

# AG biro

D.O.O. – UŽICE  
ul. Kurlagina 10, Užice

## URBANISTIČKI PROJEKAT

**ZA IZGRADNJU**

**tri objekta eko turizma u okviru registrovanog  
poljoprivrednog gazdinstva**

**na kat. parceli br. 9133 KO Mokra Gora**

*Užice, jun 2022. godine*

# URBANISTIČKI PROJEKAT

ZA IZGRADNJU

tri objekta eko turizma u okviru

registrovanog poljoprivrednog gazdinstva

na kat. parceli br. 9133 KO Mokra Gora

**investitor:**

Vladimir Radulović, Beograd

**obrađivač:**

**AG biro,**

d.o.o. Užice,

Ul. Kurlagina 10, Užice

**direktor:**

Miloš Papić, dipl. inž. građ.

**odgovorni urbanista:**

Ana Papić, dipl. inž. arh.

*Užice, jun 2022. godine*

# SADRŽAJ

## I OPŠTA DOKUMENTACIJA

1. Izvod iz upisa agencije za privredne registre
2. Rešenje o određivanju odgovornih projekatara
3. Licenca odgovornog urbaniste
4. Licenca odgovornog projektanta
5. Izjava odgovornog urbaniste
6. Projektni zadatak

## II TEKSTUALNI DEO

7. Pravni osnov za izradu UP
8. Planski osnov za izradu UP
9. Povod, predmet i cilj izrade UP
10. Područje i granice UP
11. Opis stanja na terenu
12. Regulaciono i nivelaciono rešenje
13. Saobraćajno rešenje
14. Parterno uređenje
15. Bilans površina
16. Urbanistički pokazatelji i numeričke vrednosti
17. Pravila građenja
18. Uticaj objekta na životnu sredinu
19. Mere zaštite nepokretnih kulturnih i prirodnih dobara
20. Mere zaštite od požara

## III TEHNIČKI USLOVI ZA INFRASTRUKTURU

#### **IV DOKUMENTACIJA URBANISTIČKOG PROJEKTA:**

1. Topografski plan kat. parcele br. 9133 KO Mokra Gora koji je izradila Geodetska agencija BOROVICE Prijepolje, januar 2022.godine
2. Prepis lista nepokretnosti br. 1674 KO Mokra Gora, broj 953-1/2022-205 od 08.03.2022.godine
3. Kopija katastarskog plana kat. parcele br. 9133 KO Mokra Gora, broj 953-1/2022-205 od 08.03.2022.godine
4. Uslovi Javnog vodoprivrednog preduzeća Srbijavode Beograd, Vodoprivredni centar Sava Dunav, broj 3845/1 od 19.05.2022.godine
5. Informacija o lokaciji VI br. 353-617/21-02 od 18.11.2021.godine
6. Rešenje o upisu u registar poljoprivrednih gazdinstava

#### **V GRAFIČKI DEO:**

- |                                                                                 |        |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 1. Izvod iz plana                                                               | 1:5000 |
| 2. Postojeće stanje sa granicom UP-a                                            | 1:500  |
| 3. Dispozicija objekta sa nivelacionim i regulacionim rešenjem osnova suterena  | 1:500  |
| 4. Dispozicija objekta sa nivelacionim i regulacionim rešenjem osnova prizemlja | 1:500  |
| 5. Saobraćaj sa planom uređenja partera                                         | 1:500  |
| 6. Sinhron plan infrastrukture<br>Idejno rešenje objekta                        | 1:500  |

# I OPŠTA DOKUMENTACIJA

REŠENJE ZA ODGOVORNE PROJEKTANTE POJEDINIH DELOVA TEHNIČKE  
DOKUMENTACIJE

OBJEKAT: Urbanistički projekat za izgradnju tri objekta eko turizma u okviru  
registrovanog poljoprivrednog gazdinstva na kat. parceli br. 9133 KO Mokra Gora

INVESTITOR: Vladimir Radulović, Beograd

LOKACIJA: Mokra Gora

Za glavnog i odgovornog projektanta pri izradi tehnicke dokumentacije određujem za:

Urbanistički deo Papić Ana, dipl. ing. arh.

Arhitektonski deo Papić Ana, dipl. ing. arh.

Odgovorni projektant će prilikom izrade tehnicke dokumentacije postupiti u svemu  
po odredbama Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik Republike Srbije",  
broj 72/09, 81/09, 64/10 i 24/2011, član 65., 121/2012, 42/2013 US, 50/2013US i  
98/2013US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 i 52/2021)

Direktor

---

Papić Miloš, dipl. ing. građ.

## IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

Ovim izjavljujem da sam pri izradi priložene tehničke dokumentacije

Urbanistički projekat za izgradnju tri objekta eko turizma u okviru registrovanog poljoprivrednog gazdinstva na kat. parceli br. 9133 KO Mokra Gora

INVESTITOR: Vladimir Radulović, Beograd

LOKACIJA: Mokra Gora

Primenila važeće tehničke propise i standarde u svemu po odredbama Zakona o planiranju i izgradnji, ("Službeni glasnik Republike Srbije", broj 72/2009, 81/2009–ispr., 64/2010–odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013–odluka US, 50/2013–odluka US, 98/2013–odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 i 52/2021) kao i da je izrađen u skladu sa Prostornim planom područja posebne namene Parka prirode Šargan–Mokra Gora, ("Službeni glasnik Republike Srbije", broj 31/21)

.....  
Papić Ana, dipl. ing. arh.  
licenca br. 200 0716 04

## PROJEKTNI ZADATAK

Potrebno je uraditi Urbanistički projekat u postupku izdavanja lokacijskih uslova za izgradnju tri objekta eko turizma u okviru registrovanog poljoprivrednog gazdinstva na kat. parceli br. 9133 KO Mokra Gora u skladu sa dostavljenim idejnim rešenjem objekata koje je izradio AG biro DOO Užice, odgovorni projektant Papić Ana, dipl. ing. arh. licenca br. 300 N0863 09.

Projekat raditi prema važećim tehničkim propisima, normativima i standardima.

INVESTITOR: Vladimir Radulović, Beograd



## II TEKSTUALNI DEO

### PRAVNI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

Pravni osnov za izradu plana sadržan je u:

- Zakonu o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik Republike Srbije", broj 72/09, 81/09, 64/10 i 24/2011, član 65., 121/2012, 42/2013 US, 50/2013US i 98/2013US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 i 52/2021 )
- Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Službeni glasnik Republike Srbije", broj 32/2019)

### PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

Planski osnov za izradu plana sadržan je u:

- Prostorni plan područja posebne namene Parka prirode Šargan–Mokra Gora, ("Službeni glasnik Republike Srbije", broj 31/21)

### POVOD, PREDMET I CILJ IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Povod izrade Urbanističkog projekta

- Potreba investitora za izgradnjom tri objekta eko turizma u okviru registrovanog poljoprivrednog gazdinstva na kat. parceli br. 9133 KO Mokra Gora u postupku izdavanja lokacijskih uslova.

Predmet izrade Urbanističkog projekta

Urbanističko – arhitektonska razrada lokacije, odnosno primena utvrđenih parametara regulacije i nivelacije iz Prostornog plana područja posebne namene Parka prirode Šargan–Mokra Gora, ("Službeni glasnik Republike Srbije", broj 31/21) na kat. parceli br. 9133 KO Mokra Gora

Cilj Urbanističkog projekta

- Stvaranje preduslova za dobjanje lokacijskih uslova za izgradnju tri objekta eko turizma u okviru registrovanog poljoprivrednog gazdinstva na kat. parceli br. 9133 KO Mokra Gora.

## PODRUČJE I GRANICE URBANISTIČKOG PROJEKTA

- Lokacija za koju se izrađuje urbanistički projekat nalazi se u Mokroj Gori
- Granice Urbanističkog projekta su granice kat. parcele br. 9133 KO Mokra Gora. Ukupna površina područja obuhvaćenog Urbanističkim projektom iznosi 25a 84m<sup>2</sup>.
- Područje obuhvata Urbanističkog projekta:
  - kat. parcela br. 9133 KO Mokra Gora, površine 25a 84m<sup>2</sup>, u privatnoj svojini:
    - Radulović (Predrag) Vladimir, Beograd, Voždovac, Vojvode Stepe 298, 1/1
- Postojeće stanje:
  - k.p. br. 9133 KO Mokra Gora je po kulturi njiva 7. klase, površine 12a 92m<sup>2</sup>
  - livada 7. klase, površine 12a 92m<sup>2</sup>

## OPIS STANJA NA TERENU

Lokacija za koju se izrađuje Urbanistički projekat nalazi se u selu Mokra Gora. Lokacija ima direktni pristup na javnu saobraćajnicu, odnosno na nekategorisani put na kat. parceli br. 9127 KO Mokra Gora. Preko predmetne kat. parcele prolazi trasa makadamskog puta. Na parceli nema izgrađenih objekata. Lokacija nije infrastrukturno opremljena.

## REGULACIONO I NIVELACIONO REŠENJE

Horizontalna i vertikalna regulacija definisane su gabaritima i spratnošću objekata ( grafički prilog br. 3 i 4 i Idejno rešenje objekta).

Urbanističkim projektom planirana je izgradnja tri objekta eko turizma u okviru registrovanog poljoprivrednog gazdinstva na kat. parceli br. 9133 KO Mokra Gora. Predviđena je fazna izgradnja i to u fazi1 gradi se objekat br. 1, a u fazi 2 grade se objekti br. 2 i 3.

Objekti su locirani u okviru zone dozvoljene gradnje. Građevinske linije prizemlja objekta br.1 ( faza1 ) definisane su analitičko–geodetskim tačkama 1–4. Građevinske linije prizemlja objekta br.2 ( faza2 ) definisane su analitičko–geodetskim tačkama 9–12. Građevinske linije prizemlja objekta br.3 ( faza2 ) definisane su analitičko–geodetskim tačkama 5–8.

## FAZA 1

Objekat br.1 je slobodnostojeći objekat spratnosti Pr+Gal (prizemlje + galerija) sa jednom funkcionalnom jedinicom. U nivou prizemlja projektovani su hodnik, dnevni boravak sa trpezarijom i kuhinjom, spavaća soba i kupatilo. U nivou galerije projektovana je radna soba. BRGP objekta iznosi 47.57m<sup>2</sup>, kota poda prizemlja objekta iznosi 628.60 m.n.v. Visina slemena objekta br.1 iznosi 6.68m.

## FAZA 2

Objekti br. 2 i 3 su slobodnostojeći spratnosti Pr (prizemlje) sa jednom funkcionalnom jedinicom. U nivou prizemlja projektovani su dnevni boravak sa trpezarijom i kuhinjom i kupatilo. BRGP objekata iznosi po 22.99m<sup>2</sup>, kota poda prizemlja objekta br. 2 iznosi 628.50 m.n.v., a objekta br. 3 iznosi 625.50 m.n.v. Visina slemena objekata br.2 i 3 iznosi po 4.89m.

### ANALITIČKO GEODETSKE TAČKE GRAĐEVINSKIH LINIJA PRIZEMLJA

1.	7 378 813. 75	4 848 323. 39
2.	7 378 822. 75	4 848 323. 39
3.	7 378 822. 75	4 848 316. 39
4.	7 378 813. 74	4 848 316. 41
5.	7 378 811. 41	4 848 299. 78
6.	7 378 818. 41	4 848 299. 78
7.	7 378 818. 41	4 848 294. 78
8.	7 378 811. 41	4 848 294. 78
9.	7 378 791. 85	4 848 313. 10
10.	7 378 798. 85	4 848 313. 13
11.	7 378 798. 85	4 848 308. 10
12.	7 378 791. 85	4 848 308. 10

### SAOBRAĆAJNO REŠENJE

Kolski pristup građevinskoj parceli je sa javne saobraćajnice, odnosno nekategorisanog puta na kat. parceli br. 9127 KO Mokra Gora. U skladu sa kriterijumom jedno parking mesto po jedinici obezbeđena su tri parking mesta na parceli.

### PARTERNO UREĐENJE

Obzorom da se grade objekti eko turizma predviđene su minimalne intervencije na terenu, kako kad je u pitanju nivelacija terena tako i kad su u pitanju pešačke staze za koje su predviđene kamene ploče ili železnički pragovi položeni u travu. Planirano je zadržavanje autohtonog drveća na parceli. Na parceli je predviđeno ukupno 84,25% zelenih površina bez parking prostora i parternih staza.

## BILANS POVRŠINA

- građevinska parcela 1
1. Površina građevinske parcele  
– površina građevinske parcele 1 iznosi 25a 84m<sup>2</sup>.

2. Površina objekta

Površina pod objektom:	133 m <sup>2</sup>
Bruto razvijena građevinska površina objekta:	101.42 m <sup>2</sup>

## URBANISTIČKI POKAZATELJI I NUMERIČKE VREDNOSTI

- građevinska parcela 1
- 1 – stepen ili indeks zauzetosti

$$\frac{P \text{ pod objektom (prizemlja)}}{P \text{ parcele}} \times 100 = \frac{133}{2584} \times 100 = 5.15 \%$$

- 2 – stepen ili indeks izgrađenosti

$$\frac{BRGP}{P \text{ parcele}} = \frac{101.42}{2584} = 0.04$$

Dobijeni pokazatelji su u skladu sa maksimalnim urbanističkim parametarima datim Prostornim planom područja posebne namene Parka prirode Šargan–Mokra Gora, ("Službeni glasnik Republike Srbije", broj 31/21) za osnovnu namenu poljoprivredno zamljište i posebnu namenu turizam, koji iznose:

- indeks zauzetosti – max 10%

## PRAVILA GRAĐENJA

Namena objekata :	stambeni objekti – eko kuće
Sadržaj objekata :	Tri objekta sa po jednom funkcionalnom jedinicom
Tip objekta :	Slobodnostojeći objekti
Spratnost objekta:	Objekat br. 1 – Pr + Gal Objekat br. 2 – Pr Objekat br. 3 – Pr
Horizontalna regulacija objekta :	Objekti su postavljeni u okviru građevinskih linija (videti grafički prilog br. 3 i 4 )
Kota prizemlja :	Objekat br. 1 – 628.60 m.n.v. Objekat br. 2 – 628.50 m.n.v. Objekat br. 3 – 625.50 m.n.v.
Površina pod objektom:	Objekat br. 1 – 63 m <sup>2</sup> Objekat br. 2 – 35 m <sup>2</sup> Objekat br. 3 – 35 m <sup>2</sup>
BRGP objekta:	Objekat br. 1 – 55.44 m <sup>2</sup> Objekat br. 2 – 22.99 m <sup>2</sup> Objekat br. 3 – 22.99 m <sup>2</sup>
Oblik krova – krov. ravni :	Krov je dvovodan, nagiba 60°
Max. visina objekta:	Objekat br. 1 – 6.68m Objekat br. 2 – 4.89m Objekat br. 3 – 4.89m
Krovni pokrivač:	Plastificirani al. lim
Fasada:	Drvene talpe

### UTICAJ OBJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

Planirani objekti po svom sadržaju ne spadaju u vrstu objekata koji pri uobičajenom korišćenju negativno utiču na životnu sredinu.

### MERE ZAŠTITE NEPOKRE TNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA

U okviru granica UP–a, na osnovu plana, ne postoje podaci o evidentiranim nepokretnim kulturnim dobrima i dobrima pod prethodnom zaštitom. Ako se u toku

građevinskih radova naiđe na arheološki lokalitet, potrebno je prekinuti radove i obavestiti nadležni zavod za zaštitu spomenika, a ukoliko se naiđe na prirodno dobro, prekinuti radove i obavestiti nadležno ministarstvo za zaštitu životne sredine.

## **MERE ZAŠTITE OD POŽARA**

U skladu sa Zakonom o zaštiti od požara (Sl. Glasnik RS broj 111/2009, 20/2015, 87/2018) u toku izrade projekta za građevinsku dozvolu, odnosno projekta za izvođenje primeniće se sva pravila u smislu zaštite od požara svih instalacija u objektu, kao i vatrootpornosti svih primenjenih materijala predviđenih za izgradnju objekta, izgradnja spoljne i unutrašnje hidrantske mreže i ostalih normativa koji regulišu ovu oblast.

# III TEHNIČKI USLOVI ZA INFRASTRUKTURU

## Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu mrežu

- Vodovod

Predviđeno je snabdevanje vodom iz sopstvenog ukopanog rezervoara. Voda iz rezervoara koja se koristi za piće i sanitarno higijenske potrebe mora ispunjavati uslove u pogledu zdravstvene ispravnosti što je u nadležnosti Zavoda za javno zdravlje u Užicu.

- Fekalna kanalizacija

Do izgradnje kanalizacione mreže, predviđeno je priključenje objekta na vodonepropusnu septičku jamu, čiji je položaj prikazan na situacionom planu. Projektovana septička jama je trokomorna, vodonepropusna, od armiranog betona, prilagođena za povremeno pražnjenje pomoću auto cisterni uz ugovor sa ovlašćenim javnim komunalnim preduzećem ili drugim pravnim licem.

- Kišna kanalizacija

Atmosferske vode sa objekta se ispuštaju na zelenu površinu dvorišta.

## Uslovi priključenja na sistem elektro energetske mreže

Snabdevanje objekata električnom energijom predviđeno je putem solarnih panela koji će se postaviti na krovovima svih objekata sa južne strane.

## Odlaganje komunalnog otpada

Na ulazu u parcelu sa javne površine, između građevinske i regulacione linije, na parceli je obezbeđen prostor za smeštaj dve posude za primarnu selekciju komunalnog otpada zapremine 120l.

IV

**DOKUMENTACIJA  
URBANISTIČKOG PROJEKTA**





РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Ужице

Југ Богданова 1

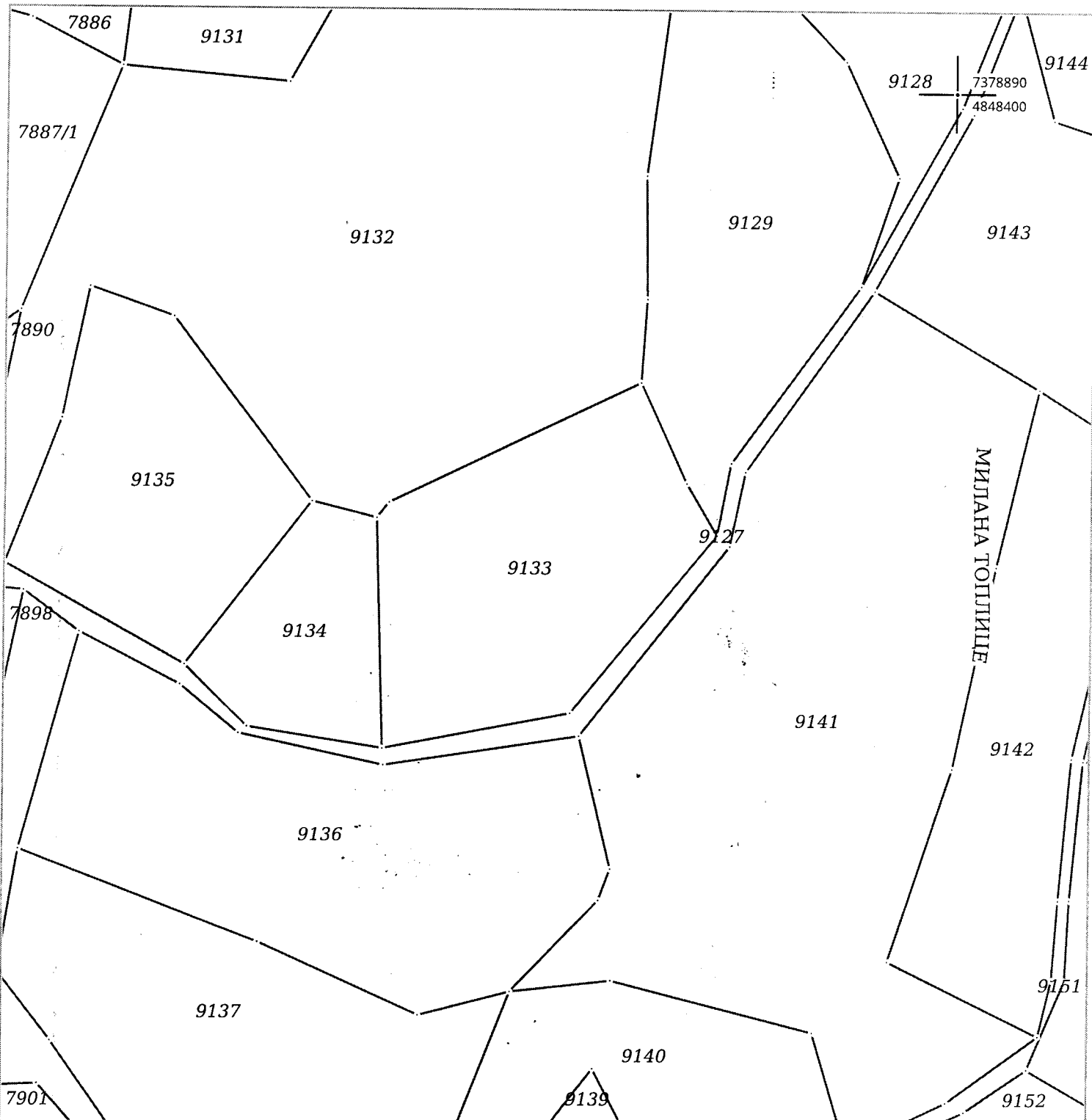
Број: 953-1/2022-205

КО: Мокра Гора

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:  
9133

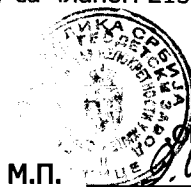
Размера штампе: 1:1000



**НАПОМЕНА:** Такса за пружање услуга Завода наплаћена у складу са чланом 2156, Закона о РАТ, у износу од 1110.00 динара.

Датум и време издавања:

08.03.2022 године у 12:42



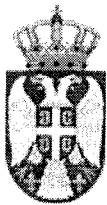
Овлашћено лице

Dragana Čolić

09/03/2022 07:25:10

М.П.

Одштампани примерак оригиналног електронског документа



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

\* Број листа непокретности: 1674

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 08.03.2022. 12:39:28

Број захтева: 953-1/2022-205

## Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	6742f254-3a8e-4545-9270-5e994b9bb0f9
Матични број општине:	71145
Општина:	УЖИЦЕ
Матични број катастарске општине:	743879
Катастарска општина:	МОКРА ГОРА
Датум ажурности:	07.03.2022. 14:57
Служба:	УЖИЦЕ
Извор податка:	УЖИЦЕ, ЈЕ

### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ПОПОВО БРДО
Број парцеле:	9133
Површина m <sup>2</sup> :	2584
Број листа непокретности:	1674

### Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 7. КЛАСЕ
Површина m <sup>2</sup> :	1292

### Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	РАДУЛОВИЋ (ПРЕДРАГ) ВЛАДИМИР
Адреса:	БЕОГРАД, ВОЖДОВАЦ, ВОЈВОДЕ СТЕПЕ 298
Матични број лица:	1409970300502
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

### Терети на парцели - Г лист

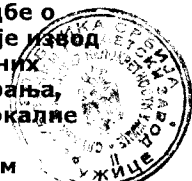
Врста терета:	ПРАВО ПРОЛАЗА
Датум уписа:	16.07.2018.
Трајање терета:	
Датум брисања:	
Опис терета:	СТАЛНА СЛУЖБЕНОСТ ПУТА ЗА УЛАЗАК У ПОВЛАСНУ КАТАСТАРСКУ ПАРЦЕЛУ БРОЈ 9134 КО МОКРА ГОРА, У ДУЖИНИ И ШИРИНИ КАКО ПОСТОЈИ НА ЛИЦУ МЕСТА, И ТО ПЕШКЕ И СВИМ ВРСТАМА МОТОРНИХ ВОЗИЛА.

### Напомена (терет парцела)

\*\*\* Нема напомене \*\*\*

\* Извод из базе података катастра непокретности.

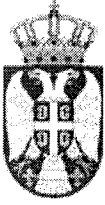
**НАПОМЕНА:** Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима и геодетским



организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.



2022/03/2022 07:24:56



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

\* Број листа непокретности: 1674

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 08.03.2022. 12:39:46

Број захтева: 953-1/2022-205

## Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	337c3494-ddd0-4df2-91ad-bf9d94177684
Матични број општине:	71145
Општина:	УЖИЦЕ
Матични број катастарске општине:	743879
Катастарска општина:	МОКРА ГОРА
Датум ажурности:	07.03.2022. 14:57
Служба:	УЖИЦЕ
Извор податка:	УЖИЦЕ, ЈЕ

### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ПОПОВО БРДО
Број парцеле:	9133
Површина m <sup>2</sup> :	2584
Број листа непокретности:	1674

### Подаци о делу парцеле

Број дела:	2
Врста земљишта:	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЛИВАДА 7. КЛАСЕ
Површина m <sup>2</sup> :	1292

### Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	РАДУЛОВИЋ (ПРЕДРАГ) ВЛАДИМИР
Адреса:	БЕОГРАД, ВОЖДОВАЦ, ВОЈВОДЕ СТЕПЕ 298
Матични број лица:	1409970300502
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

### Терети на парцели - Г лист

Врста терета:	ПРАВО ПРОЛАЗА
Датум уписа:	16.07.2018.
Трајање терета:	
Датум брисања:	
Опис терета:	СТАЛНА СЛУЖБЕНОСТ ПУТА ЗА УЛАЗАК У ПОВЛАСНУ КАТАСТАРСКУ ПАРЦЕЛУ БРОЈ 9134 КО МОКРА ГОРА, У ДУЖИНИ И ШИРИНИ КАКО ПОСТОЈИ НА ЛИЦУ МЕСТА, И ТО ПЕШКЕ И СВИМ ВРСТАМА МОТОРНИХ ВОЗИЛА.

### Напомена (терет парцела)

\*\*\* Нема напомене \*\*\*

\* Извод из базе података катастра непокретности.

**НАПОМЕНА:** Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима и геодетским

организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.



*Đ. Čolić*

Đagana Čolić

09/03/2022 07:24:39



Јавно водопривредно предузеће „Србијаводе“ Београд

Водопривредни центар „Сава - Дунав“

11070 Нови Београд, Бродарска 3; www.srbijavode.rs, vpcsavadunav@srbijavode.rs;  
Текући рачун: 200-2402180101045-97; ПИБ: 100283824; Матични број: 17117106;  
Наменски рачун трезора: 840-78723-57; ЈБКЈС: 81448; Телефон: 011/201-81-00, 311-43-25;  
Факс: 011/311-29-27

Број: 384511

Датум: 19.05.2022

ЈБ

Владимир Радуловић

Улица Војводе Степе 298  
11 00 Београд

**ПРЕДМЕТ:** Услови у поступку израде Урбанистичког пројекта за изградњу три објекта еко туризма у оквиру пољопривредног газдинства на кп број 9133 КО Мокра Гора, на Мокрој Гори

**Наш број:** 3845 од 12.04.2022. године

## 1. Општи подаци

### 1.1. Назив планског документа:

Урбанистички пројекат за изградњу три објекта еко туризма у оквиру пољопривредног

газдинства на кп број 9133 КО Мокра Гора, на Мокрој Гори

### Стратешка документа:

Просторни план Републике Србије („Сл.гласник РС“, број 88/10) и Стратегија управљања водама на територији Републике Србије до 2034. године („Сл. гласник РС“, број 3/17).

### 1.2. Хидрографски подаци:-

### 1.3. Хидролошки подаци:-

### 1.4. Остали подаци:

Уз захтев је достављена следећа документација:

- Информација о локацији број 353-617/21-02 од 18.11.2021. године;
- Идејно решење урађено од стране „AG biro“ д.о.о., Улица Курлагина бр. 10, Ужице;
- Копија катастарског плана бр. 953—1/2022-205 од 08.03.2022. године издата од стране Републичког геодетског завода Ужице;
- Решење о упису пољопривредног газдинстава у Регистар пољопривредних газдинстава бр. 320-00-1-106/2021-012-001 од 09.09.2021. године издато од стране Министарства финансија, управе за трезор, филијала Вождовац;
- Графичке прилоге.

## 2. Подаци од значаја за издавање услова

Плански документ који се примењује за предметну локацију је Просторни план подручја посебне намене Парка природе „Шарган-Мокра Гора“ (Сл. гласник РС“, број 31/21).

Урбанистичким пројектом планира се фазна изградња три објекта на кп број 9133 КО Мокра Гора. У првој фази градиће се објекат бр.1, а у другој фази градиће се објекти бр. 2 и 3. Објекат бр. 1 пројектован је као слободностојећи, спратности Пр+Гал (приземље +галерија) са једном функционалном јединицом. У нивоу приземља пројектовани су ходник, дневни боравак са трпезаријом и кухињом, спаваћа соба и купатило. У нивоу галерије

пројектована је радна соба. Објекти бр. 2 и 3 су слободностојећи спратности Пр (приземље) са једном функционалном јединицом. У нивоу приземља пројектовани су дневни боравак са трпезаријом и кухињом и купатило.

**Водовод:**

Снабдевање водом за санитарне и хидрантске мреже предвиђен је резервоар запремине 5m<sup>3</sup> који ће се пунити из аутоцистерне.

**Канализација:**

**Фекалне отпадне воде:**

На предметној локацији не постоји изграђена канализациона мрежа. До стицања услова за прикључење објекта на канализациону мрежу предвиђена је трокоморна септичка јама смештена у јужном делу парцеле уз саобраћајницу.

**3. Други карактеристични подаци (ограничења, обавеза и др.)**

3.1. У оквиру претходних радова за израду Урбанистичког пројекта извршити детаљно геодетско снимање за формирање катастарско - топографског плана у погодној размери. Сва потребна снимања урадити у апсолутним котама, а пројекат приказати у државном координатном систему.

3.2. Водоснабдевање објекта решити индивидуално, с обзиром да на локацији није изграђена градска водоводна мрежа. За пиће се може користити флаширана вода или вода из резервоара, а за санитарне и противпожарне потребе обезбедити воду из резервоара који ће се пунити из аутоцистерни надлежног комуналног предузећа. У случају да се вода из резервоара користи за пиће, потребно је да буде захтеваног квалитета у складу са Правилником о хигијенској исправности воде за пиће („Сл. лист СРЈ“, број 42/98 и 44/99 и „Сл. гласник РС“, број 28/19);

3.3. Као привремено решење до стицања услова за прикључење на градску канализацију, предвидети евакуацију санитарно-фекалних отпадних вода из стамбеног објекта посебним системом канализације и испуштање у водонепропусну септичку јаму. У складу са чланом 18. став 1. Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл.гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16), отпадне воде из септичке јаме испуштати искључиво у јавну градску канализацију, при чему садржај непожељних материја мора да буде у границама максималних количина опасних материја које се не смеју прекорачити, поштујући услове надлежног комуналног предузећа. Изузетно, у случају да се отпадне воде из септичке јаме испуштају у реципијент, применити граничне вредности емисије загађујућих материја у складу са чланом 13. став 1. и 3. исте Уредбе.

3.4. Септичка јама мора да буде функционална. Ни у ком случају не сме да долази до изливања употребљених вода из септичке јаме, као ни угрожавања суседних и оближњих парцела;

3.5. Предвидети посебну техничку контролу водонепропусности септичке јаме за употребљене воде. Водонепропусну јаму напунити водом из цистерне, а затим двадесетчетири часа осматрати ниво воде. Забележени ниво воде евидентирати у Записнику комисије за технички преглед објекта;

3.6. Атмосферске воде са условно незагађених, кровних и некомуникационих површина прикупити системом ригола и евакуисати без претходног третмана у околне зелене површине, с тим да не угрозе суседне парцеле;

3.7. Дефинисати технологију извођења земљаних радова и место одлагања материјала. Одлагање овог материјала у водотоке, стараче, канале, на обале и насипе није дозвољено;

3.8. У оквиру предметног комплекса предвидети наменски одређено место и потребни плато за смештај контејнера комуналног отпада, који ће се редовно одржавати и периодично празнити од стране надлежног комуналног предузећа.

3.9. Приликом усвајања решења објеката за евакуацију, односно третман отпадних вода, неопходно је придржавати се следећих прописа:

- Закона о водама („Сл. гласник РС“, број 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18-др.закон);

- Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, број 72/09, 81/09-испр., 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон и 9/20);

- Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, број 67/11 и 48/12 и 1/16);

- Правилника о еколошком и хемијском статусу површинских вода и параметрима хемијског и квантитативног статуса подземних вода („Сл. гласник РС“, број 74/11);

- Правилника о одређивању и одржавању зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања („Сл. гласник РС“, број 92/08);

3.10. У поступку прибављања Локацијских услова, неопходно је кроз ЦЕОП прибавити Водне услове од имаоца јавних овлашћења, у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем и чланом 41. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл. гласник РС“ број 73/19).



Александар Николић, дипл. грађ.инж.

Доставити:

-Наслову,

-Одељ. за водно добро, водни режим и водна акта (x2),

-А р х и в и.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
ГРАД УЖИЦЕ  
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ, ИЗГРАДЊУ  
И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ

Одељење за спровођење планова и изградњу

VI број 353-617/21-02

18.11.2021. 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, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 9/2020 и 52/2021), а по захтеву за издавање информације о локацији за изградњу стамбеног објекта на кат. парцели бр. 9133 КО Мокра Гора, Мокра Гора, који је поднео Владимир Радуловић, Улица војводе Степе бр.298, Београд, Градска управа за урбанизам, изградњу и имовинско-правне послове Града Ужица, Одељење за спровођење планова и изградњу, издаје

### ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

за кат. парцелу бр. 9133 КО Мокра Гора, Мокра Гора

**1. Плански документ који се примењује за предметну локацију:**

- Просторни план подручја посебне намене Парка природе „Шарган – Мокра Гора“ (“Сл. гласник РС“, број 31/21).

**2. Целина, односно зона:/**

**3. Намена земљишта:**

Основна намена:

- Пољопривредно земљиште

Посебна намена:

- Заштита природних вредности: Парк природе "Шарган - Мокра Гора" – режим III степена заштите;
- Туризам: Туристички локалитети, насеља са израженом туристичком функцијом – Котроман;

**4. Регулационе и грађевинске линије:**

Кат. парцела бр. 9133 КО Мокра Гора има директан колски прилаз на катастарски јавну саобраћајницу кат. парцелу бр. 9127 КО Мокра Гора – некатегорисан пут.

Регулациона линија је граница парцеле јавног пута.

Грађевинска линија дефинише се правилима грађења.

Непосредни појас заштите – простор заштитног појаса:

- од спољне ивице путног земљишта (ивица путног земљишта је на удаљењу од минимум 1,0 m у односу на крајњу тачку попречног профила) општинског пута – 5 m;

**5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПРЕМА ПЛАНУ**

**Правила грађења на пољопривредном земљишту**

Пољопривредно земљиште је земљиште које се користи за пољопривредну производњу и то: њиве, вртови, воћњаци, виногради, ливаде, пашњаци, трстици и мочваре, као и друго земљиште (вртаче, напуштена речна корита, земљишта обрасла ниским жбунастим растињем и др.) и земљиште које се одговарајућим

планским актом може привести намени за пољопривредну производњу. У структури пољопривредног земљишта разликују се: плодно пољопривредно земљиште (оранице, воћнаци, виногради, ливаде, пашњаци, шуме и трстици катастарске класе од I до VIII) и неплодно пољопривредно земљиште (стришта, кршеви, јаруге, камењари, вододерине, голети, остала природно неплодна земљишта и вештачки створене неплодне површине).

Пољопривредно земљиште користи се за пољопривредну производњу и не може се користити у друге сврхе, осим у случајевима и под условима утврђеним Просторним планом. Правила грађења су конципирана тако да се максимално заштити од градње плодно пољопривредно земљиште до пете катастарске класе (обрадиво пољопривредно земљиште), док је на пољопривредном земљишту од шесте до осме катастарске класе и неплодном пољопривредном земљишту начелно могуће планском документацијом извршити промену намене и омогућити изградњу за потребе пољопривредне делатности и компатибилних намена.

Пољопривредно земљиште које је у складу са Просторним планом одређено као грађевинско земљиште, до привођења планираној намени, користи се за пољопривредну производњу. Коришћење обрадивог пољопривредног земљишта у непољопривредне сврхе, вршиће се према условима утврђеним важећим *Законом о пољопривредном земљишту*.

**Врста и намена објеката који се могу градити:** На пољопривредном земљишту је забрањена изградња. Забрањено је коришћење обрадивог пољопривредног земљишта прве, друге, треће, четврте и пете катастарске класе у непољопривредне сврхе. Дозвољено је изузетно:

- изградња економских објеката који су у функцији примарне пољопривредне производње, а власнику је пољопривреда основна делатност и не поседује друго необрадиво пољопривредно земљиште. Објекти који су у функцији примарне пољопривредне производње су објекти за смештај механизације, репроматеријала, смештај и чување готових пољопривредних производа, пластеници, стакленици, стаје, објекти за потребе гајења и приказивање старих аутохтоних сорти биљних култура и раса домаћих животиња, објекти за гајење печурака, пужева и риба;
- изградња објеката и коридора саобраћајне инфраструктуре (јавни путеви, путни објекти и саобраћајне површине) и то првенствено на земљишту ниже бонитетне класе, као и изградња и проширење пољских путева који доприносе рационалном коришћењу пољопривредног земљишта;
- изградња комуналне инфраструктуре (јавна расвета, водовод, канализација) и комуналних објеката (гробља) и то првенствено на земљишту ниже бонитетне класе;
- формирање пољопривредних газдинства у функцији етно и еко-туризма;
- регулација водотокова и изградња објеката који служе за одбрану од поплава, за одводњавање и наводњавање земљишта, или за уређење бујичних вода;
- уређење изворишта вода по претходно прибављеним водопривредним условима и сагласностима од надлежних институција за њихову експлоатацију;

**Компатибилни садржаји и врсте објеката:** Простори и објекти за развој интензивне или еколошке пољопривредне производње (помоћни објекти за потребе прегонске испаше стоке - летњи торови са надстрешницама; специјализованог ратарства - склоништа са оставама репроматеријала и алата; и сл.). Помоћни и службени објекти за потребе других комплементарних активности – шумарства (шумске куће, лугарнице, расадници); узгоја дивљачи и рибе (хранилишта, склоништа, мрестилишта); водопривреде; саобраћаја; заштите од елементарних непогода (склоништа).

**Врста и намена објеката чија је изградња забрањена:** Садржаји и објекти који нису наведени у претходним ставовима и све делатности које угрожавају основну намену и животну средину негативним утицајима (бука, вибрације, гасови, мириси, отпадне воде и друга штетна дејства). Забрањено је дубоко фундаирање објеката, изградња подземних етажа и употреба био-неразградивих или материјала који у фази труљења ослобађају токсичне материје. Забрањена је и изградња објеката који својом величином и изгледом нарушавају амбијенталне вредности, као и објеката који не испуњавају услове заштите природе и еколошке услове.

**Услови за формирање парцеле:** Пољопривредна парцела је постојећа, са директном или индиректном везом са јавним путем, при чему њен облик има произвољну геометријску форму, форму правоугаоника или други облик који је прилагођен терену. Обрадиво пољопривредно земљиште не може да се уситни на парцеле чија је површина мања од пола хектара (обрадиво пољопривредно земљиште уређено комасацијом не може да се уситни на парцеле чија је површина мања од једног хектара). Дозвољено је укрупњавање пољопривредних парцела, при чему није ограничена горња граница величине парцеле.

**Положај објеката у односу на регулациону линију:** Минимално растојање између објекта и границе парцеле јавног пута је 5 m од општинског и некатегорисаног пута, 10 m од државног пута II реда, 20 m од државног пута I реда, а 40 m од ауто-пута. За парцеле са индиректним прилазом јавном путу (преко привагног пролаза) положај објекта се утврђује у складу са правилима Просторног плана.

**Положај објеката у односу на границе парцеле:** Најмање дозвољено растојање слободностojeћег објекта и границе бочне суседне парцеле износи 3,5 m на делу северне оријентације, односно 6,5 m на делу јужне оријентације. За изграђене објекте чије је растојање до границе суседне парцеле мање од претходно утврђених вредности, у случају реконструкције, не могу се на наспрамним странама предвиђати отвори за осветљење просторија.

**Међусобна удаљеност објеката:** Минимална међусобна удаљеност слободностojeћих објеката на суседним парцелама је 10 m, а на истој парцели 15 m. За изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од прописаних, у

случају реконструкције, не могу се на наспрамним странама предвиђати отвори за осветљење просторија. Удаљеност ових објеката од стамбених и других објеката у грађевинском подручју насеља, одређује се према потребним условима заштите животне средине, техничким нормативима и законском регулативом која третира ову област.

**Урбанистички параметри:** Највећи дозвољени индекс заузетости = 10%.

**Спратност и висина објеката:** Максимална спратност објеката је II, са максималном висином од 7 m.

**Услови за изградњу других објеката на парцели:** Могућа је изградња више објеката основне и пратеће намене на парцели, у оквиру прописаних урбанистичких параметара.

**Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и паркирања возила:** Приступ парцели на јавну саобраћајницу се остварује непосредно, преко приступног/пољског пута, или посредством службености пролаза. За смештај возила и машина за потребе садржаја и објеката на парцели (пољопривредне машине, теретна и путничка возила), обезбеђује се простор на сопственој парцели, изван површине јавног или пољског/приступног пута.

**Ограђивање и одводњавање:** Дозвољено је ограђивати парцелу, уз прилагођавање ограде врсти и намени објекта и окружењу. Одводњавање

површинских вода са парцеле врши се слободним падом према јавној површини. Површинске и друге отпадне воде из парцеле одводе се регулисано до ђубришне јаме.

**Архитектонско обликовање:** Архитектонско обликовање објеката прилагодити традиционалној архитектури народног градитељства, али и потребама савремене пољопривредне производње, уз уклапање у предеони лик планинског подручја. Максимално примењивати аутохтоне грађевинске материјале.

**Услови заштите суседних објеката, животне средине и други услови:** У току извођења радова и при експлоатацији, водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама (према техничким и другим нормативима за одређену врсту објекта), као и о безбедности објеката изграђених на њима (при ископу темеља, одводњавању површинске воде, смештају возила, изношењу шута, смећа и др.). Услови заштите животне средине, санитарни и хигијенски услови, услови заштите од пожара, безбедносни и други услови, у складу су са мерама заштите према прописима и нормативима за конкретну област, односно са законском регулативом која дефинише утицај објекта и делатности на животну средину.

#### **6. Потребни услови за пројектовање и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру**

Прибављају се, зависно од потреба поднетног захтева, од ималаца јавних овлашћења у поступку електронске обједињене процедуре по захтеву за издавање локацијских услова, односно директно за потребе израде урбанистичког пројекта.

- **Водоводна мрежа и мрежа фекалне канализације:** ЈКП "Водовод" Ужице, Хероја Луна бб, Ужице;
- **Електро мрежа:** ЈП ЕПС "Електросрбија" д.о.о. Краљево, Електродистрибуција Ужице, Момчила Тешиха, Ужице;

#### Општи услови за прикључење на саобраћајну и другу инфраструктуру

Општи услови за прикључење:

- прикључке на јавне путеве предвидети контролисано, уз довољно велика растојања прикључака у односу на рачунску брзину, тако да не ометају одвијање саобраћаја на јавном путу;
- за подручја где не постоји организовано снабдевање пијаћом водом, дозвољава се изградња бунара или локалне водоводне мреже са бунаром или каптажом;
- за подручја где не постоји организовано одвођење отпадних вода, дозвољава се изградња непропусне септичке јаме или компактног постројења, који ће се користити до изградње канализационе мреже;
- прикључак на подземну нисконапонску мрежу може бити само подземан, а на надземну нисконапонску мрежу - подземан или надземан.

#### **7. Потреба израде урбанистичког плана или урбанистичког пројекта**

Планом је предвиђено: **Индиректно** (посредно) спровођење Просторног плана:

- разрада планских решења Просторног плана, **кроз израду урбанистичких планова за:**
- туристичке целине и насеља са израженом туристичком функцијом: Мокра Гора, **Котроман**, Кремна, Витаси, Калуђерске баре - југ;

#### **Напомена:**

На основу Сагласности Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре Републике Србије, Сектор за просторно планирање и урбанизам број 350-01-01584/12021-11 од 28.09.2021.године, Закључка Градског већа Града

Ужица III број 350-95/21-02 од 12.11.2021.године и Закључка Комисије за планове Града Ужица VI број 350-95/21-02 од 20.10.2021.године на подручјима у обухвату ПППН Парка природе „Шарган – Мокра Гора“ („Сл. гласник РС“, број 31/21) на којима је предвиђена индиректна примена плана, до доношења одлуке о изради плана детаљне регулације или доношења плана генералне регулације, врши се директно спровођење ПППН Парка природе „Шарган – Мокра Гора“ уз урбанистичку разраду кроз израду урбанистичког пројекта.

На основу напред наведеног за предметну локацију обавезна је израда **УРБАНИТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.**

#### 8. Подаци о предметним кат. парцелама:

Катастарски подаци: са интернет странице еКатастар непокретности:

Кат. парцела бр. 9133 КО Мокра Гора  
Површина кат. парцеле: 25а 98m<sup>2</sup>  
Врста земљишта: пољопривредно земљиште  
Начин коришћења: **ливада 7. класе**  
На парцели нема изграђених објеката.

#### Напомена:

- Кат. парцела бр. 9133 КО Мокра Гора има директан приступ на катастарски јавну саобраћајницу и испуњава услов за парцелу на којој је могућа изградња објеката према правилима за пољопривредно земљиште.
- Предметна кат. парцела према подацима катастра непокретности има културу земљишта ливада 7. класе што према плану представља неплодно пољопривредно земљиште и на њему је могућа изградња објеката у непољопривредне сврхе.
- На пољопривредним земљиштима могуће је формирање пољопривредних газдинства у функцији етно и еко-туризма. Потребно је уз захтев за издавање локацијских услова поднети и Потврду о активном статусу регистрованог пољопривредног домаћинства на име власника парцеле.
- Према наведеним правилима грађења на пољопривредном земљишту, породични стамбени објекти – викенд објекти не спадају у врсту и намену објеката чија је изградња дозвољена на пољопривредном земљишту.

#### 9. Инжењерско-геолошки услови:

Геомеханичко испитивање тла ради се према потреби.

#### 10. Посебни услови:

- **Технички услови:** Завод за заштиту природе Србије, Улица Др Ивана Рибара бр.91, Нови Београд;
- **Услови управљача:** Парка природе ( Парк природе д.о.о. Мокра Гора)
- **Водни услови:** ЈВП "Србијаводе" Београд, ВЦ "Сава Дунав" Београд

**Напомене:**

- Урбанистички пројекат се потврђује у складу са чл. 63. Закона о планирању и изградњи. Захтев за потврђивање урбанистичког пројекта подноси се овој Управи.  
Уз захтев се предаје:  
Урбанистички пројекат у три примерка и Доказ о уплати административне таксе.
- За издавање локацијских услова потребно је предходно израдити урбанистички пројекат и прибавити потврду урбанистичког пројекта.  
За издавање грађевинске дозволе потребно је претходно прибавити локацијске услове у складу са чл. 53а Закона о планирању и изградњи. Прибављени локацијски услови важе две године од дана издавања.  
Уз захтев за издавање локацијских услова подносе се следсћа документа:  
Захтев за локацијске услове подноси се према Правилнику о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", број 68/2019 надлежној служби за урбанизам.

**У прилогу, према ППППН Парка природе „Шарган – Мокра Гора“:**

- Реферална карта бр.1 – Посебна намена простора
- Реферална карта бр. 2 – Мрежа насеља и инфраструктурни системи
- Реферална карта бр. 3 – Природна и културна добра
- Реферална карта бр. 4 – Карта спровођења

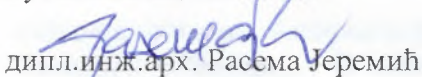
Обрада



дипл.инж.арх

Ана Димитријевић Љубичић

Руководилац одељења



дипл.инж.арх. Расма Јерemiћ

НАЧЕЛНИКА

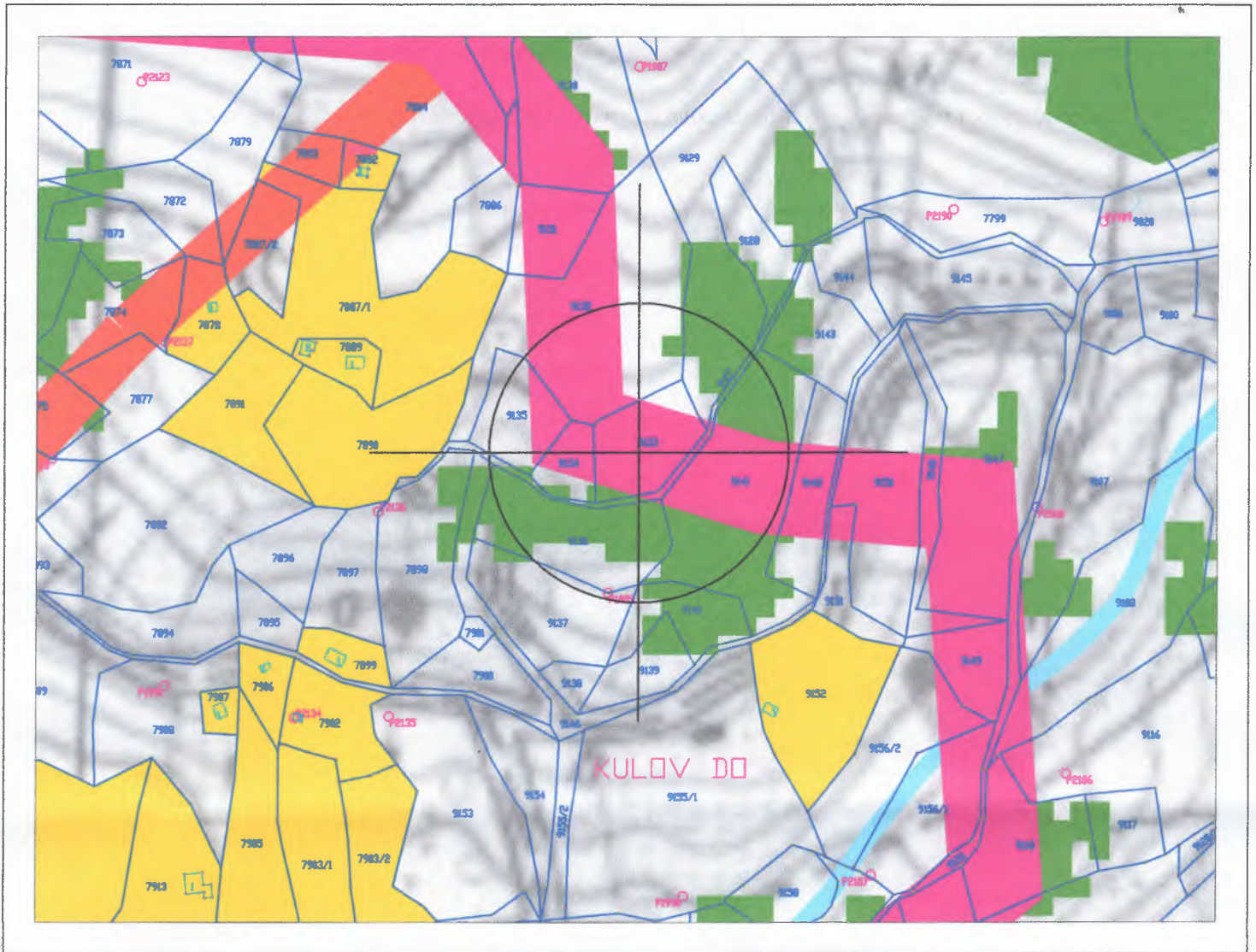
дипл.правник Предраг Милутиновић



ДОСТАВИТИ

- подносиоцу захтева 1х
- у предмет 1х

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ ПРЕМА ПЛАНУ  
уз информацију о локацији VI бр. 353-617/21-02



ПРОСТОРНИ ПЛАН ПОДРУЧЈА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ  
ПАРКА ПРИРОДЕ "ШАРГАН - МОКРА ГОРА"  
Реферална карта 1  
ПОСЕБНА НАМЕНА ПРОСТОРА

**ОСНОВНА НАМЕНА**


 ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ

**ПОСЕБНА НАМЕНА**

ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ВРЕДНОСТИ

 Парк природе "Шарган - Мокра Гора" (кључна посебна намена)

ТУРИЗАМ

 Туристички локалитети:  
- туристичке целине  
- насеља / делови насеља са израженом туристичком функцијом



предметна кат. парцела  
бр. 9133 КО Мокра Гора

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ ПРЕМА ПЛАНУ  
уз информацију о локацији VI бр. 353-617/21-02



ПРОСТОРНИ ПЛАН ПОДРУЧЈА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ  
ПАРКА ПРИРОДЕ "ШАРГАН - МОКРА ГОРА"

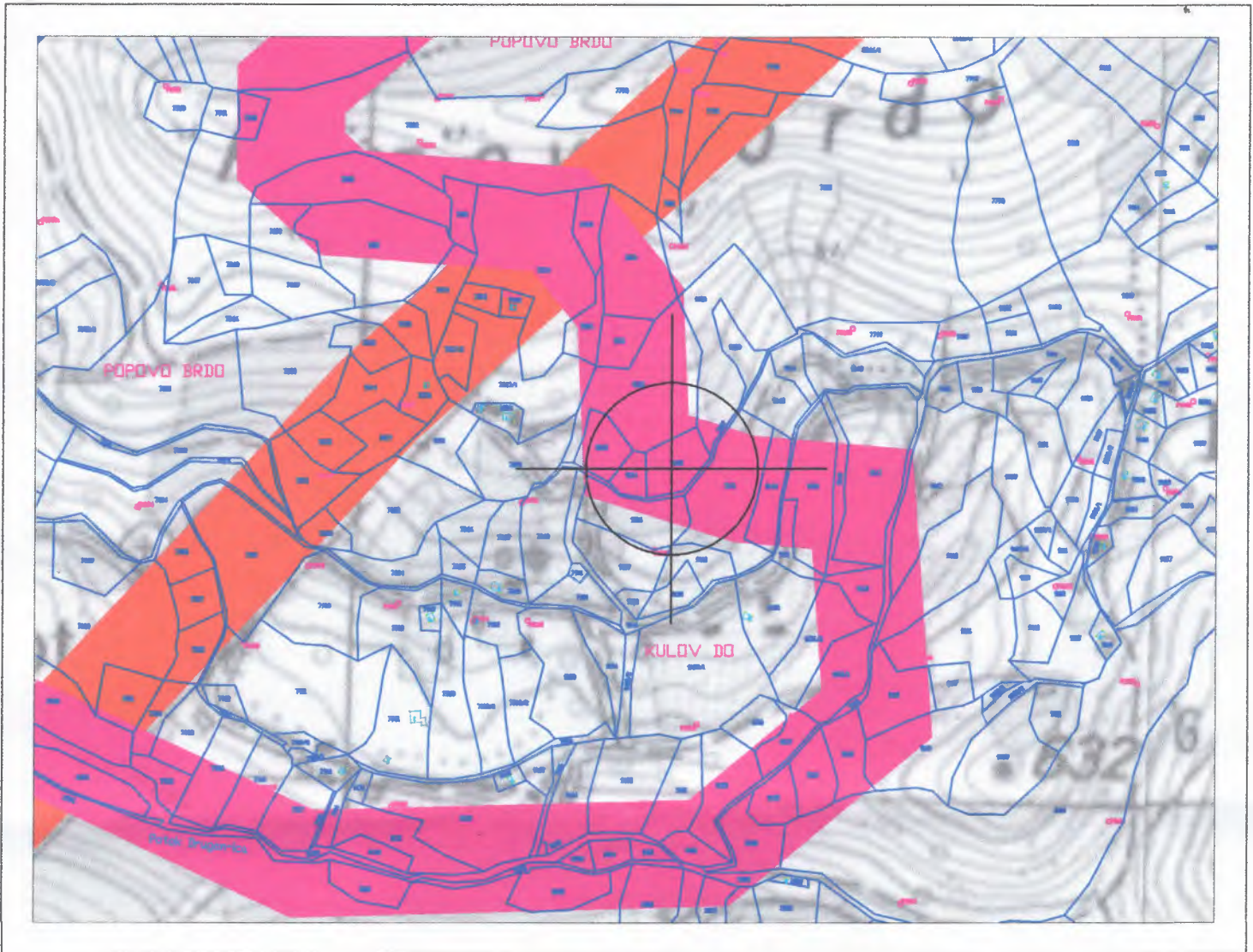
Реферална карта 3

ПРИРОДНИ РЕСУРСИ, ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА





ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ ПРЕМА ПЛАНУ  
уз информацију о локацији VI бр. 353-617/21-02



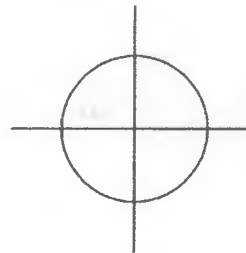
**ПРОСТОРНИ ПЛАН ПОДРУЧЈА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ  
ПАРКА ПРИРОДЕ "ШАРГАН - МОКРА ГОРА"**

Реферална карта 4  
КАРТА СПРОВОЂЕЊА

ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКИХ ПЛАНОВА НА ОСНОВУ ОВОГ  
ПРОСТОРНОГ ПЛАНА:

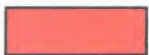


- Урб. планови за туристичке целине и  
насеља са израженом туристичком  
функцијом (Мокра Гора, Котроман, Кремна,  
Витаси, Калуђерске баре - југ)



предметна кат. парцела  
бр. 9133 КО Мокра Гора

ПРИМЕНА ДРУГИХ ПЛАНОВА:



ПРИМЕНА ПППИ ИНФРАСТРУКТУРНОГ  
КОРИДОРА ВИСОКОНА-  
ПОНСКОГ ДАЛЕКОВОДА 2X400 кV Р. СРБИЈА  
(Б.БАШТА) - ГРАНИЦА Ц.ГОРЕ - ГРАНИЦА Б и  
Х ("Сл. гласник РС" бр.104/17)  
- примена у делу детаљне разраде овог плана  
(обухват заштитног  
појаса далековода)



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА  
УПРАВА ЗА ТРЕЗОР

Образац РУ1

ФИЛИЈАЛА ВОЖДОВАЦ  
Број: 320-00-1-106/2021-012-001  
ВОЖДОВАЦ 09.09.2021. године

Директор Министарства финансија - Управа за трезор - Филијала **ВОЖДОВАЦ**  
решавајући по захтеву Владимир Радуловић **Вождовац, Војводе Степе 298**  
везаног за упис пољопривредног газдинства у Регистар пољопривредних газдинстава на основу члана 136. Закона о општем управном поступку ("Службени гласник РС", број 18/2016 и 95/2018 - аутентично тумачење), члана 26. став 5. Закона о пољопривреди и руралном развоју ("Службени гласник РС", број 41/09, 10/13-др. закон и 101/2016), члана 6. и 10. Правилника о упису у Регистар пољопривредних газдинстава, и обнови регистрације, као и о условима за пасивни статус пољопривредног газдинства ("Службени гласник РС", број 17/13, 102/15, 6/16, 46/17, 44/18-др. закон, 102/18 и 6/19), Уговора о привременом поверавању послова Министарства пољопривреде, шумарства и водопривреде - Управа за аграрна плаћања Министарству финансија - Управи за трезор, број: 401-00-2157/2021-07 од 24.02.2021.године и број: 401-00-425-2/21-001-001 од 24.02.2021.године, доноси

**РЕШЕЊЕ**

о упису пољопривредног газдинства у Регистар пољопривредних газдинстава

Уписује се пољопривредно газдинство Владимир Радуловић  
(име и презиме/назив)  
Вождовац, Војводе Степе 298 ЈМБГ/МБ 1409970300502 у Регистар  
(место и адреса)

пољопривредних газдинстава, од **09.09.2021. године**

Пољопривредно газдинство је уписано под бројем БПГ 791016013420

**Образложење**

На основу захтева Владимир Радуловић од **09.09.2021.**  
и достављене документације, испуњени су услови прописани чланом 6. и 10. Правилника о упису у Регистар пољопривредних газдинстава, и обнови регистрације, као и о условима за пасивни статус пољопривредног газдинства ("Сл. гласник РС", број 17/13, 102/15, 6/16, 46/17, 44/18 - др. закон, 102/18 и 6/19), тако да су се стекли услови за упис пољопривредног газдинства у Регистар пољопривредних газдинстава, па је одлучено као у диспозитиву решења.

**УПУТСТВО О ПРАВНОМ ЛЕКУ:**

Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за послове пољопривреде у року од 15 дана од дана пријема овог решења, преко Управе за трезор - Централна Београд, Поп Лукина 7-9.

**ДОСТАВЉЕНО:**

- именованом
- архиви

1-0  
ДИРЕКТОР ФИЛИЈАЛЕ

-----  
-----  
**КЛАУЗУЛА О ОВЕРИ КОПИЈЕ**  
-----  
-----

ПОТВРЂУЈЕ СЕ да је ова КОПИЈА истоветна са копирањом исправом, која је једнострано електронски написана и компјутерски одштампана и руком попуњена и која се састоји од 1 (један) странице/а. -----

Копија исправе је оверена у 1 (један) примерку/ка за потребе странке/ака, а 1 (један) примерак са прилозима остаје и чува се код јавног бележника. -----

Овера извршена на основу члана 1. став 2. Закона о оверавању потписа, рукописа и преписа. -----

Јавнобележничка награда за оверу копије у 1 (један) примерку/ка, наплаћена је у укупном износу од 360,00 (трестотинашездесет) динара и обухвата износ од 300,00 (трестотина) динара + 20% ПДВ у износу од 60,00 (шездесет) динара, на основу члана 21. Тарифни број 10 став 1 Јавнобележничке тарифе. -----

Овера копије извршена је у јавнобележничкој канцеларији поступајућег јавног бележника Дејана Радуловића, са седиштем у Београду, Вождовац, Војводе Степе 30 (тридесет), први спрат, дана 07.02.2022. (седмогфебруарадвехиљадедвадесетдруге) године у 12:00 (дванаест) часова. -----

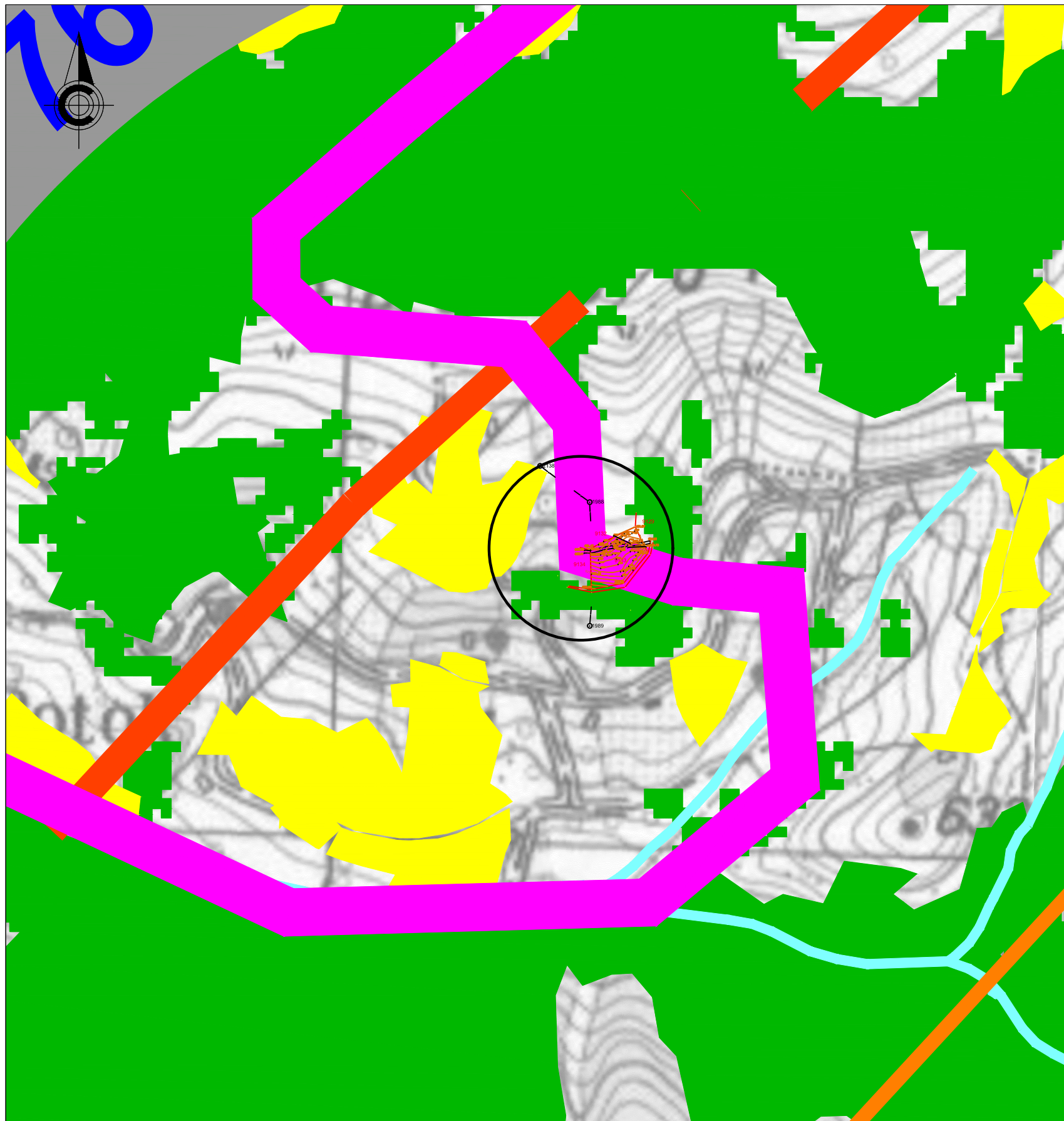
Бр. УОП-П:705-2022  
У Београду: 07.02.2022.  
Време: 12:00

ЗА ЈАВНОГ БЕЛЕЖНИКА  
Др Дејана М. Радуловића  
Београд, Вождовац, Војводе Степе 30, први спрат  
ЈАВНОБЕЛЕЖНИЧКИ ПРИПРАВНИК  
Милчица Јанићијевић












по реш. Бр. 4320-2-IV-6/2021 од 20.11.2021. године  
(потпис)









## V GRAFIČKI PRILOZI






































**ЛЕГЕНДА:**

-  ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОСТОРНОГ ПЛАНА
-  ДРЖАВНА ГРАНИЦА
-  ГРАНИЦА ЈЕДИНИЦЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ
-  ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ
-  ДП I Б - 28 ДРЖАВНИ ПУТ I РЕДА
-  ДП II А - 173 ДРЖАВНИ ПУТ II РЕДА
-  ДП II Б - 404 ТУРИСТИЧКИ ПУТ
-  ОПШТИНСКИ ПУТ
-  ЖЕЛЕЗНИЧКА ПРУГА "БЕОГРАД - БАР"
-  ПОСТОЈЕЋИ ДАЛЕКОВОД 220 kV
-  ПОСТОЈЕЋИ ДАЛЕКОВОД 220 kV КОЈИ СЕ ДЕМОНТИРА

**ОСНОВНА НАМЕНА**

-  ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ  
- грађевинско подручје насеља, са планираним проширењем.  
- планирано грађевинско подручје туристичких локалитета.
-  ШУМЕ И ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ
-  ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
-  ВОДЕ И ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ
-  Бели Рзав Водоток
-  Постојеће хидроакмулације

**ПОСЕБНА НАМЕНА**

-  ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ВРЕДНОСТИ
-  Парк природе "Шарган - Мокра Гора" (кључна посебна намена)
-  Природна добра ван обухвата Просторног плана
-  - Национални парк "Тара"
-  - Парк природе "Златибор"
-  Режим заштите I степена
-  Режим заштите II степена
-  Споменик природе
-  САОБРАЋАЈ
-  Планирани коридор аутопута Е-761
-  Планирана петља на аутопуту Е-761
-  Гранични прелаз "Котроман-Вардиште" / "Мокра Гора"
-  Железничка пруга уског колосека "Шарганска осмица"
-  Планирана деоница "Шарганске осмице"
-  Планирана деоница "Шарганске осмице" - варијанта
-  ВОДОПРИВРЕДА
-  Шири зона заштите акумулације Врутци (површина слива)
-  ЕНЕРГЕТИКА
-  Оса коридора планираног интерконективног далековода 2x400 kV
-  ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ
-  Комплекс посебне намене
-  Зона забрањене градње
-  Зона ограничене градње
-  Зона контролисане градње
-  ЗАШТИТА КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА
-  Непокретно културно добро - споменик културе од изузетног значаја
-  Непокретно културно добро - споменик културе
-  ТУРИЗАМ
-  Алпско скијалиште "Ивер"
-  Туристички локалитети:
-  - туристичке целине
-  - насеља / делови насеља са израженом туристичком функцијом
-  Потенцијални туристички локалитети
-  - делови насеља са потенцијалном туристичком функцијом
-  Туристички пунктови

obrada: **AG BIRO d.o.o.**  
 ulica Kurlagina 10  
 Užice - Srbija  
 tel/fax +381 (0)31 555 255  
 e-mail: agbirou@gmail.com

direktor: Miloš Papić, dipl.inž.grad.

projekat broj

UP  
6/22

Jun 2022. g.



odgovorni urbanista:  
Ana Papić, dipl.inž.arh.

*Papić Ana*

**URBANISTIČKI PROJEKAT**  
 za izgradnju tri objekta eko turizma u okviru registrovanog  
 poljoprivrednog gazdinstva  
 na kat. parceli br. 9133 KO Mokra Gora

INVESTITOR: Vladimir Radulovic, Beograd

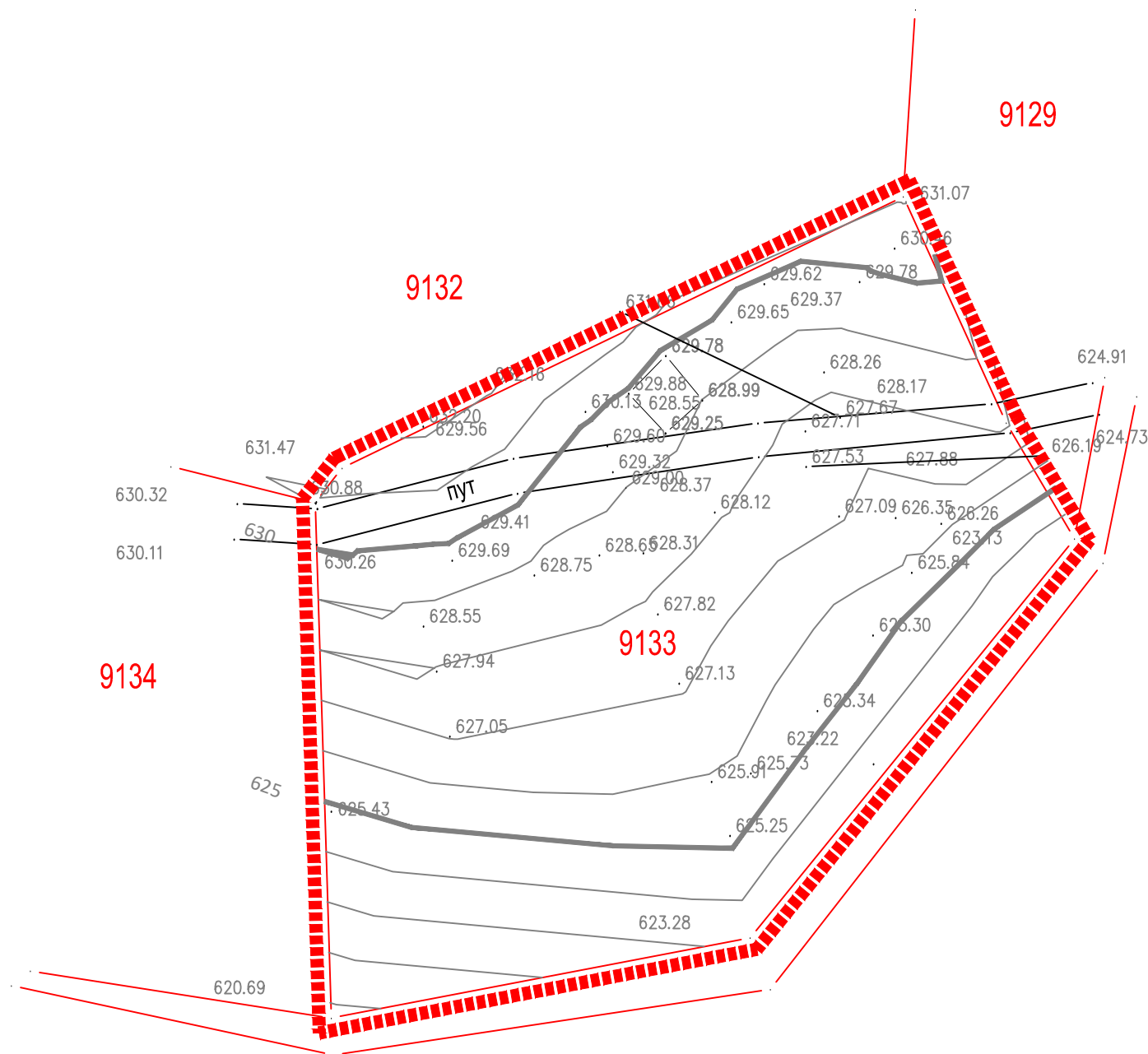
MESTO: Mokra Gora

naslov  
**IZVOD IZ PLANA**  
 PROSTORNI PLAN PODRUČJA POSEBNE NAMENE  
 PARKA PRIRODE "ŠARGAN-MOKRA GORA"

POSEBNA NAMENA PROSTORA

razmera: 1 : 5000

br. lista: 1



**LEGENDA:**

- Stanje po katastru —
- Faktičko stanje —
- Granica UP-a ■■■■■

obrada: **AG BIRO d.o.o.**  
 ulica Kurlagina 10  
 Užice - Srbija  
 tel/fax +381 (0)31 555 255  
 e-mail: papica@ptt.yu

projekat broj

UP  
6/22

odgovorni urbanista:  
 Ana Papić, dipl.inž.arh.

**URBANISTIČKI PROJEKAT**  
 za izgradnju tri objekta eko turizma u okviru  
 registrovanog poljoprivrednog gazdinstva  
 na kat. parceli br. 9133 KO Mokra Gora

Investitor: Radulović Vladimir, Beograd

Mesto: Mokra Gora

**SITUACIJA**

razmera: 1 : 250	br. lista: 2
------------------	--------------

direktor: Miloš Papić, dipl.inž.građ.

Jun 2022. g.

POVRŠINA PARCELE	2584 m <sup>2</sup>
UKUPNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA	133 m <sup>2</sup>
BRGP OBJEKATA	101.42 m <sup>2</sup>
OSTVARENI KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI	0.04
OSTVARENI INDEX ZAUZETOSTI	5.15 %
UKUPNO POD ZELENIM POVRŠINAMA	21.77 m <sup>2</sup> 84.25 %

UKUPAN BROJ PARKING MESTA NA PARCELI	3 na parceli
--------------------------------------	--------------



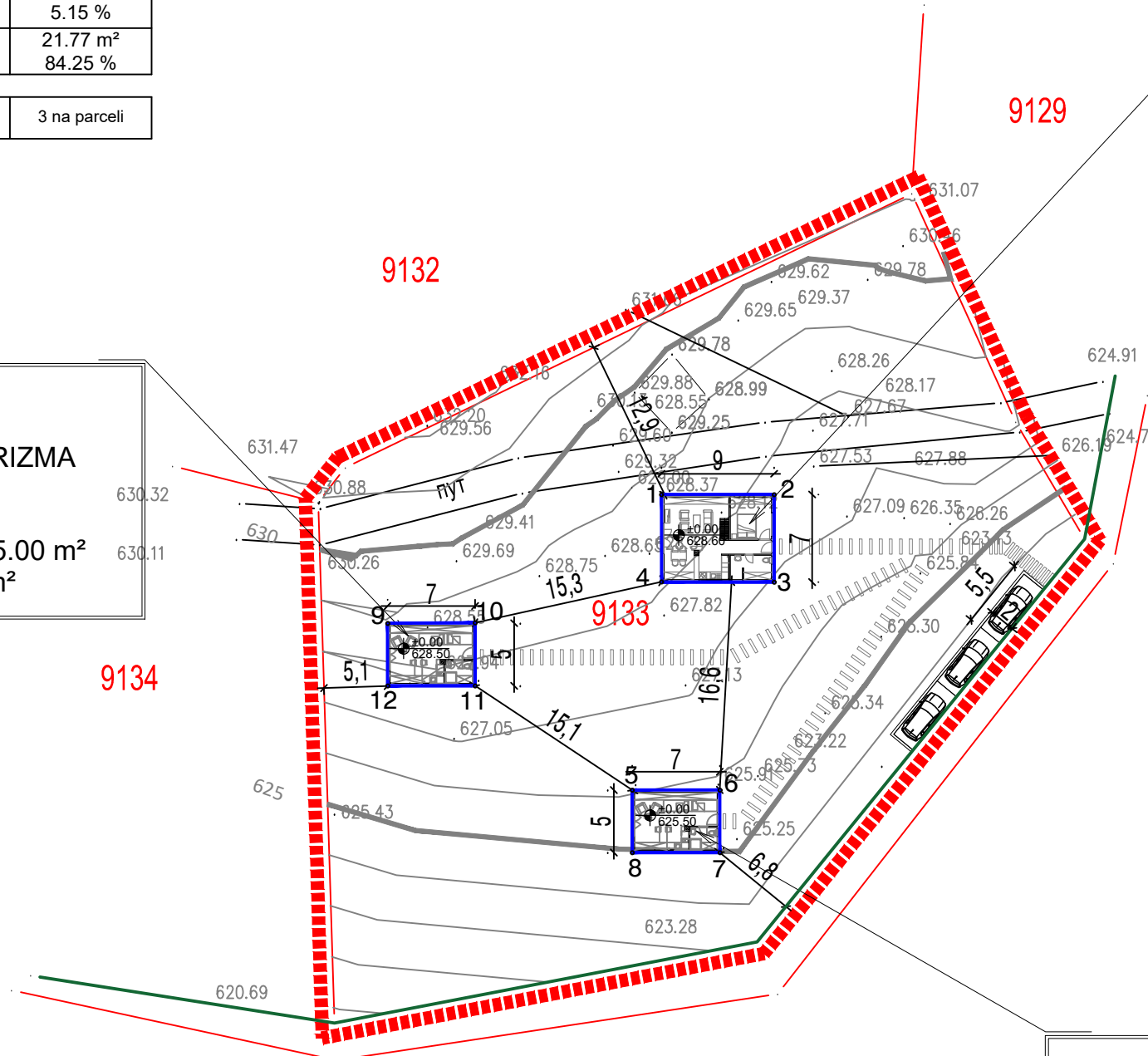
ANALITIČKO GEODETSKE TAČKE  
GRAĐEVINSKIH LINIJA PRIZEMLJA

1.	7 378 813. 75	4 848 323. 39
2.	7 378 822. 75	4 848 323. 39
3.	7 378 822. 75	4 848 316. 39
4.	7 378 813. 74	4 848 316. 41
5.	7 378 811. 41	4 848 299. 78
6.	7 378 818. 41	4 848 299. 78
7.	7 378 818. 41	4 848 294. 78
8.	7 378 811. 41	4 848 294. 78
9.	7 378 791. 85	4 848 313. 10
10.	7 378 798. 85	4 848 313. 13
11.	7 378 798. 85	4 848 308. 10
12.	7 378 791. 85	4 848 308. 10

objekat br. 2  
II faza  
OBJEKAT EKO TURIZMA  
Pr (prizemlje)  
  
P pod objektom - 35.00 m<sup>2</sup>  
BRGP - 22.99m<sup>2</sup>

objekat br.1  
I faza  
OBJEKAT EKO TURIZMA  
Pr+Gal (prizemlje+galerija)  
  
P pod objektom - 63.00 m<sup>2</sup>  
BRGP - 55.44m<sup>2</sup>

objekat br. 3  
II faza  
OBJEKAT EKO TURIZMA  
Pr (prizemlje)  
  
P pod objektom - 35.00 m<sup>2</sup>  
BRGP - 22.99m<sup>2</sup>



LEGENDA:

- FAKTIČKO STANJE
- KATASTARSKO STANJE
- REGULACIONA LINIJA
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- GRANICA UP-a

obrada: **AG BIRO d.o.o.**  
ulica Kurlagina 10  
Užice - Srbija  
tel/fax +381 (0)31 555 255  
e-mail: papica@ptt.yu

projekat broj

UP  
6/22

odgovorni urbanista:  
Ana Papić, dipl.inž.arh.

URBANISTIČKI PROJEKAT  
za izgradnju tri objekta eko turizma u okviru  
registrovanog poljoprivrednog gazdinstva  
na kat. parceli br. 9133 KO Mokra Gora

Investitor: Radulović Vladimir, Beograd

Mesto: Mokra Gora

DISPOZICIJA OBJEKATA  
SA NIVELACIONIM I  
REGULACIONIM REŠENJEM

razmera: 1 : 500

br. lista: 3

direktor: Miloš Papić, dipl.inž.grad.

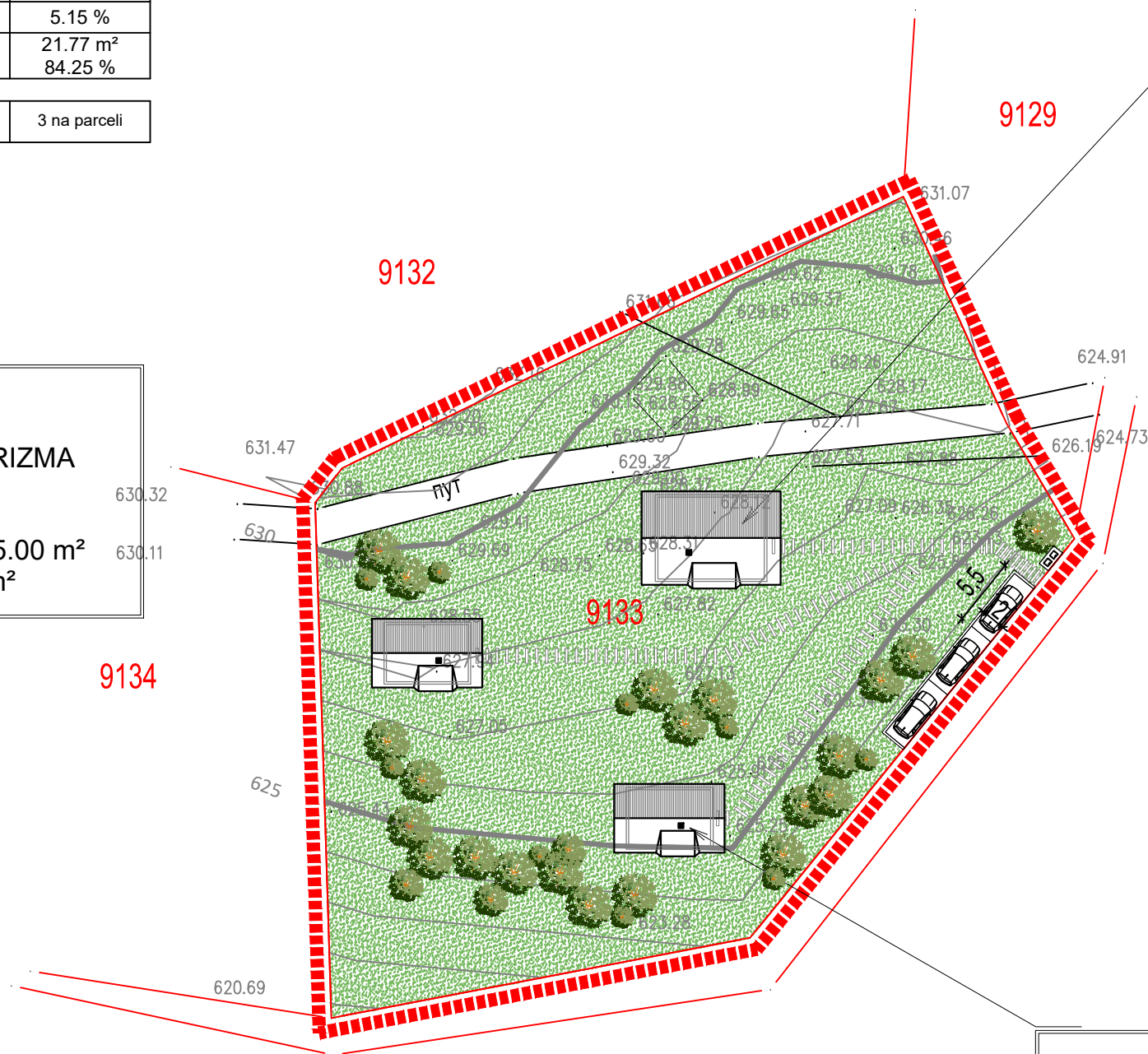
Jun 2022. g.



POVRŠINA PARCELE	2584 m <sup>2</sup>
UKUPNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA	133 m <sup>2</sup>
BRGP OBJEKATA	101.42 m <sup>2</sup>
OSTVARENI KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI	0.04
OSTVARENI INDEKS ZAUZETOSTI	5.15 %
UKUPNO POD ZELENIM POVRŠINAMA	21.77 m <sup>2</sup> 84.25 %

UKUPAN BROJ PARKING MESTA NA PARCELI	3 na parceli
--------------------------------------	--------------

objekat br. 2  
II faza  
OBJEKAT EKO TURIZMA  
Pr (prizemlje)  
  
P pod objektom - 35.00 m<sup>2</sup>  
BRGP - 22.99m<sup>2</sup>



objekat br.1  
I faza  
OBJEKAT EKO TURIZMA  
Pr+Gal (prizemlje+galerija)  
  
P pod objektom - 63.00 m<sup>2</sup>  
BRGP - 55.44m<sup>2</sup>

objekat br. 3  
II faza  
OBJEKAT EKO TURIZMA  
Pr (prizemlje)  
  
P pod objektom - 35.00 m<sup>2</sup>  
BRGP - 22.99m<sup>2</sup>

LEGENDA:

- FAKTIČKO STANJE
- KATASTARSKO STANJE
- GRANICA UP-a
- ZELENE POVRŠINE
- DRVEĆE

obrada: **AG BIRO d.o.o.**  
ulica Kurlagina 10  
Užice - Srbija  
tel/fax +381 (0)31 555 255  
e-mail: papica@ptt.yu

projekat broj

UP  
6/22

odgovorni urbanista:  
Ana Papić, dipl.inž.arh.

direktor: Miloš Papić, dipl.inž.građ.

Jun 2022. g.

URBANISTIČKI PROJEKAT  
za izgradnju tri objekta eko turizma u okviru  
registrovanog poljoprivrednog gazdinstva  
na kat. parceli br. 9133 KO Mokra Gora

Investitor: Radulović Vladimir, Beograd

Mesto: Mokra Gora

SAOBRAĆAJ SA  
PLANOM UREĐENJA PARTERA

razmera: 1 : 500

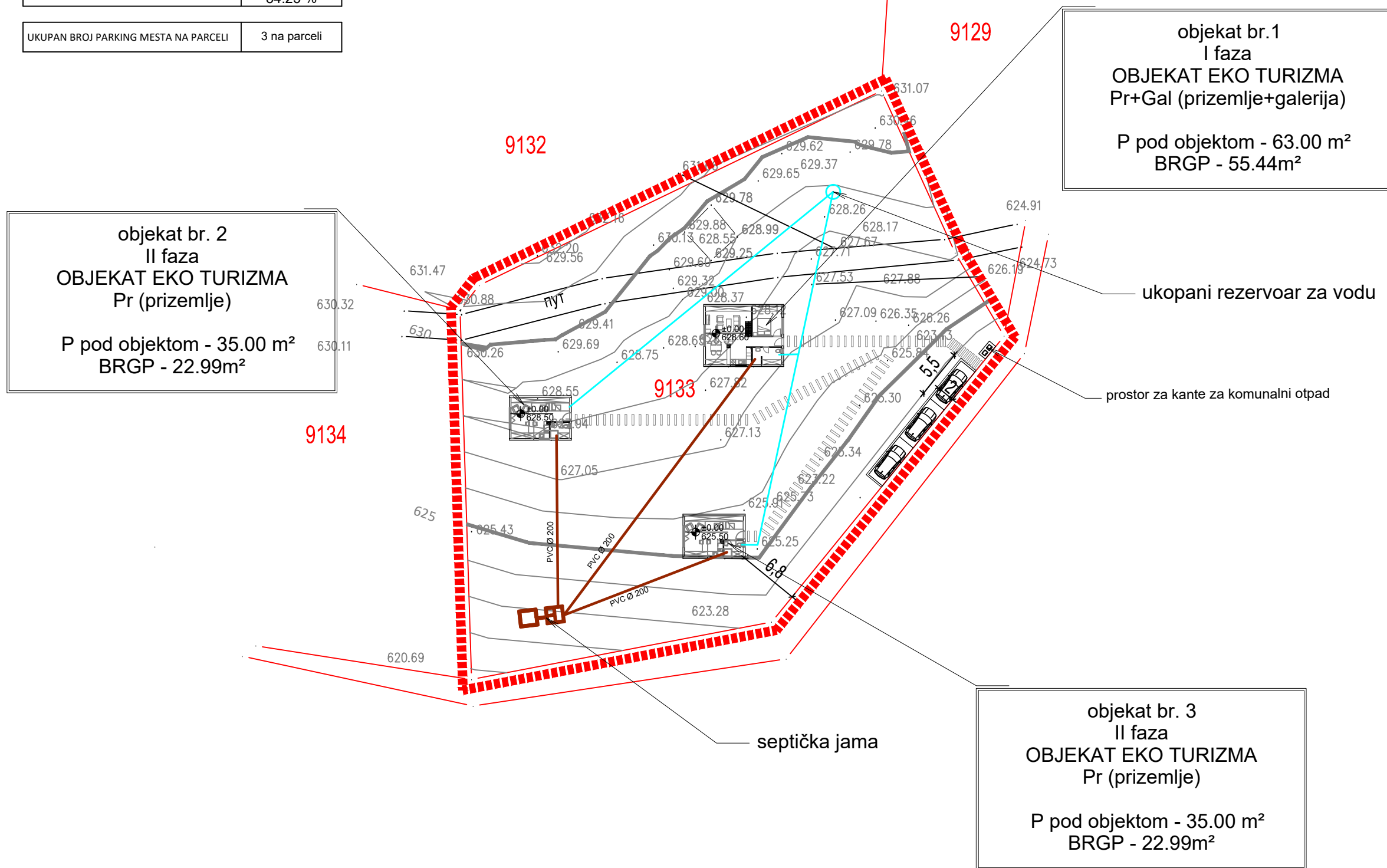
br. lista: 4





POVRŠINA PARCELE	2584 m <sup>2</sup>
UKUPNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA	133 m <sup>2</sup>
BRGP OBJEKATA	101.42 m <sup>2</sup>
OSTVARENI KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI	0.04
OSTVARENI INDEX ZAUZETOSTI	5.15 %
UKUPNO POD ZELENIM POVRŠINAMA	21.77 m <sup>2</sup> 84.25 %

UKUPAN BROJ PARKING MESTA NA PARCELI	3 na parceli
--------------------------------------	--------------



objekat br. 2  
II faza  
OBJEKAT EKO TURIZMA  
Pr (prizemlje)  
  
P pod objektom - 35.00 m<sup>2</sup>  
BRGP - 22.99m<sup>2</sup>

objekat br.1  
I faza  
OBJEKAT EKO TURIZMA  
Pr+Gal (prizemlje+galerija)  
  
P pod objektom - 63.00 m<sup>2</sup>  
BRGP - 55.44m<sup>2</sup>

objekat br. 3  
II faza  
OBJEKAT EKO TURIZMA  
Pr (prizemlje)  
  
P pod objektom - 35.00 m<sup>2</sup>  
BRGP - 22.99m<sup>2</sup>

- LEGENDA:
- FAKTIČKO STANJE
  - KATASTARSKO STANJE
  - ELEKTROINSTALACIJE
  - HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE
  - KANALIZACIJA
  - REZERVOAR
  - VODONEPROPUSNA SEPTIČKA JAMA

obrada: **AG BIRO d.o.o.**  
ulica Kurlagina 10  
Užice - Srbija  
tel/fax +381 (0)31 555 255  
e-mail: papica@ptt.yu

projekat broj  
**UP**  
6/22

odgovorni urbanista:  
Ana Papić, dipl.inž.arh.

direktor: Miloš Papić, dipl.inž.grad.

Jun 2022. g.

URBANISTIČKI PROJEKAT  
za izgradnju tri objekta eko turizma u okviru  
registrovanog poljoprivrednog gazdinstva  
na kat. parceli br. 9133 KO Mokra Gora

Investitor: Radulović Vladimir, Beograd

Mesto: Mokra Gora

SINHRON PLAN  
INFRASTRUKTURE

razmera: 1 : 500	br. lista: 5
------------------	--------------