

Политехнички биро за пројектовање и просторно планирање
ПОЛИТБИРО ДОО УЖИЦЕ, Београдска 31
Тел./факс +381.31.523.641; Имејл: politbiro.doo@gmail.com
ПИБ: SR104664136; Матични број: 20207060; Шифра делатности: 7111



**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
ПОЉОПРИВРЕДНОГ ГАЗДИНСТВА
У ФУНКЦИЈИ ЕТНО ТУРИЗМА,
НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 1679
КО МОКРА ГОРА, ГРАД УЖИЦЕ**

НАРУЧИЛАЦ:

**ПЕЈИЋ ЈОВАН ИЗ МОЛА, ОПШТИНА АДА,
УЛИЦА МАРШАЛА ТИТА БРОЈ 50**

У Ужицу, фебруара 2022. године

Примерак 1 / 3

САДРЖАЈ:

□ СВЕСКА I: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

Пројектант: Политбиро доо Ужице, Београдска 31

I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Решење о упису у регистар привредних субјеката
2. Решење о одређивању одговорног урбанисте
3. Лиценца одговорног урбанисте
4. Изјава одговорног урбанисте
5. Пројектни задатак инвеститора
6. Сагласност инвеститора на техничку документацију

II ТЕХНИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Копија плана парцеле
2. Лист непокретности
3. Копија плана водова
4. Катастарско – топографски план
5. Извод из плана вишег реда
6. Информација о локацији
7. Технички услови инфраструктуре

III ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Уводни део
 - 1.1 Правни и плански основ за израду УП
 - 1.2 Предмет и циљ рада УП
 - 1.3 Границе плана и статус земљишта
2. Постојеће стање
 - 2.1 Природне и грађене структуре локације
 - 2.2 Постојећи биланси површина и урбанистички параметри
3. Планирано стање
 - 3.1 Планска правила грађења и уређења
 - 3.2 Урбанистичко решење регулације, нивелације и саобраћаја
 - 3.3 Пројектовани аналитичко – геодетски подаци
 - 3.4 Пројектовани биланси површина и урбанистички параметри
 - 3.5 Пројектована правила грађења и уређења
 - 3.6 Пројектовано архитектонско решење објекта
 - 3.7 Пројектовани прикључци на комуналну инфраструктуру
 - 3.8 Утицај објекта на животну средину
4. Пројектне смернице
 - 4.1 Смернице за спровођење урбанистичког пројекта

IV ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Катастарско – топографски план са границом обухвата пројекта
 - 1а. Катастарско – топографски план са границом обухвата пројекта
2. Ситуациони приказ планиране намене површина
 - 2а. Ситуациони приказ планиране намене површина
3. Ситуациони приказ регулације, нивелације и саобраћаја
 - 3а. Ситуациони приказ регулације, нивелације и саобраћаја
4. Ситуациони приказ пејсажног и партерног уређења
 - 4а. Ситуациони приказ пејсажног и партерног уређења
5. Ситуациони приказ прикључака комуналне инфраструктуре
 - 5а. Ситуациони приказ прикључака комуналне инфраструктуре

-
- СВЕСКА II: ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ
Пројектант: „Про–нес“ Бајина Башта, Трг Душана Јерковића 10

1. ГЛАВНА СВЕСКА

- 0.1 Насловна страна главне свеске
- 0.2 Садржај главне свеске
- 0.3 Садржај техничке документације
- 0.4 Подаци о пројектантима
- 0.5 Општи подаци о објекту и локацији
- 0.6 Сажет технички опис

2. АРХИТЕКТОНСКИ ПРОЈЕКАТ

- 1.1 Насловна страна архитектонског пројекта
- 1.2 Садржај архитектонског пројекта
- 1.3 Решење о одређивљању одговорног пројектанта архитектуре
- 1.4 Изјава одговорног пројектанта архитектуре
- 1.5 Текстуална документација
- 1.6 Нумеричка документација
- 1.7 Графичка документација
 - 01. Ситуација са основом приземља
 - 02. Основа сутерена
 - 03. Основа приземља
 - 04. Основа галерије
 - 05. Основа крова
 - 06. Пресек 1 – 1
 - 07. Југоисточна и југозападна фасада
 - 08. Северозападна и североисточна фасада

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Јанковић З. Миленка, дипл. инж. арх.
лиценца број 200 0246 03

1. УВОДНИ ДЕО

- Назив предметног урбанистичко – техничког документа је:
 - „Урбанистички пројекат урбанистичког решења за изградњу стамбеног објекта пољопривредног газдинства у функцији етно туризма, на катастарској парцели број 1679 КО Мокра Гора, Град Ужице (даље у тексту: *Урбанистички пројекат*).

1.1 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта садржан је у одредбама:

- Члан 60 и 62, Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС” број 72/2009, 81/2009 – исправ., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон, 9/2020 и 52/2021), (*даље у тексту: Закон*);
- Члан 76, Правилника о садржини, начину и поступку израде документа просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“ број 32/2019), (*даље: Правилник*).

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта је плански документ:

- Просторни план подручја посебне намене Парка природе „Шарган – Мокра Гора“ („Сл. гласник РС“ број 31/2021). (*даље у тексту: План*).

На захтев инвеститора, Градска управа за урбанизам Града Ужице издала је следећи акт:

- Информација о локацији VI број 353-780/21-02, од 08. 10. 2021. године (*даље у тексту: Информација*).

1.2 ПРЕДМЕТ И ЦИЉ РАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Предмет рада Урбанистичког пројекта је урбанистичка разрада локације коју чини северни део кп број 1679 КО Мокра Гора, Град Ужице, који је реални удео власника Пејић Јована из Мола, Општина Ада (*даље у тексту: инвеститор*).

Циљ рада Урбанистичког пројекта је дефинисање урбанистичких, техничких и других услова и података потребних за издавање локацијских услова за изградњу планираног објекта: стамбеног објекта пољопривредног газдинства у функцији етно туризма, за потребе сеоског газдинства инвеститора.

3.5 ПРОЈЕКТОВАНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УРЕЂЕЊА

Пројектована правила грађења и уређења на кп 1679 КО Мокра Гора, у обухвату УП–а, за изградњу на планском пољопривредном земљишту:

- Плански документ: ППППН Парка природе „Шарган – Мокра Гора“;
- Планска целина и намена: Парк природе „Шарган–Мокра Гора“ III степен заштите
- Основна намена земљишта: пољопривредно земљиште;
- Посебна намена земљишта: туризам: потенцијални туристички локалитети:
делови насеља са потенцијалном туристичком функцијом: б. „Вукићавац“;
- Земљиште за изградњу: на пољопривредном земљишту VI, VII I VIII класе
и неплодном пољопривредном земљишту;
- Намена објеката: објекат пољопривредног газдинства у функцији етно и еко туризма;
- Врста објекта: слободностојећи објекат;
- Индекс заузетости (Из): макс.10 %;
- Спратност објекта: макс. приземље;
- Висина објекта (слеме – ката јавног пута): макс. 7,0 м;
- Интервенције на природном терену: макс. 0.9 м;
- Ниво приземља на стрмом терену наниже од пута: макс. 1,6 м од коте пута;
- Регулациона линија: на граници парцеле јавног пута;
- Грађевинска линија у односу на регуациону линију: мин. 5,0 м од некатегорис. пута;
- Бочна удаљеност објекта од суседне парцела: мин. 3,5 м ка северној страни;
- Бочна удаљеност објекта од суседне парцела: мин. 6,5 м ка јужној страни;
- Удаљеност слободностојећих објеката: мин. 10 м од објекта на суседој кп
мин. 15 м од објекта на истој кп;
- Услови парцелације пољопривредне парцеле: мин. 0,5 ha; мин. 1 ha из комасације
- Услови укрупњавања пољопривредне парцеле: макс. / (нема ограничења);
- Паркирање возила (за стамбене потребе): мин. 1 ПМ / 1 стан;
- Прикључак на јавну саобраћајницу: директан на кп 9442 (некатегорисани пут).

3.6 ПРОЈЕКТОВАНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

Према Техничком опису и Графичкој документацији Идејног решења (Свеска II: ИДР).



4 854 500

4 854 450

4 854 400

4 854 500

4 854 450

4 854 400

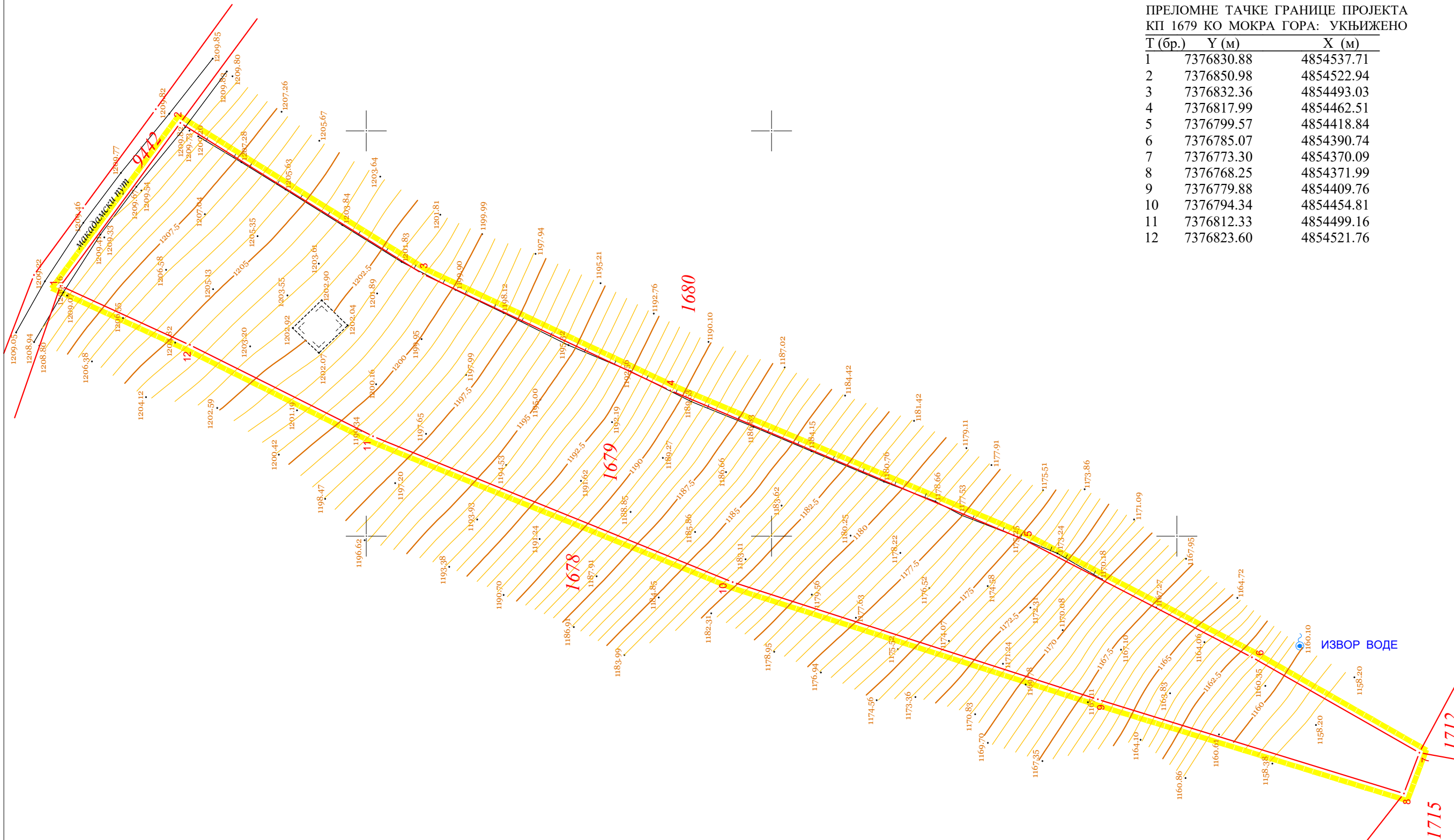
АНАЛИТИЧКО - ГЕОДЕТСКЕ КООРДИНАТЕ

ПРЕЛОМНЕ ТАЧКЕ ГРАНИЦЕ ПРОЈЕКТА КП 1679 КО МОКРА ГОРА: УКЊИЖЕНО

Г (бр.)	Y (м)	X (м)
1	7376830.88	4854537.71
2	7376850.98	4854522.94
3	7376832.36	4854493.03
4	7376817.99	4854462.51
5	7376799.57	4854418.84
6	7376785.07	4854390.74
7	7376773.30	4854370.09
8	7376768.25	4854371.99
9	7376779.88	4854409.76
10	7376794.34	4854454.81
11	7376812.33	4854499.16
12	7376823.60	4854521.76

ЛЕГЕНДА

- 1679 БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ГРАНИЦА ПОСЕДОВНОГ СТАЊА
- ФАКТИЧКО СТАЊЕ
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА



- Легенда:
- Фактичко стање
 - Стање по катастру

E = 0.5 m



ИНВЕСТИТОР: ПЕЈИЋ ЈОВАН ИЗ МОЛА,
ОПШТИНА АДА, УЛИЦА МАРШАЛА ТИТА 50

ПРОЈЕКАТ: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА ПОЉОПРИВ-
РЕДНОГ ГАЗДИНСТВА У ФУНКЦИЈИ ЕТНО ТУРИЗМА

ЛОКАЦИЈА: КАТ. ПАРЦЕЛА БРОЈ 1679,
КО МОКРА ГОРА, ГРАД УЖИЦЕ

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

ЈАНКОВИЋ Миленка, диа

УРБАНИСТА САРАДНИК:

ТАНАСКОВИЋ Живорад, миа

ЦРТЕЖ: КАТ. - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА

РАЗМЕРА	ФАЗА	ТЕХ. ДН.	ДАТУМ	ЛИСТ
Р 1 : 250	У - УП	У-22-02-1	02. 2022.	1

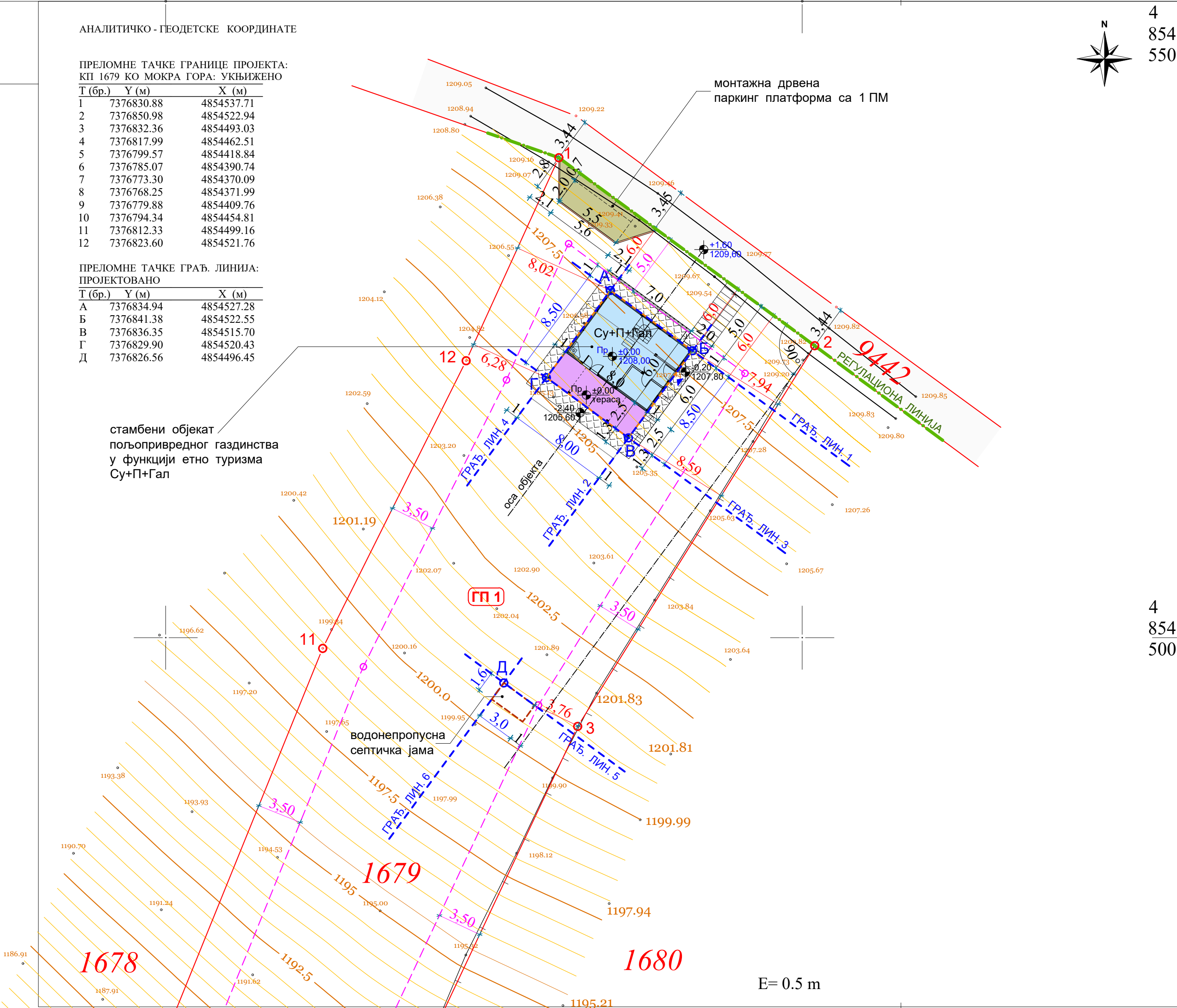
ПРЕЛОМНЕ ТАЧКЕ ГРАНИЦЕ ПРОЈЕКТА:
КП 1679 КО МОКРА ГОРА: УКЊИЖЕНО

Г (бр.)	Y (м)	X (м)
1	7376830.88	4854537.71
2	7376850.98	4854522.94
3	7376832.36	4854493.03
4	7376817.99	4854462.51
5	7376799.57	4854418.84
6	7376785.07	4854390.74
7	7376773.30	4854370.09
8	7376768.25	4854371.99
9	7376779.88	4854409.76
10	7376794.34	4854454.81
11	7376812.33	4854499.16
12	7376823.60	4854521.76

ПРЕЛОМНЕ ТАЧКЕ ГРАЂ. ЛИНИЈА:
ПРОЈЕКТОВАНО

Г (бр.)	Y (м)	X (м)
А	7376834.94	4854527.28
Б	7376841.38	4854522.55
В	7376836.35	4854515.70
Г	7376829.90	4854520.43
Д	7376826.56	4854496.45

стамбени објект
пољопривредног газдинства
у функцији етно туризма
Су+П+Гал



монтажна дрвена
паркинг платформа са 1 ПМ



4
854
550

ЛЕГЕНДА

- 1679 БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: ПОСТОЈЕЋЕ
- ГП 1 БРОЈ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ: ПРОЈЕКТОВАНО: ЈЕДНАКО УКЊИЖЕЊУ
- 1 ДЕТАЉНА ТАЧКА ПОСЕДОВНОГ СТАЊА: ПОСТОЈЕЋЕ
- А ПРЕЛОМНА ТАЧКА ГАБАРИТА ОБЈЕКТА: ПРОЈЕКТОВАНО
- ГРАНИЦА ПОСЕДОВНОГ СТАЊА: ПОСТОЈЕЋЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА: ПЛАНСКО (ПРИБЛИЖНО ДУЖ МЕЂЕ ПУТА)
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА: ПРОЈЕКТОВАНО
- ЛИНИЈА ДОЗВОЉЕНЕ ИЗГРАДЊЕ: ПРОЈЕКОВАНО ПРЕМА ПЛАНУ
- ЛИНИЈА ГАБАРИТА СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА: НИВО ПРИЗЕМЉЕ: ПРОЈЕКТОВАНО
- ЛИНИЈА ПОДЗЕМНОГ СЕНГРУПА: ПРОЈЕКТОВАНО
- ЛИНИЈА ТРАСЕ НЕКАТЕГОРИСАНОГ ПУТА: ПОСТОЈЕЋЕ
- ЛИНИЈА ПОТПОРНОГ ЗИДА: ПРОЈЕКТОВАНО
- СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ ПОЉОПР. ГАЗДИНСТВА У ФУНКЦИЈИ ЕТНО ТУРИЗМА: ПРОЈЕКТОВАНО
- ТЕРАСА ОБЈЕКТА ПОЉОП. ГАЗДИНСТВА У ФУНКЦИЈИ ЕТНО ТУРИЗМА: ПРОЈЕКТОВАНО
- ТРАСА НЕКАТЕГОРИСАНОГ ПУТА: УКЊИЖЕНО
- ИНТЕРНА ПАРКИНГ ПЛАТФОРМА: ПРОЈЕКТОВАНО
- ИНТЕРНЕ ПЕШАЧКЕ ПОВРШИНЕ: ПРОЈЕКТОВАНО

4
854
500



ИНВЕСТИТОР: ПЕЈИЋ ЈОВАН ИЗ МОЛА,
ОПШТИНА АДА, УЛИЦА МАРШАЛА ТИТА 50

ПРОЈЕКАТ: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА ПОЉОПРИВ-
РЕДНОГ ГАЗДИНСТВА У ФУНКЦИЈИ ЕТНО ТУРИЗМА

ЛОКАЦИЈА: КАТ. ПАРЦЕЛА БРОЈ 1679,
КО МОКРА ГОРА, ГРАД УЖИЦЕ

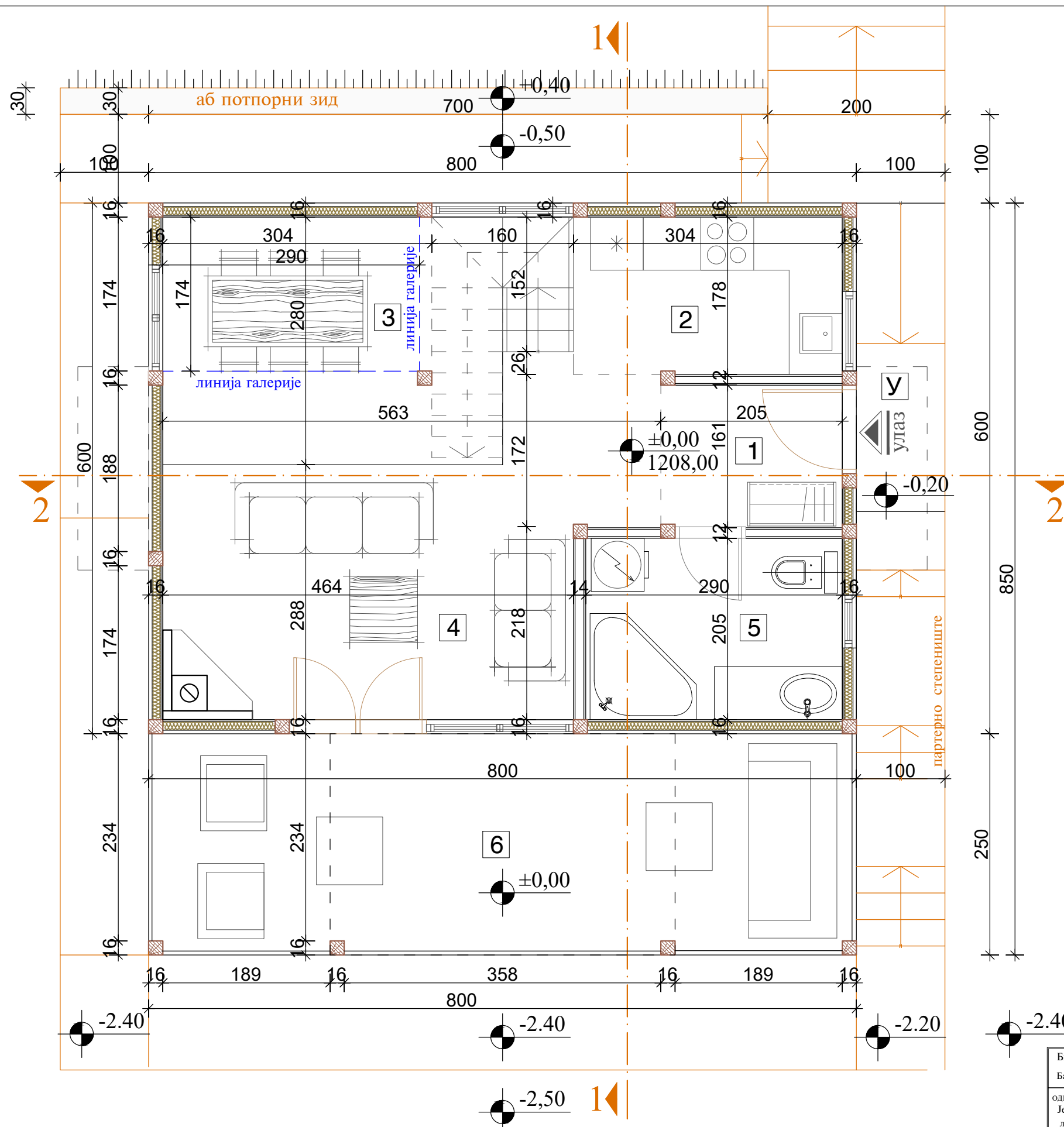
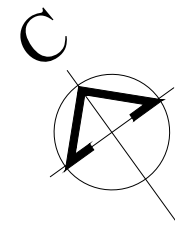
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
ЈАНКОВИЋ Миленка, диа

УРБАНИСТА САРАДНИК:
ТАНАСКОВИЋ Живорад, миа

ЦРТЕЖ: СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ
РЕГУЛАЦИЈЕ, НИВЕЛАЦИЈЕ И САОБРАЋАЈА

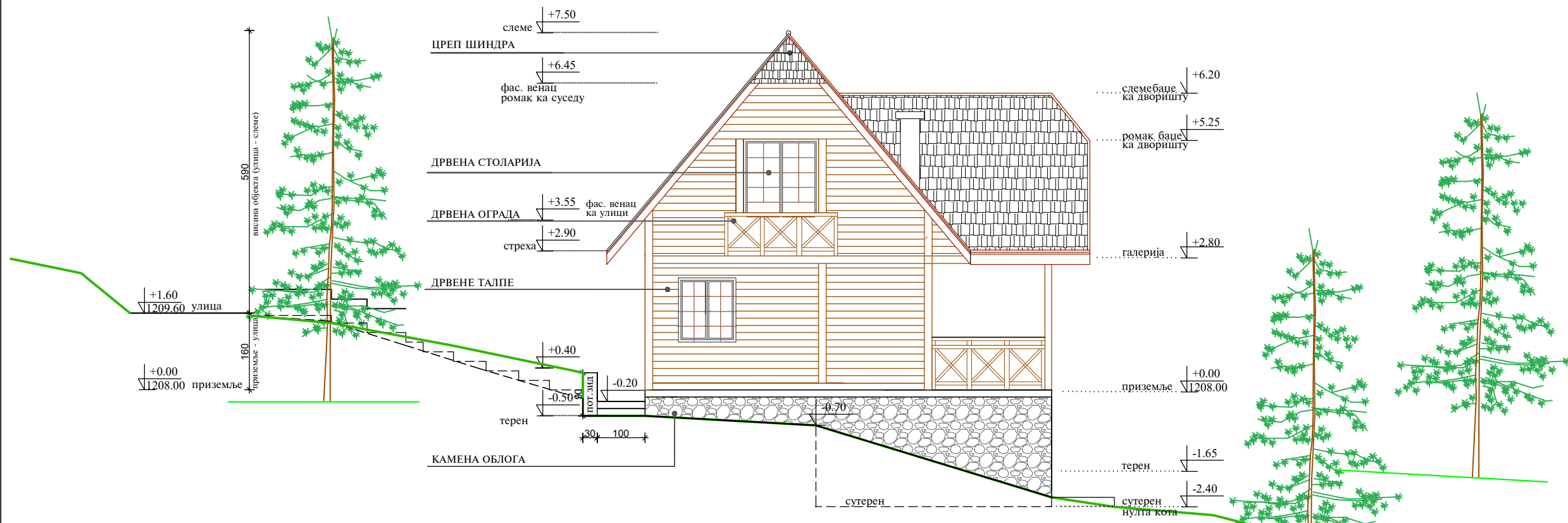
РАЗМЕРА	ФАЗА	ТЕХ. ДН.	ДАТУМ	ЛИСТ
Р 1 : 250	У - УП	У-22-02-1	02. 2022.	3

E= 0.5 m

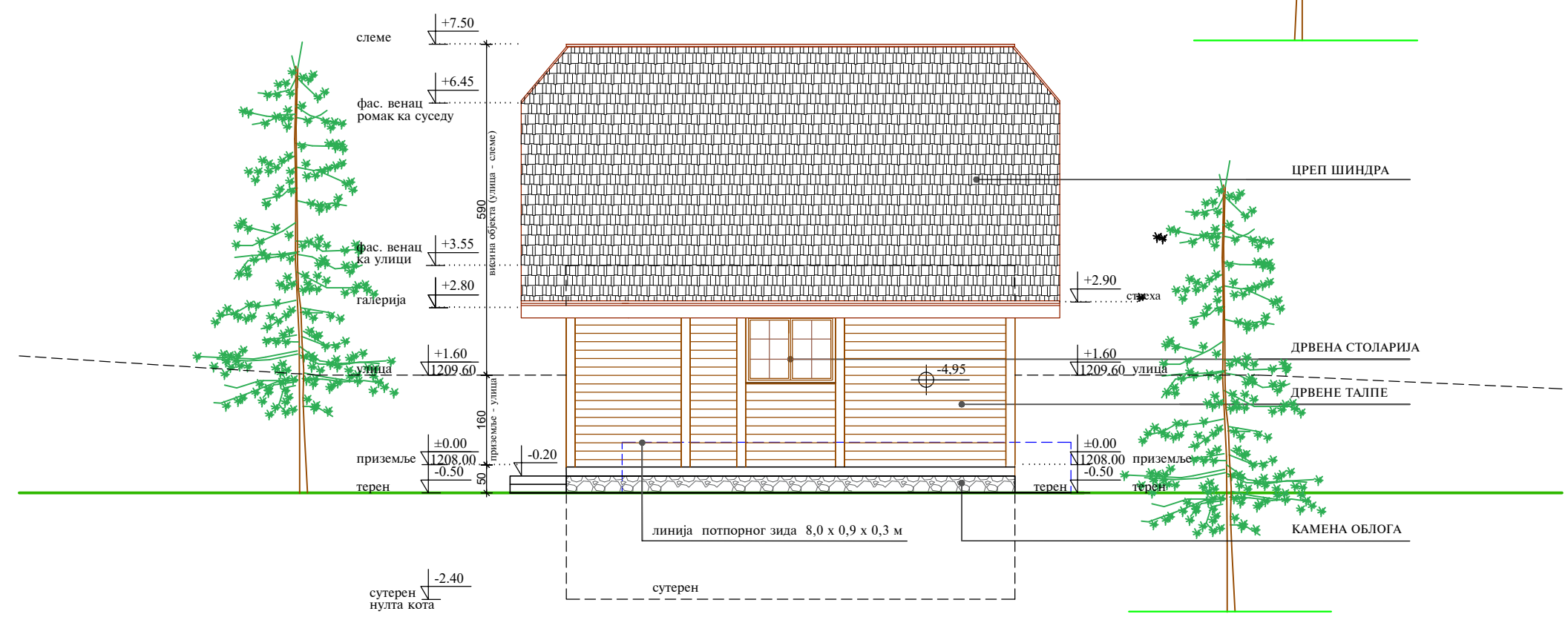


БРОЈ ПРОС.	НАЗИВ ПРОСТОРИЈЕ	ВРСТА ПОДА	О(м)	П(м ²)
У	УЛАЗНА ТЕРАСА	керамика		0.00
1	ПРЕДСОБЉЕ	паркет	9.60	5.02
2	КУХИЊА	керамика	9.56	5.28
3	ТРПЕЗАРИЈА	паркет	13.28	10.75
4	ДНЕВНА СОБА	паркет	17.60	14.03
5	КУПАТИЛО	керамика	9.90	5.94
6	ТЕРАСА	керамика	6.20	19.36
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА				60.38
УКУПНА КОРИСНА ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА				58.57
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА				68.00
ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТОМ (хоризонтална пројекција)				71.70

Биро за пројектовање "ПРО-НЕС" Бајина Башта, Трг Душана Јерковића 10	ИНВЕСТИТОР Јован Пејић Улица маршала Тита 50 Мол, Општина Ада	ВРСТА ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ Јелена Марковић, дипл.инж.арх. лиценца бр. 300 L705 12	ОБЈЕКАТ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ са једним станом категирије А класификациона ознака 111011 на к.п. 1679 КО Мокра Гора	НАЗИВ ДЕЛА ПРОЈЕКТА 1. АРХИТЕКТУРА
		САДРЖАЈ ОСНОВА ПРИЗЕМЉА
		РАЗМЕРА 1:50 БАЈИНА БАШТА февруар 2022.
		Бр. свнд. 19/22
		Бр. цртежа 03



СЕВЕРОЗАПАДНА ФАСАДА



СЕВЕРОИСТОЧНА ФАСАДА

Биро за пројектовање "ПРО-НЕС" Бајина Башта, Трг Душана Јерковића 10 одговорни ПРОЈЕКТАНТ Јелена Марковић, дипл.инж.арх. лиценца бр. 300 L705 12	ИНВЕСТИТОР Јован Пејић Улица маршала Тита 50 Мол, Општина Ада	ВРСТА ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ
	ОБЈЕКАТ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ са једним станом категорије А класификациона ознака 111011 на к.п. 1679 КО Мокра Гора	НАЗИВ ДЕЛА ПРОЈЕКТА 1. АРХИТЕКТУРА
РАЗМЕРА 1:50 БАЈИНА БАШТА фебруар 2022.		Бр. свид. 19/22 Бр. цртежа 08