности и противпожарна заштита

- Обезбедити услове за одговарајућу противпожарну заштиту објекта.
- Известити одговарајућу заштиту комплекса од дејства грома.
- Објекат градити на прописаном растојању од инфраструктурних водова.
- Извршити правилно одвођење кишних вода са свих површина парцеле.
- Извршити правилну поставку свих елемената инфраструктуре уз њихову међусобну корелацију.

Са аспекта заштите од пожара, треба обезбедити услове у погледу капацитета водоводне мреже који обезбеђује довољне количине воде за гашење пожара, удаљености између објеката, проходност путева и пролаза за ватрогасна возила.

Инсталацију хидрантске мреже за гашење пожара, предвидети у складу са важећим Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара.

Све радове на објекту извести стручно и квалитетно са употребом квалитетног атестираног материјала уз стручну радну снагу и уз стални надзор стручних лица. Приликом извођења радова придржавати се мера заштите на раду, као и осталих прописа о заштити и безбедности.

11. Услови и мере за остваривање Урбанистичког пројекта

Орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове урбанизма, потврђује да Урбанистички пројекат није у супротности са важећим планским документом, Законом и одговарајућим подзаконским актима.

Пре потврђивања Урбанистичког пројекта, орган надлежан за послове урбанизма организује јавну презентацију Урбанистичког пројекта, у трајању од седам дана.

Након разматрања примедби и сугестија са јавне презентације, Комисија за планове врши стручну контролу Урбанистичког пројекта и сачињава писмени Извештај са предлогом о прихватању или одбијању.

Тек по отклањању евентуалних примедби и потврђивању, Урбанистички пројекат представља правни и урбанистичко - технички основ за непосредно издавање локацијских услова, односно израду пројектно - техничке документације и издавање грађевинске дозволе.