

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
ТРИ ОБЈЕКТА ПОЉОПРИВРЕДНОГ ГАЗДИНСТВА
У ФУНКЦИЈИ ЕТНО ТУРИЗМА
НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 2961/1
КО КРЕМНА, ГРАД УЖИЦЕ**

**НАРУЧИЛАЦ:
БАНОВАЧКИ БАЧИНСКИ МАРИЈА
ИЗ БЕОГРАДА, ЗЕМУН, УЛИЦА НИШКА БРОЈ 3**

У Ужицу, фебруара 2023. године

Примерак 1 / 3

ИМПРЕСУМ

ЛОКАЦИЈА

Парцела: Кп 2961/1 КО Кремна, Град Ужице;
Место: Потес Коњска Река, КО Кремна, Град Ужице;
Катастарско земљиште: Земљиште у грађ. подручју, ливада 7. класе;
Власник парцеле: Бановачки Бачински Марија из Београда, Земун,
Врста права и облик својине: Својина, приватна, удео 1/1.

НАРУЧИЛАЦ

Име / Назив: Бановачки Бачински Марија;
Адреса / Седиште: Београд, Земун, Улица Нишка број 3.

ДОКУМЕНТАЦИЈА

Врста документа: Урбанистичко–технички документ;
Ранг пројекта: Урбанистички пројекат;
Намена пројекта: Урбанистичко–архитектонска разрада локације;
Датум израде: Фебруар 2023. године;
Примерак: 1 / 3.

РАДНИ ТИМ

Пројектант УП: „Политбиро“ доо Ужице, Београдска 31;
Одговорни урбаниста: Јанковић З. Миленка, дипл. инж. арх. 200 0246 03;
Урбаниста: Танасковић С. Живорад, маст. инж. арх.;
Пројектант ИДР: „Ars & Arhitekt“ доо Ужице, Николе Пашића 32;
Одговорни пројектант: Стаменић Д. Миодраг, дипл. инж. арх. 300 5801 03;
Аутор објекта: Монтажни објекти Ивањица;
Ауторска права: ©2023 | Аутор објекта задржава сва права
по Закону о ауторским и сродним правима.

ОБРАЂИВАЧ

ПОЛИТБИРО ДОО УЖИЦЕ
Директор
Миленка Јанковић

□ ПОДАЦИ О ПРОЈЕКТУ

ИНВЕСТИТОР:	БАНОВАЧКИ БАЧИНСКИ МАРИЈА ИЗ БЕОГРАДА, ЗЕМУН, УЛИЦА НИШКА БРОЈ 3
ПРОЈЕКТАНТ УП:	ПОЛИТБИРО ДОО УЖИЦЕ, БЕОГРАДСКА 31
ПРОЈЕКТАНТ ИДР:	ARS & ARHITEKT ДОО УЖИЦЕ, НИКОЛЕ ПАШИЋА 32
ВРСТА ДОКУМЕНТА:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ (УП) И ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ (ИДР)
НАЗИВ ПРОЈЕКТА:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКТ ЗА ИЗГРАДЊУ ТРИ ОБЈЕКТА ПОЉОПРИВРЕДНОГ ГАЗДИНСТВА У ФУНКЦИЈИ ЕТНО ТУРИЗМА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 2961/1 КО КРЕМНА, ГРАД УЖИЦЕ
ПАРЦЕЛА:	КП БРОЈ 2961/1 КО КРЕМНА, ГРАД УЖИЦЕ
МЕСТО ЛОКАЦИЈЕ:	ПОТЕС КОЊСКА РЕКА, КРЕМНА, ГРАД УЖИЦЕ
ОБЈЕКТИ:	ОБЈЕКТИ ПОЉОПРЕВРЕДНОГ ГАЗДИНСТВА У ФУНКЦИЈИ ЕТНО ТУРИЗМА
ВРСТА РАДОВА:	НОВА ГРАДЊА
КАТЕГОРИЈА ОБЈЕКТА:	„А“ 111011 (100 %)
БРОЈ ДНЕВНИКА:	УП 23-02-1, ФЕБРУАР 2023. ГОДИНЕ

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА за УП:	ЈАНКОВИЋ З. МИЛЕНКА, дипл. инж. арх. ИКС лиценца број 200 0246 03
УРБАНИСТА САРАДНИК за УП:	ТАНАСКОВИЋ С. ЖИВОРАД, маст. инж. арх.
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ за ИДР:	СТАМЕНИЋ Д. МИОДРАГ, дипл. инж. арх. ИКС лиценца број 300 5801 03
АУТОР ОБЈЕКТА за ИДР:	МОНТАЖНИ ОБЈЕКТИ ИВАЊИЦА

©2023 | Аутор објекта задржава сва права по Закону о ауторским и сродним правима.

У Ужицу, фебруара 2023. године,

НАРУЧИЛАЦ:

Бановачки Бачински Марија

ИСПОРУЧИЛАЦ / ОБРАЂИВАЧ:

ПОЛИТБИРО ДОО УЖИЦЕ
Директор
Јанковић Миленка



САДРЖАЈ

□ СВЕСКА I: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ (УП) *Пројектант: Политбиро доо Ужице, Београдска 31*

0 УВОД

1. Насловна страна
2. Импресум
3. Подаци о пројекту
4. Садржај

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 документацију

II ТЕХНИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Копија катастарског плана парцеле
2. Лист непокретности
3. Уверење о катастру водова
4. Катастарско–топографски план
5. Шири диспозиција
6. Извод из плана вишег реда
7. Информација о локацији
8. Технички услови инфраструктуре
9. Решење о упису пољопривредног газдинства

III ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Уводни део
 - 1.1 Правни и плански основ урбанистичког пројекта
 - 1.2 Предмет и циљ рада урбанистичког пројекта
 - 1.3 Границе обухвата урбанистичког пројекта
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 Пројектовани аналитичко–геодетски подаци
 - 3.3 Инжењерско–геолошки услови
 - 3.4 Урбанистичко решење регулације, нивелације и саобраћаја
 - 3.5 Саобраћајно решење локације
 - 3.6 Партерно и пејсажно уређење
 - 3.7 Пројектовани биланси површина и урбанистички параметри
 - 3.8 Пројектована правила грађења и уређења
 - 3.9 Технички опис објекта и фазност изградње
 - 3.10 Попис услова имаоца јавних овлашћења
 - 3.11 Прикључци на комуналну инфраструктуру

-
- 3.12 Процена утицаја објекта на животну средину
 - 3.13 Мере заштите животне средине
 - 3.14 Мере заштите природних добара
 - 3.15 Мере заштите непокретних културних добара
 - 3.16 Мере заштите од пожара и експлозија
 - 4. Пројектне смернице
 - 4.1 Смернице за спровођење урбанистичког пројекта

IV ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

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

□ СВЕСКА II: ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ (ИДР)

Пројектант: Ars & Arhitekt доо Ужице, Николе Пашића 32

0. 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 Сажети технички опис

1. ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

- 1.1 Насловна страна архитектонског пројекта
- 1.2 Садржај архитектонског пројекта
- 1.3 Решење о одређивљању одговорног пројектанта
- 1.4 Изјава одговорног пројектанта
- 1.5 Текстуална документација
- 1.6 Нумеричка документација
- 1.7 Графичка документација
 - 1 Ситуација
 - ОБЈЕКАТ 1: Тип 35
 - 1.2. Основа темеља
 - 1.3. Основа приземља
 - 1.4. Основа кровне конструкције
 - 1.5. Изглед крова
 - 1.6. Пресек 1 – 1
 - 1.7. Пресек 2 – 2
 - 1.8. Фасада североисток
 - 1.9. Фасада северозапад
 - 1.10. Фасада југозапад
 - 1.11. Фасада југоисток
 - 1.12. Приказ типског објекта
 - ОБЈЕКАТ 2: Тип 35–А
 - 2.2. Основа темеља
 - 2.3. Основа сутерена
 - 2.4. Основа приземља

-
- 2.5. Основа кровне конструкције
 - 2.6. Изглед крова
 - 2.7. Пресек 1 – 1
 - 2.8. Пресек 2 – 2
 - 2.9. Фасада југоисток
 - 2.10. Фасада североисток
 - 2.11. Фасада северозапад
 - 2.12. Фасада југозапад
 - 2.13. Приказ типског објекта
- ОБЈЕКАТ 3: Тип 52
- 3.2. Основа темеља
 - 3.3. Основа сутерена
 - 3.4. Основа приземља
 - 3.5. Основа кровне конструкције
 - 3.6. Изглед крова
 - 3.7. Пресек 1 – 1
 - 3.8. Пресек 2 – 2
 - 3.9. Фасада северзапад
 - 3.10. Фасада југозапад
 - 3.11. Фасада југоисток
 - 3.12. Фасада североисток
 - 3.13. Приказ типског објекта

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

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



СВЕСКА I: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ (УП)

Пројектант:
Политбиро доо Ужице, Београдска 31

Садржај

- I Општа документација
- II Техничка документација
- III Текстуална документација
- IV Графичка документација

I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Садржај

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 документацију



Регистар Привредних субјеката

БД. 163226/2006

Дана, 13.10.2006 године
Београд

Агенција за привредне регистре, Регистратор који води Регистар привредних субјеката, на основу чл. 4 Закона о Агенцији за привредне регистре (Службени гласник РС 55/04) и члана 23. и 25. Закона о регистрацији привредних субјеката (Службени гласник РС 55/04, 61/05), решавајући по захтеву подносиоца регистрационе пријаве за регистрацију оснивања привредног субјекта, који је поднет од стране:

Име и презиме: Миленка Јанковић
ЈМБГ: 1110967795023
Адреса: Београдска 31, Ужице, Србија

доноси

РЕШЕЊЕ

Усваја се захтев подносиоца регистрационе пријаве, па се у Регистар привредних субјеката региструје оснивање привредног субјекта

**POLITEHNIČKI BIRO ZA PROJEKTOVANJE I PROSTORNO PLANIRANJE POLITBIRO DOO
UŽICE, BEOGRADSKA 31**

са следећим подацима:

Пуно пословно име: **POLITEHNIČKI BIRO ZA PROJEKTOVANJE I PROSTORNO PLANIRANJE
POLITBIRO DOO UŽICE, BEOGRADSKA 31**

Правна форма: Друштво са ограниченом одговорношћу

Седиште: Ужице

Опис делатности: POLITEHNIČKI BIRO ZA PROJEKTOVANJE I PROSTORNO PLANIRANJE

Скраћено пословно име: **POLITBIRO DOO UŽICE**

Регистарски број/Матични број: 20207060

Претежна делатност: 74201 - ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ

Привредни субјекат је регистрован за спољно трговински промет

Привредни субјекат је регистрован за услуге у спољнотрговинском промету

Подаци о капиталу

Уписани капитал

Новчани 500,00 EUR, у динарској противвредности.

Уплаћен-унет капитал

Новчани 250,00 EUR, 10.10.2006 године, у динарској противвредности.

Подаци о оснивачима:

Име и презиме: Миленка Јанковић

ЈМБГ: 1110967795023

Адреса: Београдска 31, Ужице, Србија

Уписани капитал

Новчани 500,00 EUR, у динарској противвредности.

Уплаћен-унет капитал

Новчани 250,00 EUR, 10.10.2006 године, у динарској противвредности.

Удео 100,00 %.

Подаци о директору:

Име и презиме: Миленка Јанковић

ЈМБГ: 1110967795023

Адреса: Београдска 31, Ужице, Србија

Подаци о заступницима:

Заступник

Име и презиме: Миленка Јанковић

ЈМБГ: 1110967795023

Функција у привредном субјекту: Директор

Овлашћења у промету

Овлашћења у унутрашњем промету неограничена

Овлашћења у спољнотрговинском промету неограничена

Заступник

Име и презиме: Зоран Јанковић

ЈМБГ: 2609937790025

Функција у привредном субјекту: Заступник

Овлашћења у промету

Овлашћења у унутрашњем промету неограничена

Овлашћења у спољнотрговинском промету неограничена

Накнаду у износу од 3.600,00 динара за регистрацију напред наведених података наплаћена је од подносиоца регистрационе пријаве.

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је регистрациону пријаву за оснивање привредног субјекта

**POLITEHNIČKI BIRO ZA PROJEKTOVANJE I PROSTORNO PLANIRANJE POLITBIRO DOO
UŽICE, BEOGRADSKA 31**

Решавајући по захтеву подносиоца, обзиром да су испуњени законом предвиђени услови, решено је као у диспозитиву.

Висина накнаде за регистрацију одређена је у складу са члановима 2., 3. и 4. Уредбе о висини накнаде за регистрацију и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре (Службени гласник РС број 109/05)

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:

Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за послове привреде у року од 8 (осам) дана од дана достављања решења, а преко Агенције за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР



Миладин Маглов

Политехнички биро за пројектовање и просторно планирање
ПОЛИТБИРО ДОО УЖИЦЕ, Београдска 31
Број: У-23-02-1
Датум: 01. 02. 2022.
Место: У ж и ц е

На основу члана 65, Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС” број 72/2009, 81/2009 – испр., 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 – други закон, 9/2020 и 52/2021), доносим:

РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одређује се:
ЈАНКОВИЋ З. МИЛЕНКА, дипл инж. арх., лиценца број 200 0246 03,
за ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТУ за израду техничке документације:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ИЗГРАДЊУ
ТРИ ОБЈЕКТА ПОЉОПРИВРЕДНОГ ГАЗДИНСТВА
У ФУНКЦИЈИ ЕТНО ТУРИЗМА
НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 2961/1
КО КРЕМНА, ГРАД УЖИЦЕ

Именовани испуњава услове из Закона о планирању и изградњи.
Именовани је дужан да се, при изради наведене техничке документације,
придржава Закона о планирању и изградњи, законских прописа и стандарда.

ПОЛИТБИРО ДОО УЖИЦЕ
Директор
Јанковић Миленка





ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Миленка З. Јанковић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 1110967795023

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0246 03



У Београду,
30. октобра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић

Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/461764
Београд, 29.11.2022. године



На основу члана 14. Статута Инжењерске коморе Србије
("СГ РС", бр. 36/19), а на лични захтев члана Коморе,
Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Миленка З. Јанковић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 0246 03

**Одговорни урбаниста за руковођење изработом урбанистичких планова
и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 30.10.2023.
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске
коморе Србије



Председница Инжењерске коморе Србије

Марица М.
Марица Мијајловић, дипл. инж. арх.

На основу члана 77, став 5, Правилника о садржини, начину и поступку израде документа просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“ број 32/19), прилаже се:

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

За потребе потврђивања урбанистичко–техничког документа:

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ИЗГРАДЊУ
ТРИ ОБЈЕКТА ПОЉОПРИВРЕДНОГ ГАЗДИНСТВА
У ФУНКЦИЈИ ЕТНО ТУРИЗМА
НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 2961/1
КО КРЕМНА, ГРАД УЖИЦЕ**

Изјављујем да је горенаведени Урбанистички пројекат:

- Усклађен са Законом о планирању и изградњи објеката („Службени гласник РС“ број 72/2009, 81/2009 – испр., 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 – други закон, 9/2020 и 52/2021) и прописима донетим на основу Закона.
- Припремљен на основу званичних и релевантних података и подлога.
- Усклађен са условима имаоца јавних овлашћења.
- Усклађен са планским документима ширег подручја:
Просторни план подручја посебне намене Парка природе „Шарган – Мокра Гора“ („Службени гласник РС“ број 31/2021).

У Ужицу, 02. 02. 2023. године,

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

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



ПРОЈЕКТНИ ЗАДАТАК ИНВЕСТИТОРА

за израду техничке документације:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ТРИ ОБЈЕКТА ПОЉОПРИВРЕДНОГ ГАЗДИНСТВА У ФУНКЦИЈИ ЕТНО ТУРИЗМА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 2961/1 КО КРЕМНА, ГРАД УЖИЦЕ

Молим израдите наведени Урбанистички пројекат, као урбанистичко архитектонску разраду локације на наведеној катастарској парцели.

Урбанистичким пројектом треба одредити урбанистичке параметре и грађевинску зону за изградњу три објекта пољопривредног домаћинства у функцији етно туризма. Објекти су типски монтажни објекти Ивањица: тип 35 без сутерена, тип 35–А са сутереном и тип 52.

Урбанистичким пројектом треба имплементирати архитектонско решење објекта које сам вам раније доставио, пројектанта „Ars & Arhitekt“ доо Ужице.

Урбанистички пројекат треба радити у складу са Законом о планирању и изградњи, прописима који важе за ову врсту техничке документације, достављеној Информацији о локацији, условима комуналних предузећа и другој достављеној докуменатцији инвеститора.

Израду Урбанистичког пројекта поверавам овлашћеном привредном друштву: „Политбиро“ доо Ужице, Београдска 31. Пројекат радим за своје потребе и о свом трошаку. Молим да ми пројекат испоручите у три уговорена примерака, у уговореном року од тридесет дана, од када вам доставим сву техничку и имовинско–правну документацију потребну за рад.

У Ужицу, јануара 2023. године,

Наручилац / инвеститор:

Бановачки Бачински Марија
Улица Нишка број 3
10080 Београд, Земун

САГЛАСНОСТ ИНВЕСТИТОРА НА ТЕХНИЧКУ ДОКУМЕНТАЦИЈУ

На основу извршеног увида у урбанистичко–технички документ:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ИЗГРАДЊУ ТРИ ОБЈЕКТА ПОЉОПРИВРЕДНОГ ГАЗДИНСТВА
У ФУНКЦИЈИ ЕТНО ТУРИЗМА
НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 2961/1
КО КРЕМНА, ГРАД УЖИЦЕ

ИЗЈАВЉУЈЕМ да сам се детаљно упознао са горенаведеним Урбанистичким пројектом, да је исти у свему израђен у складу са мојим захтевима из Пројектног задатка инвеститора и да да на исти немам примедбе.

У Ужицу, фебруара 2023. године,

Наручилац / инвеститор:

Бановачки Бачински Марија
Улица Нишка број 3
10080 Београд, Земун

II ТЕХНИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Садржај

1. Копија катастарског плана парцеле
2. Лист непокретности
3. Уверење о катастру водова
4. Катастарско–топографски план
5. Шира дипозиција
6. Извод из плана вишег реда
7. Информација о локацији
8. Технички услови инфраструктуре
9. Решење о упису пољопривредног газдинства

III ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Садржај

1. Уводни део
 - 1.1 Правни и плански основ урбанистичког пројекта
 - 1.2 Предмет и циљ рада урбанистичког пројекта
 - 1.3 Границе обухвата урбанистичког пројекта
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 Пројектовани аналитичко–геодетски подаци
 - 3.3 Инжењерско–геолошки услови
 - 3.4 Урбанистичко решење регулације и нивелације
 - 3.5 Саобраћајно решење локације
 - 3.6 Партерно и пејсажно уређење
 - 3.7 Пројектовни биланси површина и урбанистички параметри
 - 3.8 Пројектована правила грађења и уређења
 - 3.9 Технички опис објекта и фазност изградње
 - 3.10 Попис услова имаоца јавних овлашћења
 - 3.11 Прикључци на комуналну инфраструктуру
 - 3.12 Процена утицаја објекта на животну средину
 - 3.13 Мере заштите животне средине
 - 3.14 Мере заштите природних добара
 - 3.15 Мере заштите непокретних културних добара
 - 3.16 Мере заштите од пожара и експлозија
4. Пројектне смернице
 - 4.1 Смернице за спровођење урбанистичког пројекта

1. УВОДНИ ДЕО

Назив предметног урбанистичко–техничког документа је:

- „Урбанистички пројекат за изградњу три објекта пољопривредног газдинства у функцији етно туризма на катастарској парцели број 2961/1 КО Кремна, Град Ужице (даље у тексту: *Урбанистички пројекат*).

1.1 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ 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 у тексту: *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 Ужица издала је акт:

- Информација о локацији, VI број 353-536/21-02, од 18. 11. 2021. године (даље: у тексту: *Информација*).

1.2 ПРЕДМЕТ И ЦИЉ РАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Предмет рада Урбанистичког пројекта је урбанистичка архитектинска разрада локације коју чини кп број 2961/1 КО Кремна, Град Ужице, у приватној својини инвеститора: Бановачки Бачински Марија из Београда, Земун (даље у тексту: *инвеститор*).

Циљ рада Урбанистичког пројекта је дефинисање урбанистичких, техничких и других услова потребних за издавање локацијских услова за изградњу планираних објеката. Саставни део Урбанистичког пројекта је Идејно решење предметних објеката (даље у тексту: *ИДР*).

1.3 ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Подручје обухвата Урбанистичког пројекта чини једна катастарска парцела број 2961/1 КО Кремна, Град Ужице, укњижене и фактичке површине 1671 м².

Границе обухвата Урбанистичког пројекта на кп 2961/1 КО Кремна су следеће:

- на северозападу: дуж границе предметне кп 2961/1 са кп 2962 (приватна кп);
- на североистоку: дуж границе предметне кп 2961/1 са кп 2960/1 (приватна кп);
- на југоистоку: дуж границе предметне кп 2961/1 са кп 2961/2 (приватна кп);
- на југозападу: дуж границе предметне кп 2961/1 са кп 9805 (јавна кп реке).

Укњижена површина локације у обухвату Урбанистичког пројекта, на основу Листа непокретности, износи:

- Кп 2961/1 КО Кремна, укњижена површина 16 а 71 м²;

Фактичка површина локације у обухвату Урбанистичког пројекта, на основу координата геодетских тачака из Катастарско–топографског плана, износи:

- Кп 2961/1 КО Кремна, фактичка површина 16 а 71 м².

НАПОМЕНА: У случају неслагања, важе подаци из геопозиционираног графичког листа бр. 3.

Статус земљишта у обухвату Урбанистичког пројекта, дат је Листом непокретности:

- број листа непокретности: лн број 3916 КО Кремна;
- број катастарске парцеле: кп број 2961/1 КО Кремна;
- површина парцеле: 16 а 71 м²;
- катастарска врста земљишта: земљиште у грађевинском подручју,
- катастарска култура и класа: ливада 7. класе;
- носилац права на земљишту: Бановачки Бачински Марија;
- врста права на земљишту: својина приватна;
- обим удела на земљишту: 1/1.

2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

2.1 ПРИРОДНЕ И ГРАЂЕНЕ СТРУКТУРЕ ЛОКАЦИЈЕ

□ Природне структуре локације

Катастарска парцела број 2961/1 КО Кремна, Град Ужице, потес Коњска Река, по укњижењу је земљиште у грађевинском подручју, ливада 7. класе. Парцела је правилног правоугаоног облика у правцу североисток–југозапад. Парцела је омеђена приватним катастарским парцелама, а са југозапада парцелом реке.

По Плану, основна намена парцела је пољопривредно земљиште, у зони III санитарне заштите изворишта водоснабдевања акумулације „Врутци“.

Терен парцеле је у благом паду од 7,07 %, од североистока ка југозападу, према парцели реке. Максимална висинска разлика на локацији је око 4,80 м, мерено на хоризонталној пројекцији дужине 68,00 м, између преломне тачке 2 на североистоку парцеле (719,90 мнв), и преломне тачке број 4 на југозападу парцеле (715,10 мнв), све према графичком листу број 4.

Локација има добру инсолацију и експозицију ка свим странама света, са визурама ка креманској котлини. Вегетација локације обухвата самоникли пашњак.

□ Грађене структуре локације

На предметној локацији постоји један мањи помоћни објекат, П+0, бруто површине 19 м², изграђен без одобрења за градњу, Урбанистичким пројектом предвиђен за уклањање. Предметна парцела кп 2961/1 КО Кремна (повласно добро), има право пролаза у ширини од 4 м северним делом кп 2962 КО Кремна (послужно добро), до некатегорисаног пута на кп 2963 КО Кремна.

□ Погодност терена за изградњу

Терен парцеле је у благом паду од 7,07 %., од приступног пута наниже ка југозападу ка реци. За предметну парцелу, није рађен елаборат о геомеханичким условима тла. Терен парцеле се сматра условно повољним, где је пожељна изградњу објекта мањих габарита, лакше конструкције, без дубоког фундаирања и великог засецања терена, као превентиве од евентуалних клизишних процеса. После земљаног ископа и у току изградње, извођач и стручни надзор, могу наложити израду геомеханичког елабората. Током изградње извођач мора поштовати издате техничке услове за изградњу и мере заштите животне средине, за локацију у зони III санитарне заштите изворишта водоснабдевања акумулације „Врутци“.

2.2 ПОСТОЈЕЋИ БИЛАНСИ ПОВРШИНА И УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

- Постојећи биланси и параметри на кп 2961/1 КО Кремна, у обухвату УП-а, су:

Постојећи објекти:	Постојеће на кат. парцели:
▪ Површина катастарске парцеле:	1671 м ² (укњижена и фактичка);
▪ Површина под постојећим објектом:	19,00 м ² ;
▪ БРГП постојећег објекта:	19,00 м ² ;
▪ Буто површина постојећег објекта:	19,00 м ² ;
▪ Индекс заузетости парцеле (Из):	1,14 %;
▪ Индекс изграђености парцеле (Ии):	0,0014;
▪ Катастарска врста земљишта:	земљиште у грађ. подручју, ливада 7. класе;
▪ Планска намена земљишта:	пољопривредно земљиште;
▪ Прикључак на јавни пут:	индиректан на кп 2963 КО Кремна (некатег. пут) преко суседне кп 2962 КО Кремна (право пролаза)
▪ Носилац права на земљишту:	Бановачки Бачински Марија из Београда;
▪ Врста права на земљишту:	својина приватна, 1/1.

3. ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

3.1 ПЛАНСКА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УРЕЂЕЊА

Према Информацији о локацији, VI број 353-536/21-02, од 18. 11. 2021., Планска правила су:

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:

Зона III санитарне заштите изворишта водоснабдевања акумулације „Врутци“.

3. Намена земљишта:

Основна намена: - пољопривредно земљиште;

Посебна намена: - туризам: потенцијални туристички локалитети:

-
- туристичке целине;
 - насеља / делови насела са израженом туристичком функцијом.

4. Регулационе и грађевинске линије:

- Регулациона линија је граница парцеле јавног пута.
- Предметна кат. парцела бр. 2961/1 КО Кремна нема приступ на јавну саобраћајницу.
- Предметна кат. парцела се граничи са кат. парцелом 9805 КО Кремна. по култури река.
- Грађевинска линија дефинише се правилима грађења.

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, воћњаци, виногради, ливаде, пашњаци, шуме и трстици катастарске класе од I до VIII) и неплодно пољопривредно земљиште (стрништа, 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 намсна објеката који се могу градити: На пољопривредном земљишту је забрањена изградња. Забрањено је коришћење обрадивог пољопривредног земљишта прве, друге, треће, четврте и пете 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 приказивања 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 газдинстава 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 прегонску испашу 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); и др.

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 бионерзградивих или материјала који у фази труљења ослобађају токсичне материје. Забрањена је и изградња објеката који величином и изгледом нарушавају амбијенталне вредности, и објеката који не испуњавају услове заштите природе и еколошке услове.

Услови за формирање парцеле: Пољопривредна парцела је постојећа, са директним или индиректним везом са јавним путем, при чему њен облик има произвољну геометријску форму, форму правоугаоника или други облик 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 м од општинског и некатегорисаног пута, 10 м од државног пута II реда, 20 м од државног пута I реда а 40 м од ауто-пута. За парцеле са индиректним прилазом јавном путу (преко приватног пролаза) положај објекта се утврђује у складу са правилима Просторног плана.

Положај објеката у односу на границе парцеле: Најмање дозвољено растојање слободностојећег објекта и границе бочне суседне парцеле износи 3,5 м на делу северне оријентације, односно 6,5 м 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.

Урбанистички параметри: Највећи дозвољени индекс заузетости = 10 %.

Међусобна удаљеност објеката: Минимална међусобна удаљеност слободностојећих објеката на суседним парцелама је 10 м, а на истој парцели 15 м. За изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од прописаних, у случају реконструкције не могу се на наспрамним странама предвиђати отвори за осветљење просторија.

Спратност и висина објеката: Максимална спратност је II, са макс. висином од 7 м.

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/колског 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 колског/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.

Санитарна заштита изворишта: У зони III санитарне заштите, примењују се појачане мере санитације и успоставља режим контролисане изградње и коришћења простора (који обезбеђује заштиту квалитета вода и здравствену исправност воде изворишта), али се не примењују рестрикције која би угрожавале развој насеља - примењује се принцип „строжији режим заштите и коришћења простора“.

Посебне намене подручја Просторног плана: Природне и предеоне вредности.

Геодиверзитет: На планском подручју су као природна вредност евидентирани и бројни објекти геонасеља (геолошких, палеонтолошких, седиментолошких, геоморфолошки, спелеолошких, хидрогеолошких и хидролошких вредности).

6. **Потребни услови за пројектовање и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру:** прибављају се, зависно од потреба поднетог захтева, од имаоца јавних овлашћења у поступку електронске обједињене процедуре по захтеву за издавање локацијских услова, односно директно за потребе израду Урбанистичког пројекта.

Водоводна мрежа и мрежа фекалне канализације: за подручја где не постоји организовано снабдевање пијаћом водом, дозвољава се изградња бунара или локалне (сеоске или приватне) водоводне мреже, са бунаром или каптажом. Извориште локалног водовода мора бити одабрано, испитано, каптирано и заштићено од загађења (успостављањем зоне непосредне заштите изворишта и ограђивањем), уз обавезу обезбеђења квалитативних карактеристика вода, све у складу са законском регулативом, за подручја где не постоји организовано одвођење отпадних вода, дозвољава се изградња прописних, водонепропусних септичких јама, са организованим пражњењем и одвожењем садржја до постројења за пречишћавање отпадних вода. Обавезна је изградња непропусних јама за осоку, код појединачних локација пољопривредних домаћинстава, уз обавезу надлежних комуналних служби да обезбеде пражњење јама и одвожење талога до локација предвиђених за ту намену.

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

НАЧИН СПРОВОЂЕЊА ПРОСТОРНОГ ПЛАНА

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. За предметну локацију обавезан је урбанистички пројекат.

8. Подаци о постојећој катастарској парцели бр. 2961/1 КО Кремна:

Површина кат. парцеле: 1671 м².

Врста земљишта: земљиште у грађевинском подручју.

Начин коришћења: ливада 7. класе.

На парцели нема изграђених објеката.

Постојећа кат. парцела бр. 2961/1 КО Кремна је пољопривредна парцела према Плану.

Парцела мора имати обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.

9. Инжењерско–геолошки услови:

Геомеханичко испитивање тла ради се према потреби.

Напомене:

На предметној кат.парцели број 2961/1 КО Кремна могућа је изградња у складу са наведеним правилима грађења на пољопривредном земљишту и условима ималаца јавних овлашћења, уз услов да има обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу. Локацијски услови се могу издати након потврђивања урбанистичког пројекта.

3.2 ПРОЈЕКТОВАНИ АНАЛИТИЧКО – ГЕОДЕТСКИ ПОДАЦИ

АНАЛИТИЧКО - ГЕОДЕТСКЕ КООРДИНАТЕ

ПРЕЛОМНЕ ТАЧКЕ ГРАНИЦЕ ПРОЈЕКТА:

КП 2961/1 КО КРЕМНА: УКЊИЖЕНО

<u>T (бр.)</u>	<u>Y (м)</u>	<u>X (м)</u>
1	7386771.14	4857897.78
2	7386786.18	4857883.00
3	7386751.95	4857858.53
4	7386730.60	4857843.96
5	7386710.74	4857864.68
6	7386734.87	4857877.92

ПРЕЛОМНЕ ТАЧКЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ЛИНИЈА:

<u>T (бр.)</u>	<u>Y (м)</u>	<u>X (м)</u>
1А	7386760.63	4857887.12
1Б	7386764.22	4857881.82
1В	7386769.52	4857885.41
2А	7386722.95	4857862.28
2Б	7386724.47	4857860.04
2В	7386730.60	4857864.20
3А	7386750.62	4857875.15
3Б	7386754.88	4857868.86
3В	7386749.09	4857864.94

НАПОМЕНА: У случају неслагања, важе подаци са геопозиционирог графичког листа број 3.

3.3 ИНЖЕЊЕРСКО–ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Геомеханичке карактеристике локације одликује терен парцеле у благом паду од 7,07 %, од североистока ка југозападу, који се процењује као условно стабилан за градњу. На парцели и у ближој околини нема знакова клизишта тла, ни других знакова нестабилности тла. Елаборат о геомеханичким условима тла није предвиђен, јер су планирани објекти категорије А, мањег габарита и спратности, лакше конструкције, без великог засецања терена, адекватног фундарања (тракасти темељи дубине мин. 80 цм или више по прорачуну), са усмереним олучним водама изван темеља објекта.

Током изградње извођач радова је у обавези да спроводи ове и друге превентивне мере против евентуалних клизишних процеса и да, по потреби, инвеститору наложи израду геомеханичког елабората носивости тла. Извођач је обавезан да поштује све мере прописане условима имаоца јавних овлашћења, а посебно мере заштите животне средине и водне услове, за ову локацију у зони III степена заштите водоснабдевања акумулације „Врутци“.

3.4 УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ

Урбанистичко решење локације разрађује једну катастарску парцелу кп 2961/1 КО Кремна, потес Коњска Река, Град Ужице, укњижене и фактичке површине 1671 м². За парцелу се примењује плански документ: ППППН Парка природе „Шарган – Мокра Гора“. Парцела је у оквиру планске целине: зона III санитарне заштите изворишта водоснабдевања акумулације „Врутци“. Основна намена земљиште је пољопривредно земљиште. Посебна намена земљишта је туризам, и то: потенцијални туристички локалитети, и насеља / делови насеља са израженом туристичком функцијом.

Према Плану, предметна кп 2961/1 је пољопривредно земљиште. Урбанистичким пројектом комплетна парцела се третира као стамбено двориште за потребе пољопривредног газдинстава у функцији етно туризма. Терен парцеле је оцењен као повољан за градњу и саобраћајно је приступачан.

Постојећа изграђеност парцеле: На парцели је затечен један мањи слободностојећи помоћни објекат, спратности П+0, изграђен без одобррења за градњу и овим Пројектом је предвиђен за рушење.

Планирана изграђеност парцеле: На парцели су пројектована три типска слободностојећа објекта. Објекти су мешовите конструкције (Су: зидани систем, Пр: дрвени панелни систем).

Намена планираних објеката је: објекат пољопривредног газдинства у функцији етно туризма. Угоститељска категоризација објекта биће смештај у домаћој радиности.

Тип, спратност и садржај планираних објеката је следећи:

Објекат 1: тип 35 П+0, Трособан стан у приземљу;

Објекат 2: тип 35–А, Су+П, Станарска остава у сутерену и трособан стан у приземљу;

Објекат 3: тип 52, Су+П, Станарска остава у сутерену и трособан стан у приземљу.

Пројектоване површине планираних објеката су следеће:

Објекат 1: БРГП: 40,96 м², бруто: 40,96 м², нето: 32,18 м², корисно: 29,83 м²;

Објекат 2: БРГП: 43,92 м², бруто: 82,61 м², нето: 67,59 м², корисно: 65,24 м²;

Објекат 3: БРГП: 58,68 м², бруто: 109,28 м², нето: 92,74 м², корисно: 89,50 м².

Хоризонтална регулација дефинише диспозицију објеката на парцели и према суседима.

Објекти су пројектовани унутар зоне дозвољене изградње прописане Планом:

- регулациона линија је граница парцеле некатегорисаног пута на кп 2963 КО Мокра Гора;
- грађевинска линија је дефинисана (пројектована) графичким листом број 3;
- бочна удаљеност мин. 3,5 м од суседне парцеле на делу парцеле северне оријентације;
- бочна удаљеност мин. 6,5 м од суседне парцеле на делу јужне оријентације;
- међусобна удаљеност мин. 15,0 м између слободностојећих објеката на истој парцели.

Вертикална регулација дефинише нивелацију објеката. Испуњене су планске одредбе за вертикалну регулацију објекта на стрмом терену од пута наниже, приступ преко привтног пута

- спратност објекта 1, 2, 3: П+0, Су+П, Су+П < макс. П+0;
- висина обј. (н. кота–слеме): 5,60 м, 6,85 м, 6,55 м = макс. 7 м;
- кота јавног пута: 721,00 мнв. = постојећа кота;
- кота приступног служб. пута: 720,40 мнв. = постојећа кота;
- нулта кота објеката: 720,00 мнв, 717,50 мнв, 719,05 мнв, /;
- кота готовог пода приземља: 720,50 мнв, 718,50 мнв, 720,25 мнв, /;
- кота слемена: 725,60 мнв, 723,80 мнв, 725,60 мнв, /.

Парцела је велике површине и задовољени су плански параметри. Диспозиција, изглед и материјализација објеката је у свему према графичкој документацији и Техничком опису ИДР–а. Очување природног окружења, биодиверзитета и визура са приступног пута на околни пејсаж, остварује се кроз сведени волумен објеката, делимичну материјализацију фасаде локалним природним материјалима (камен, дрвене талпе, цреп тип шиндра), малу спратност и висину објекта, добру диспозицију објеката (смакнути слободностојећи објекти).

На парцели су предвиђен један инфраструктурни објекат; подземна водонепропусна септичка јама (монтажна РЕНД септичка јама или бетонска ливена на лицу места). Сенгруп је заједнички за све објекте на парцели и лоциран је на доњем делу парцеле.

3.5 САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ ЛОКАЦИЈЕ

Предметна парцела кп 2961/1 КО Кремна (повласно добро) има индиректан приступ на јавну саобраћајницу на кп 2963 КО Кремна (некатегорисани пут), преко суседне приватне кп 2962 КО Кремна (послужно дообро) на којој је укњижен терет права пролаза у ширини од 4 м.

Такође, на горњем северном делу предметне парцеле кп 2961/1 КО Кремна (послужно добро) укњижен је терет права пролаза у ширини од 4 м, у корист суедних приватних парцела кп 2957, 2958, 2959, 2961/2, 2961/3, све у КО Кремна (повласно добро).

Паркирање возила, за објекте са укупно три стана, решено је на сопственој парцели. Предвиђена су укупно три подужна паркинг места, димензија 2x5,5 м, дуж сопствене приступне саобраћајнице ширине 4,0 м. Плански норматив паркирања је 1 ПМ / 1 стан.

3.6 ПАРТЕРНО И ПЕЈСАЖНО УРЕЂЕЊЕ

Партерним решењем је претежно предвиђена натурална обрада, локалним материјалима.

Интерне пешачке површине (приступна стаза и тротоари око објекта) се попличавају природним каменом на бетонској подконструкцији. Испод тротоара око објекта је дренажни слој за заштиту темеља објекта.

Интерне колске површине (колски приступ и паркинг простор) се попличавају бетонским плочама на бетонској подконструкцији, плоче у различитом слогу и боји за приступ и паркинг.

Испод паркинга предвиђена је ниска бетонска подзида, слободне висине 30 цм и више, која прати нивелацију природног терена на травњаку. Дуж ове подзиде монтира се заштитна ограда због безбедности паркирања возила.

На доњем делу парцеле је предвиђена подземна водонепропусна септичка јама.

Предвиђен урбани мобилијар су ПЕХД посуда за кућни отпад. На дворишном травњаку су могуће дрвене баштенске клупе, по потреби инвеститора. Декоративно осветљење паркинга је предвиђено соларним баштенским светиљкама.

Пејсажним уређењем се задржава затечена вегетација на парцели: самоникла ливада. Ради очувања природних одлика локације и постојећих визура на креманску котлину, не планира се додатно озелењавање, ни ограђивање парцеле (живом или другом оградом). Евентуално је могуће неколико садница високог аутохтоног четинара на делу парцеле где не ремете визуре. Евентуално је могућа и жива ограда дуж међе, са круном у сопственој парцели.

3.7 ПРОЈЕКТОВАНИ БИЛАНСИ ПОВРШИНА И УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

Пројектовани биланси и параметри на кп 2961/1 КО Кремна за зону пољопривредно земљиште

Планирани објекти (зграда 1, 2, 3):	Планирано по УП:	Према Плану:
▪ Површина кат. парцеле (укњижено):	1671 м ²	/;
▪ Површина под објектима:	143,56 м ² (40,96+43,53+58,68);	
▪ БРГП објеката:	143,56 м ² (40,96+43,53+58,68);	
▪ Бруто површина објеката:	232,85 м ² (40,96+82,61+109,28);	
▪ Нето површина објеката:	192,51 м ² (32,18+67,59+92,74);	
▪ Корисна површина објеката:	184,57 м ² (29,83+65,24+89,50);	
▪ Индекс изграђености (Ии):	0,0859	< макс. /;
▪ Индекс заузетости (Из):	8,59 %	< макс. 10 %;
▪ Уређено зеленило (1040,00 м ²):	62,26 %	> мин. /;
▪ Број и врста објекта:	три слободностојећа објекта;	
▪ Намена објеката:	објекти пољопривредног газдинства у функцији етно туризма;	
▪ Садржај објеката:	по 1 дуплекс стан (Пр) и 1 остава (Су);	
▪ Спратност објекта:	П, Су+П, Су+П	< макс. П+0;
▪ Висина објекта (нулта кота – слеме):	5,60 м, 6,85 м, 6,55 м	= макс. 7 м;
▪ Кота јавног пута:	+ 1,00 м / 721,00 мнв	= постојећа кота;
▪ Кота приступног службеног пута:	- 0,10 м / 720,40 мнв	= постојећа кота;
▪ Нулта кота објеката:	- 0,50 м / 720,00 мнв	/;
▪ Кота готовог пода приземља зграде 1:	+ 0,00 м / 720,50 мнв	/;
▪ Кота слемена зграде 1:	+ 5,10 м / 725,60 мнв	/;
▪ Катастарска врста земљишта:	земљиште у грађ. подручју, ливада 7. класе;	
▪ Основна планска намена земљишта:	пољопривредно земљиште;	
▪ Посебна намена земљишта:	туризам: – потенцијални турист. локалитети;	
▪ Паркирање возила (за 3 стана):	3 ПМ на парцели	= мин. 1 ПМ/1 стан;
▪ Прикључак на јавну саобраћајницу:	индиректан на кп 2963 (некатегорисани пут) преко кп 2962 КО Кремна (право пролаза);	
▪ Власник земљишта и објекта:	Бановачки Бачински Марија из Београда;	
▪ Врста права на земљишту и обј.:	својина, приватна, обим удела 1/1.	

3.8 ПРОЈЕКТОВАНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УРЕЂЕЊА

Правила грађења и уређења за кп 2961/1, за пољопривредно стамбено домаћинство су:

- Плански документ: ППППН Парка природе „Шарган – Мокра Гора“;
- Планска целина: зона III санитарне заштите изворишта водоснабдевања акумулације „Врутци“;
- Основна намена земљишта: пољопривредно земљиште;
- Посебна намена земљишта: туризам: потенцијални туристички локалитети:
– туристичке целине; – насеља / делови насеља са израженом туристичком функцијом;
- Врста објеката: слободностојећи објекти;
- Намена објеката: објекти пољопривредног домаћинства у функцији етно туризма;
- Индекс заузетости (Из): макс. 10 %;
- Уређено зеленило: мин. / ;
- Спратност објекта: макс. II;
- Висина објекта: макс. 7,0 м;
- Регулациона линија: граница парцеле јавног пута на кп 2963 КО Кремна;
- Грађевинска линија: према координатама на графичком листу 3;
- Удаљеност објекта од регулационе линије: мин. 5,0 м од некатегорисаног пута;
- Бочна удаљеност објекта од суседне парцеле: мин. 3,5 м на делу северне оријентације;
- Бочна удаљеност објекта од суседне парцеле: мин. 6,5 м на делу јужне оријентације;
- Међусобна удаљеност слободностојећих обј.: мин. 10,0 м од објекта на суседној парцели;
- Међусобна удаљеност слободностојећих обј.: мин. 15,0 м од објекта на истој парцели;
- Број објеката на парцели: могуће више објеката основне и пратеће намене;
- Услови за деобу парцеле: мин. 0,5 ха (обрадиво пољопривредно земљиште);
- Услови за укрупњавање парцеле: макс. / (површина није ограничена);
- Ограђивање парцеле: дозвољена ограда примерена намени објекта и окружењу;
- Паркирање возила (за стамбене потребе): мин. 1 ПМ / 1 стан;
- Прикључак на јавну саобраћајницу: индиректан на кп 2963 (некатегор. пут),
преко кп 2962 КО Кремна (право пролаза).

3.9 ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

Технички опис објекта је наведен у Техничком опису Идејног решења (Свеска II: ИДР). ИДР не предвиђа фазну изградњу објеката, односно објекти се изводе у једној фази.

За потребе израде Урбанистичког пројекта прибављени су следећи услови и акти:

- Република Србија, Град Ужице,
Градска управа за урбанизам, изградњу и имовинско–правне послове,
Одељење за спровођење планова и изградњу:
 - Информација о локацији за кат. парцелу бр. 2961/1 КО Кремна,
потес Коњкса Река, Кремна, Ужице,
VI број 353-536/21-02, од 18. 11. 2021. године.

- „Електродистрибуција Србије“ доо Београд, „Огранак Ужице“ Ужице:
 - Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко – архитектонске
разраде за грађевинску парцелу (парцела бр. 2961/1 на К.О. Кремна)
Кремна, Кремна ББ, потес Коњска Река,
број 2460800-Д.09.15.-351974-22, од 31. 08. 2022. године.

- Град Ужице, ЈП „Ужице развој“ Ужице:
 - Технички услови за прикључак на градску саобраћајну мрежу – изградња
Пољопривредног газдинства у функцији етно туризма
на кат. парцели број 2961/1 КО Кремна,
број 09-1002/1, од 24. 08. 2022. године.

- Република Србија, ЈВП „Србијаводе“ Београд,
Водопривредни центар „Морава“ Ниш:
 - Обавештење на захтев издавање водних услова
за израду урбанистичког пројекта,
број 8071/1, од 23. 09. 2022. године.

- Република Србија, Министарство заштите животне средине, Београд:
 - Обавештење,
број 353-02-02910/2022-04, од 22. 09. 2022. године.

- Парк природе „Мокра Гора“ доо Мокра Гора:
 - Услови заштите природе,
број 238/2022, од 02. 11. 2022. године.

За потребе израде Урбанистичког пројекта инвеститор је доставио следеће акте:

- Уговор закључен између Месне заједнице Кремна из Кремана и Марије Бановачки Бачински из Београда, Земун:
 - Уговор о прикључку на водовод месне заједнице Кремна и коришћење водовода, број 115/2020, од 09.10.2020. године.

- Уговор закључен између: Михаила Станић из Луга, Бајина Башта и Марије Бановачки Бачински из Београда, Земун:
 - Уговор о конституисању сталне службености пута, Број ОПУ70-2022, од 02. 02. 2022. године.
Јавни бележник Маријана Гукчевић Ацић, Бајина Башта.

3.11	ПРИКЉУЧЦИ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ
------	---------------------------------------

- ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

- САНИТАРНИ ВОДОВОД

- **Пројектовано решење**

На предметној локацији на кп 2961/1 КО Кремна не постоје услови за прикључење на јавну комуналну водоводну мрежу ЈКП „Водовод“ Ужице, јер иста није изведена у околини.

На кп 2961/1 КО Кремна постоји раније изведен водоводни прикључак са локалног водовода „Шанац – Станићи“, у власништву МЗ Кремна (Уговор у прилогу). Водоснабдевање три шланирана објекта вршиће се са постојећег водоводног прикључка. Пошто пројектанту није познат податак да ли локални водовод „Шанац – Станићи“ има употребну дозволу, вода са истог се може користити искључиво као техничка вода у објекту. Власник је обавезан да на видном месту у објекту истакне упозорење да текућа вода у објекту није за пиће!

За хигијенски исправну пијаћу воду (за пиће, кување и сл.), у објектима је предвиђена флаширана пијаћа вода, коју обезбеђује власник објекта. Уколико се докаже да локални водовод има употребну дозволу, вода са истог се може користити за пиће.

Од прикључне амборшене на локалној водоводној линији , изведена је прикључна линија водоводним цевима РЕНД Ø40 mm до постојећег водомерног окна са водомером, смештеном на травњаку горњег дела предметне парцеле. Од водомерног окна, наниже, предвиђена су три гравитациона спољна развода кућног водовода, водоводним цевима РЕНД Ø25 mm, до водоводне вертикале у сваком од три будућа објекта.

□ ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА

▪ Пројектовано решење

На локацији на кп 2961/1 КО Кремна не постоје услови за прикључење на јавну комуналну фекалну канализациону мрежу ЈКП „Водовод“ Ужице, јер иста није изведена у околини.

Урбанистичким пројектом је предвиђено да се евакуација отпадних вода из три будућа објекта интерно решава прикључењем на једну заједничку водонепропусну септичку јаму (префабриковану РЕНД цистерну, био јаму са самопречистачем или ливену аб јаму). Тип јаме ће бити дефинисан у поступку исхођења грађевинске дозволе. Планирани одвод отпадних вода из објеката (квалитета кућних отпадних вода) се предвиђа канализационим цевима PVC Ø160 mm до заједничког прикључног шахта и даље до сопствене септичке јаме. капацитета > мин. 10 m³. Септичка јама је предвиђена на доњем делу парцеле, поред најнижег објекта. Септичка јама мора бити водонепропусна, технички исправна и подлеже техничком пријему. Својим положајем и коришћењем, септичка јама не сме угрозити суседне парцеле, јавни пут, околно земљиште, подземне, ни површинске воде. Пражњење септичке јаме се врши благовремено од стране овлашћене комуналне службе, о трошку власника објекта. Септичке јаме не могу бити преливне и строго је забрањено свако испуштање отпадних вода из јаме.

□ КИШНА КАНАЛИЗАЦИЈА

▪ Пројектовано решење

На предметној локацији на кп 2961/1 КО Кремна не постоје услови за прикључење на комуналну кишну канализацију ЈКП „Водовод“ Ужице, јер иста није изведена у околини.

Урбанистичким пројектом је предвиђено да се евакуација кишне воде из олучних вертикала интерно уводи у подземне дренажне цеви PVC Ø100 mm, са изводом у сопствени травњак испод објекта. Површинске воде са поплочаних платоа одводе се слободним падом у природни реципијент (травњак) на сопственој парцели. Одводњавање се врши контролисано, без усмеравања површинских и олучних вода ка сопственим темељима, ни суседним објектима и парцелама. Не предвиђа се изградња кишног колектора, ни упојног бунара / блока.

□ ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА НИСКОНАПОНСКА МРЕЖА ЈАКЕ СТРУЈЕ

▪ **Технички услови**

Према напред наведеним Условима за прикључење објекта на ДСЕЕ, издатим од стране „Електродистрибуција Србије“ доо Београд, прописано је следеће:

За прикључење на ДСЕЕ будућег објекта: три стамбена објекта у функцији пољопривредног газдинства, потребно је на граници предметне кат. парцеле 2961/1 КО Кремна и приступног пута планирати простор за уградњу уземног полиестерског мерног ормана за четири мерна уређаја (МО–4) са кабловско прикључним делом. Постављање мерног ормана потребно је реализовати да буде омогућен приступ и манипулација са јавне површине. Димензије мерног ормана који треба планирати су: дужина 1 m, ширина 1 m и висина 1,5 m.

Прикључак за будући објекат треба реализовати као надземно–подземни 1 кабл–водом РР00–А 4x50 mm² процењене дужине око 185 m. Будући прикључак потребно је извести према могућој траси, са постојећег бетонског стуба N9/250 (постављен на кат. парцели 2967 КО Кремна, на удаљености око 135 m од предметне кат. парцеле), са NN мреже X00/O–А 3x35+54,6 mm² до кабловско прикључног дела у стопи уземног мерног ормана за четири мерна уређаја (постојећи NN извод бр. 3 из STBS 10/0,4 kV „Станићи”, Sinst.=50 kVA). За будући напојни надземно–подземни 1 kV кабл–вод РР00–А 4x50 mm² потребно је планирати коридор димензија: дужине 175 m, ширине 0,5 m и дубине 1 m.

Изградња унутрашњег дела прикључка од будућих трофазних двотарифних мерних уређаја до разводних табли функционалних јединица је обавеза странке.

За реализацију будућих прикључака потребно је испуњење додатног услова који обухвата замену постојећег енергетског трансформатора, снаге 50 kVA са енергетским трансформатором 100 kVA у склопу постојеће STBS 10/0,4 kV „Станићи” са пратећом опремом. Странка решава имовинско–правне односе везано за изградњу прикључка и мерног места

На датој локацији (предметна кат. парцела 2961/1 КО Кремна), на основу фактичког стања на терену и увидом у приложеној документацији, не постоје електроенергетски водови. Потребна снага, број и врста мерних уређаја по функционалним целинама и начин грејања у објекту, морају бити наведени у идејном решењу, у поступку прибављања услова за пројектовање и прикључење од стране надлежног органа, у обједињеној процедури. .

Ближе услове за пројектовање и прикључење, као и подлогу за израду пројекта за грађевинску дозволу, Електродистрибуција Србије доо Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице, ће прописати у редовном поступку у обједињеној процедури.

- **Пројектовано решење**

Урбанистичким пројектом је предвиђено да се за прикључење три будућа објекта пољопривреног газдинства у функцији етно туризма на предметној кп 2961/1 КО Кремна, изведе могућом трасом (предлог трасе дат у графичком прилогу Услови), као прикључни надземно–подземни 1 kV кабловски вод PP00–А 4x25 mm², у дужини од око 185 m.

Будући прикључак се изводи са постојећег бетонског стуба N9/250 (на приватној кп 2967 КО Кремна), са NN мреже X00/O–А 3x35+54,6 mm² до КПК постојећег уземног мерног ормана, који је постојећи NN извод из STBS 10/0,4 kV „Станићи”. Од прикључног стуба N9/250 предвиђен је будући напојни надземно–подземни 1 kV кабл–вод PP00–А 4x50 mm², до интегрисаног КПК у новом уземном МО–4 (за четири мерна уређаја) на предметној кп 1680/1 Нови МО–4 се смешта на сопственом травњаку близу службеног приступног пута до парцеле. Предвиђена инфраструктура омогућава електроенергетски прикључак за три будућа објекта, капацитета по 17,25 kW на 25 А. Предвиђено је етажно грејање чврсто гориво (пелет).

Унутрашњи електроприкључак, од КПК у новопредвиђеном орману мерног места МО–4, води се кроз заштитну канализациону цев Ø100 mm, до три РТ у будућим објектима, подземним кабл–водом типа PP00–4x25 mm² или другим према ЕЕ прорачуну у пројекту ПГД

Тип громобранске заштите биће дефинисан у поступку исходавања грађевинске дозволе.

- **ОДЛАГАЊЕ КОМУНАЛНОГ ОТПАДА**

- **Технички услови**

Према напред наведеним Условима заштите природе, издатим од стране Парка природе „Мокра Гора“ доо Мокра Гора, за локацију на кп 2961/1 КО Кремна, прописано је следеће:

Чврсти отпад отпремати у контејнере у надлежности јавног комуналног предузећа. Грађевински отпад током изградње потребно је превести на неку од организованих депонија и доказ о томе доставити на увид овлашћеном лицу Парка природе „Шарган – Мокра Гора“.

- **Пројектовано решење**

Одлагање кућног комуналног отпада из домаћинства три планирана објекта на кп 2961/1 КО Кремна, врши се у по две сопствене HDPE посуде за одлагање смећа, капацитета 120 и 240 литара или у један сопствени HDPE контејнер одговарајуће запремине, заједнички за сва три објекта. Посуде се смештају у поплочаној ниши испред сваког објекта. Условима је прописано да се чврст комунални отпад из посуда за смеће, евакуише у контејнере у надлежности јавног комуналног предузећа. Кућно смеће се одлаже и евакуише на други начин и на другој позицији, уколико то одреди надлежна комунална служба.

Одлагање грађевинског отпада са градилишта врши се на неку регистровану депонију, а потврда о одлагању се доставља на увид Парку природе „Мокра Гора“ доо Мокра Гора.

□ САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧАК

▪ Технички услови

Према напред наведеним Техничким условима за прикључења на јавну саобраћајницу ЛП „Ужице развој“ Ужице, за локацију на кп 2961/1 КО Кремна, прописано је следеће:

Технички услови издају се искључиво за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу објекта пољопривредног газдинства у функцији етно туризма на кп бр. 2961/1 КО Кремна. Предметна катастарска парцела бр. 2961/1 КО Кремна, преко парцеле бр. 2962 КО Кремна, има индиректни колски и пешачки приступ (укњижен терет права пролаза у ширини 4 м), на саобраћајницу на катастарској парцели бр. 2963 КО Кремна, по рангу некатегорисани пут у државној својини, корисника Града Ужица. Према идејном решењу саобраћајни прикључак се остварује са парцеле бр. 2963 КО Кремна. Технички услови издају се за изградњу саобраћајног прикључка са кп бр. 2961/1 КО Кремна на саобраћајну мрежу.

Правила и услови изградње предметног саобраћајног прикључка морају бити у складу са Законом о јавним путевима, Законом о планирању и изградњи и осталом законском и подзаконском регулативом (закони, правилници, домаћи стандарди) који се односе на ову категорију објекта. Пројектним решењем предметних прикључака, предвидети враћање раскопаних и оштећених површина саобраћајница на месту прилаза, у првобитно стање. Пројектним решењем предвидети технологију грађења предметног објекта која ће обезбедити сталну проходност и безбедност одвијања пешачког и колског саобраћаја некатегорисаним путем. Строго је забрањено свако депоновање грађевинског материјала у путном земљишту, које би нарушило проходност пута и безбедност учесника у саобраћају.

Попречну и подужну геометрију саобраћајног прикључка ускладити са нивелационом геометријом некатегорисаног пута на месту прилаза. Геометрија предметног прикључка мора задовољити минимум услова прегледности на месту прилаза на градску саобраћајницу. Пројектно решење прикључка планирати тако да осовина прилазног пута заклапа са осовином градске саобраћајнице угао што приближнији правом углу.

Пројектним решењем предвидети систем одводњавања предметног прикључка у складу са системом одводњавања градске саобраћајнице на месту прилаза, без нарушавања стабилности конструкције саобраћајнице. Коловозну конструкцију/застор предметног прикључка и паркинга ускладити са коловозном конструкцијом/застором улице.

▪ Пројектовано решење

Предметна парцела кп 2961/1 КО Кремна има индиректан приступ на кп 2963 КО Кремна (некатегорисани пут), преко суседне приватне кп 2962 КО Кремна (право пролаза) на којој је укњижен терет права пролаза у ширини од 4 м. (Уговор у прилогу).

За укупно три стана предвиђена су три паркинг места, по нормативу 1 ПМ / 1 стан.

Такође, на горњем северном делу предметне парцеле кп 2961/1 КО Кремна (послужно добро) укњижен је терет права пролаза у ширини од 4 м, у корист суедних приватних парцела: кп 2957, 2958, 2959, 2961/2, 2961/3, све у КО Кремна (повласно добро).

Паркирање возила, за објекте са укупно три стана, решено је на сопственој парцели. Предвиђена су укупно три подужна паркинг места, димензија 2,5x5,5 м, дуж сопствене приступне саобраћајнице ширине 4,0 м. Плански норматив паркирања је 1 ПМ / 1 стан.

□ ВОДНИ УСЛОВИ

▪ Технички услови

Према напред наведеном Обавештењу, издатом од стране ЈВП „Србијаводе“ Београд, за локацију на кп 2961/1 КО Кремна, наведено је следеће:

Сагласно члану 117. Закона о водама („Сл. гласник РС“ број 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 – др.закон) није предвиђено издавање водних услова, а самим тим и мишљења јавног водопривредног предузећа, за урбанистичке пројекте. Јавно водопривредно предузеће издаје водне услове ван обједињене процедуре за израду урбанистичких планова (план генералне регулације и генерални урбанистички план), на захтев органа који је надлежан за доношење плана. Урбанистички пројекти спадају у документе за спровођење планских докумената, па сходно томе, треба их радити у свему према важећим планским документима (преузети их из планских аката вишег реда).

За израду техничке документације за изградњу објеката пољопривредног газдинства у функцији етно туризма на кат. парц. бр. 2961/1 КО Кремна, потес Коњска река, Кремна, Град Ужице, водни услови се издају у поступку обједињене процедуре, коју спроводи надлежни орган у складу са законом којим се уређује планирање и изградња и саставни су део локацијских услова као јавне исправе.

▪ Пројектовано решење

Водоснабедвање објеката вршиће се са постојећег прикључка на локални водовод „Шанац – Станићи“, у власништву МЗ Кремна, Град Ужице. Ова вода ће се користити као техничка, пошто пројектанту није познат податак да ли наведени водовод има употребну дозволу. Власник је обавезан да на видном месту у објекту истакне упозорење да текућа вода у објекту није за пиће. За пијаћу воду користиће се флаширана пијаћа вода.

Евакуација оптадних вода из три објеката вршиће се у једну заједничку подземну водонепропусну септичку јаму, смештену на доњем делу парцеле, па прописаном растојању од суседних парцела. Јаму ће благовремено празнити овлашћена комунална служба.

Током пројектовања, извођења радова, а затим коришћења објекта и парцеле, обавезно је поштовати све мере превенције од загађења земљишта и вода (површинских и подземних)

укључујући и правила комуналног реда у зони III степена санитарне заштите водоснабдевања акумулације „Врутци“, везано за заштиту од земљишта и вода.

Урбанистичким пројектом се процењује да изградња и уобичајено коришћење наведених објекта неће неповољно утицати на земљиште и водотокове овог подручја, који укључује и водоток на суседној кп 9803 КО Кермна (по култури: река).

3.12	ПРОЦЕНА УТИЦАЈА ОБЈЕКТА НА ЖИВОТУ СРЕДИНУ
------	---

Према Закону о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“ број 135/2004 и 36/2009) за овде планирану врсту објекта (три објекта пољопривредног газдинства у функцији етно туризма на кп 2961/1 КО Кремна), категорије „А“, класификациони број 111 011, није предвиђена израда студије о процени утицаја на животну средину, односно о оправданости исте одлучује надлежна јединица локалне самоуправе.

3.13	МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
------	------------------------------

□ ЗАШТИТА ПРИРОДЕ

▪ **Технички услови**

Према напред наведеном Обавештењу, издатом од стране од стране Министарства заштите животне средине, за локацију на кп 2961/1 КО Кремна, наведено је следеће:

Министарству заштите животне средине достављен је захтев ради издавање Решења о условима заштите природе за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу објекта пољопривредног газдинства у функцији етно туризма на катастарској парцели број 2961/1 КО Кремна, потес Коњска река, Кремна, Ужице.

Увидом у Централни регистар заштићених природних добара, достављени захтев и пратећу документацију подносиоца захтева као и документацију надлежног Завода, констатовано је да се предметна парцела за коју је планирана израда Урбанистичког пројекта не налази унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, у складу са Законом о заштити природе („Службени гласник РС“ бр. 36/09, 88/10, 91/10 – испр., 14/16, 95/18 – др. закон и 71/21).

У складу са чланом 9, став 10. Закона о заштити природе, у поступку израде планова или пројеката изван националних паркова и заштићених подручја и II категорије које проглашава Влада, акт о условима заштите природе издаје надлежни завод за заштиту природе.

У складу са наведеним, потребно је Заводу за заштиту природе Србије поднети захтев за издавање Решења о условима заштите природе за израду Урбанистичког пројекта.

▪ **Пројектовано решење**

Урбанистички пројекат предвиђа изградњу три објекта, пољоприведног газдинства у функцији етно туризма. Локација је у зони III степена заштите водоакумулације „Врутци“.

Водоснабдевање објеката техничком водом вршиће се са постојећег прикључка на локални водовод „Шанац – Станићи“ у власништву МЗ Кремна, Град Ужице. За пијаћу воду користиће се флаширана пијаћа вода. На парцели је предвиђена подземна водонепропусна септичка јама, заједничка за три објекта, коју ће празнити овлашћена комунална служба.

Пројектом није предвиђена израда елабората геомеханичке носивости тла, пошто су објекти малог габарита и спратности, мешовите конструкције (зидани сутерен и дрвени панелни систем у приземљу), без дубоког фундарања, без великог засецања терена, са дренажом олучних и подземних вода око сутерена (дренажне цеви са изливом испод објекта у сопствени травњак). Геомеханички елаборат радиће се према потреби, на основу процене носивости тла, од стране извођача радова или надзорног органа.

Пројектовано решење не угрожава животну средину (ваздух, земљиште, подземне и површинске воде) на предметној локацији у сливном подручју Коњске реке, у сливу реке Ђетиње. Просторним решењем манипулативне саобраћајне површине су лоциране на горњем делу парцеле дуж пута (колски приступ и паркинг), а испред објекта нише посуда за отпад. Предвиђено је максимално очување постојеће флоре (самоникла ливада), без нових засада, евентуално нове саднице аутохтоне врсте, на делу где не ремете постојеће визуре.

Извођач радова је дужан да на градилишту одреди простор за привремено депоновање грађевинског материјала, у периоду не дужем од извођења радова, а по завршетку да санира и рекултивише деградиране површине. Забрањено је одлагање горива, мазива и других штетних и отпадних материја. Извођач је дужан да предвиди мере заштите у акцидентним ситуацијама.

Извођач радова је дужан да земљане радове изводи пажљиво уз стални надзор руководиоца градилишта. Уколико се током извођења радова наиђе на геолошко–палеонтолошке или минерално–петролошке објекте за које се претпоставља да имају својство природног добра, извођач радова је дужан да одмах обавести Министарство заштите животне средине и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе, до доласка овлашћеног лица.

Урбанистичким пројектом се процењује је да извођење радова и уобичајено коришћење предметних објеката и парцеле неће неповољно утицати на природне вредности овог подручја.

▣ ЗАШТИТА ПАРКА ПРИРОДЕ

▪ Технички услови

Према наведеним Условима заштите природе, издатим од стране Парка природе „Мокра Гора“ доо Мокра Гора, за локацију на кп 2961/1 КО Кремна, прописано је следеће:

У поступку израде документације Урбанистичког пројекта за изградњу објеката пољопривредног газдинства у функцији етно туризма, на кп 2961/1 КО Кремна, потес Коњска Река, Кремна, Град Ужице, инвеститор Марија Бановачки Бачински из Београда, Земун. За предметну изградњу, један од услова по планском документу је да се изврши регистрација пољопривредног газдинства, што је инвеститор и учинио, бр. 320-26/22-329-009-001, од 26. 10. 2022. године. Тиме су се стекле могућности за издавање следећих Услова заштите природе:

Потребно је све урбанистичке параметре ускладити са наменом дефинисаном Просторним планом подручја посебне намене Парка природе „Шарган – Мокра Гора“.

Потребно је обезбедити грађевинској парцели приступ на јавну саобраћајницу (индиректан или директан).

Планирана изградња не сме да утиче неповољно на геомеханику околног тла.

Посебну пажњу обратити на евакуацију отпадних вода. Са обзиром да се предметна локација налази у III зони санитарне заштите водоснабдевања акумулације „Врутци“, а и како се обрађивач урбанистичког пројекта изјаснио да ће за три предметна стамбена објекта бити изграђена водонепропусна септичка јама, у складу са санитарно–техничким прописима, а што је у обавези инвеститора, по Просторном плану. Инвеститор је у обавези да склопи Уговор о пражњењу септичке јаме у одређеном временском периоду и да исти достави нама на увид пре издавања грађевинске дозволе.

Изласком на лице места утврђено је да се предметна парцела граничи са кат. парц. бр. 9805, власништво Република Србија, а по намени река и из тог разлога инвестор би морао поштовати правила регулације и удаљења септичке јаме у односу на реку.

Прикључак предметних објеката на локалну водоводну мрежу уз сагласност МЗ Кремна (за шта постоји Уговор).

Архитектонска обрада треба да буде у складу са амбијенталним вредностима, уз примену природних материјала из тог природног окружења (камен, дрво).

Објекте извести у складу са правилима Закона о енергетској ефикасности објеката (потребна изолација објекта према климатској зони и адекватно уграђена столарија).

Објекте посавити и организовати градилиште у дозвољеној зони градње, без непотребног ширег откопа.

Не угрожавати изградњом суседне објекте и парцеле (формирања површинских копова, експлоатације материјала са суседних парцела (камен, песак, креч)).

Предвидети потребан број паркинг места у оквиру предметне парцеле.

Чврст отпад отпремати у контејнере у надлежности јавно комуналног предузећа.

Потребно је пре почетка радова обавестити управљача заштићеног природног добра: Парк природе „Мокра Гора“ доо Мокра Гора, о времену извођења предметних радова, како бисмо обављали надзор над спровођењем услова и мера под којим се радови могу изводити.

Грађевински отпад који настаје у току изградње потребно је превести на неку од оближњих организованих депонија и доказ томе доставити на увид овлашћеном лицу управљача Парка природе „Мокра Гора“ доо Мокра Гора.

▪ **Пројектовано решење**

Током пројектовања, извођења радова и коришћења објекта и парцеле, обавезно је поштовати све мере заштите природе, прописане Условима Парка природе „Мокра Гора“ доо Мокра Гора, укључујући и правила комуналног реда у зони III степена санитарне заштите водоснабдевања акумулације „Врутци“, везано за заштиту природе.

3.14	МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА
------	-------------------------------

На локацији на кп 2961/1 КО Кремна нема евидентираних појединачних споменика природе, ни заштићених дивљих врста. Локација је зони III степена санитарне заштите водоснабдевања акумулације „Врутци“, везано за заштиту природе.

Извођач радова је дужан да све земљане радове изводи пажљиво уз стални надзор руководиоца градилишта. Уколико се током извођења радова наиђе на геолошко–палеонтолошке или минерално–петролошке објекте за које се претпоставља да имају својство природног добра, извођач радова је дужан да одмах обавести Министарство заштите животне средине, као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе, до доласка овлашћеног лица.

Током пројектовања, извођења радова и коришћења објекта и парцеле, обавезно је поштовати све мере превенције од загађења природе, укључујући и правила комуналног реда у зони III степена санитарне заштите водоснабдевања акумулације „Врутци“, везано за заштиту природе.

3.15	МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА
------	---

Мере техничке заштите за заштиту споменика културе нису издати за локацију на кп 2961/1 КО Кремна. Парцела није изграђена. На парцели нема евидентираних непокретних културних добара, ни објеката са потенцијалним споменичким обележјима.

Извођач радова је дужан да све земљане радове изводи пажљиво уз стални надзор руководиоца градилишта. Уколико се у току извођења радова наиђе на археолошке налазе, извођач радова је дужан да обустави радове, да одмах обавести надлежни завод за заштиту споменика културе, да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе, до доласка овлашћеног лица и да надлежној служби омогући заштитна археолошка истраживања на основу којих ће се издати накнадне мере заштите откривених налаза. Трошкови заштитних археолошких истраживања падају на терет инвеститора.

3.16	МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА И ЕКСПЛОЗИЈА
------	-------------------------------------

Услови заштите од пожара и експлозија нису издати за локацију на кп 2961/1 КО Кремна. Прибављање услова заштите од пожара и експлозија није прописано у поступку израде урбанистичког пројекта, већ у поступку исходавања локацијских услова.

Према прописима, за објекат бруто површине до 2000 м² није потребна израда пројекта заштите од пожара. Предметни објекти су категорије „А“, класе 111 011, за које није прописан пројекат заштите од пожара.

Приступ ватрогасног возила је омогућен индиректно са некатегорисног пута на кп 2963 КО Кремна, преко службеног пута ширине 4 м на кп 2962 КО Кремна. Током пројектовања, извођења радова и коришћења објекта и парцеле, обавезно је поштовати све мере превенције од пожара и експлозија, укључујући и правила комуналног реда у зони III степена санитарне заштите водоснабдевања акумулације „Врутци“, везано за заштиту од пожара и експлозија.

Пројектант препоручује власнику објеката, да на свакој етажи на видном и доступном месту на зиду, постави по један ручни CO₂ апарат за гашење пожара који омогућава аутономију у гашењу пожара, до доласка ватрогасне јединице. У случају акцидента, корисник објекта је дужан да одмах, без одлагања, телефонским путем обавести ватрогасну службу.

4. ПРОЈЕКТНЕ СМЕРНИЦЕ

4.1 СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистички пројекат је урађен у складу са Законом о планирању и изградњи. Пројекат је рађен за потребе инвеститора, који је власник катастарске парцеле. Пројекат је израђен у три примерка, од стране приведног друштва регистрованога за послове просторног планирања, под руководством одговорног урбанисте, на овереној геодетској подлози.

По завршетку израде, обрађивач урбанистички пројекат доставља инвеститору на увид и сагласност. Затим инвеститор урбанистички пројекат доставља надлежном органу јединице локалне самоуправе, на потврду о усклађености са планским документом, Законом о планирању и подзаконским актима, донетим на основу овог Закона.

Пре издавања потврде, орган надлежан за послове урбанизма организује јавну презентацију урбанистичког пројекта. По истеку рока за презентацију, надлежни орган доставља урбанистички пројекат са примедбама и сугестијама комисије за планове. Комисија за планове разматра примедбе са јавне презентације, врши стручну контролу урбанистичког пројекта и сачињава писани извештај са предлогом о прихватању или одбијању урбанистичког пројекта. Орган надлежан за послове урбанизма потврђује или одбија потврђивање урбанистичког пројекта и о томе обавештава подносиоца захтева. Орган који је потврдио урбанистички пројекат, исти објављује на својој интернет страници.

У Ужицу, фебруара 2023. године,

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

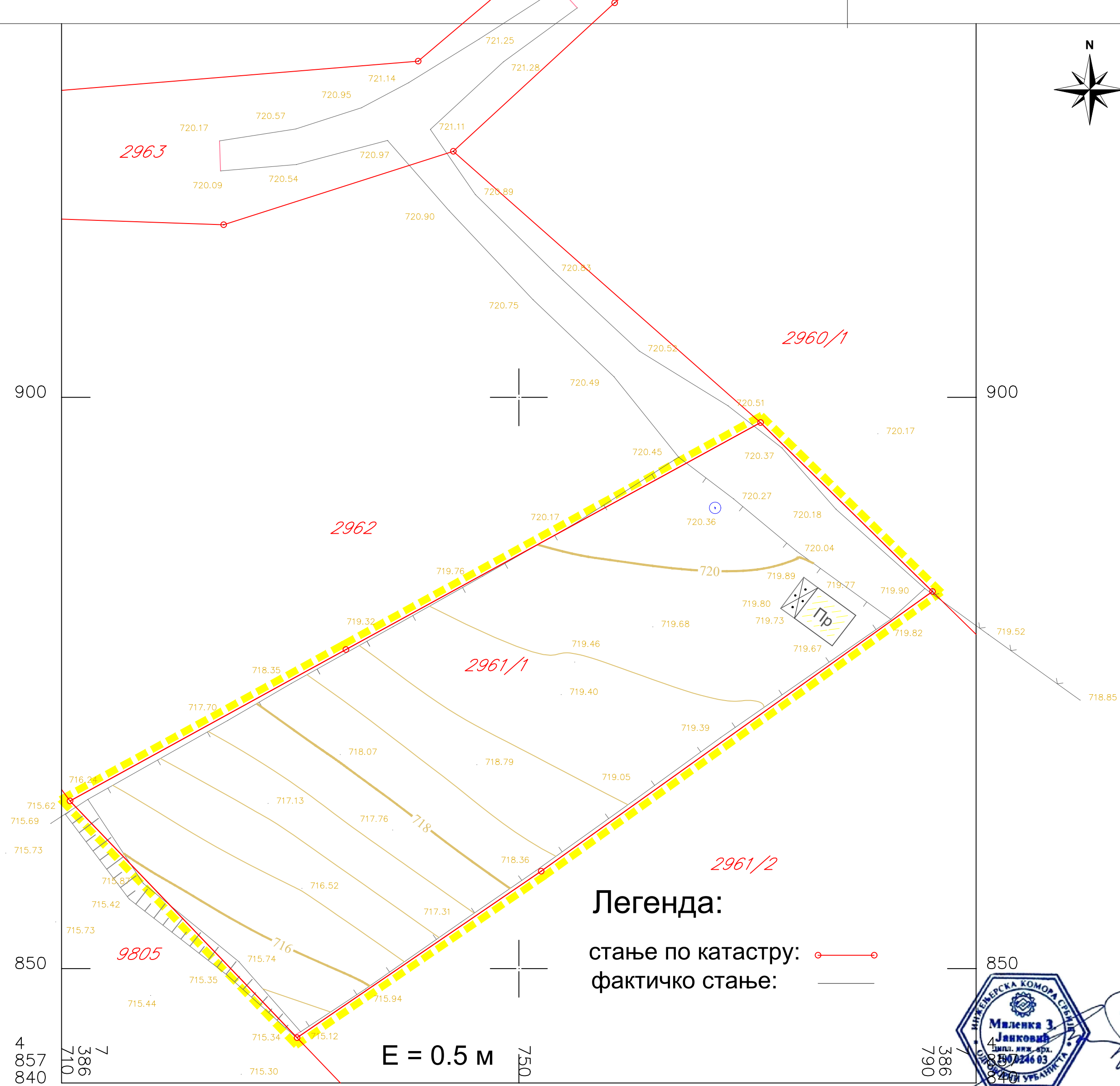
Јанковић З. Миленка, диа
лиценца број 200 0246 03



IV ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Садржај

1.	Катастарско–топографски план са границом обухвата пројекта	Р 1 : 300
2.	Ситуациони приказ планиране намене површина	Р 1 : 300
3.	Ситуациони приказ регулације, нивелације и саобраћаја	Р 1 : 300
4.	Ситуациони приказ партерног и пејсажног уређења	Р 1 : 300
5.	Ситуациони приказ прикључака комуналне инфраструктуре	Р 1 : 300



ЛЕГЕНДА

- 2961/1 БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:
ПОСТОЈЕЋЕ
- ГРАНИЦА ПОСЕДОВНОГ СТАЊА:
ПОСТОЈЕЋЕ
- ФАКТИЧКО СТАЊЕ:
ПОСТОЈЕЋЕ
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА:
ПРОЈЕКТОВАНО

Легенда:

- стање по катастру:
- фактичко стање:

POLITBIRO
ПОЛИТЕХНИЧКИ БИРО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ
И ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ Д.О.О. УЖИЦЕ

ИНВЕСТИТОР:
БАНОВАЧКИ БАЧИНСКИ МАРИЈА
ИЗ БЕОГРАДА - ЗЕМУН, УЛИЦА НИШКА БРОЈ 3

ПРОЈЕКАТ: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ИЗГРАДЊУ ТРИ ОБЈЕКТА ПОЉОПРИВРЕДНОГ
ГАЗДИНСТВА У ФУНКЦИЈИ ЕТНО ТУРИЗМА

ЛОКАЦИЈА: КАТ. ПАРЦЕЛА БРОЈ 2961/1,
КО КРЕМНА, ГРАД УЖИЦЕ

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
ЈАНКОВИЋ Миленка, диа

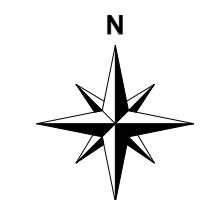
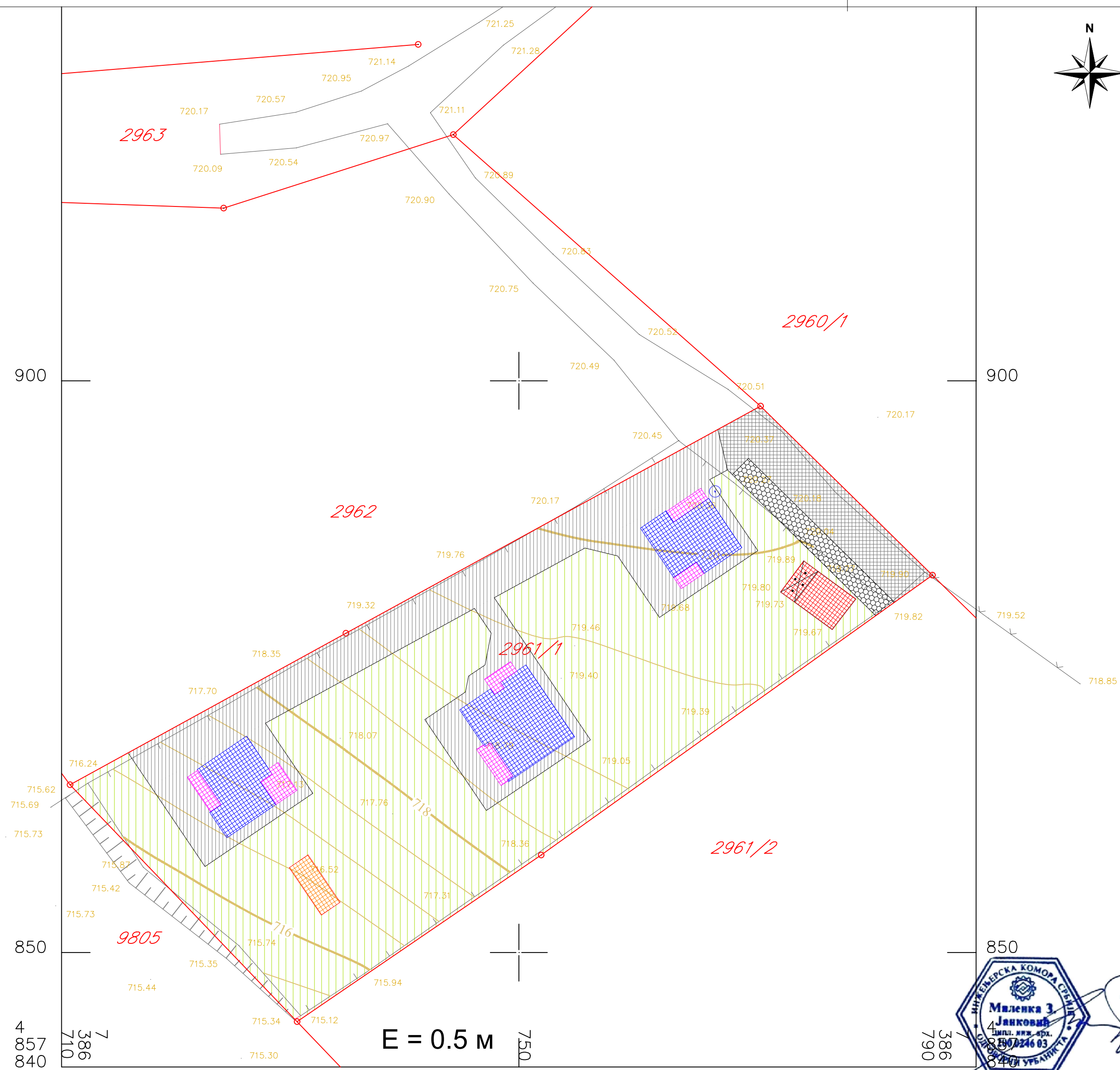
УРБАНИСТА САРАДНИК:
ТАНАСКОВИЋ Живорад, миа

ЦРТЕЖ: КАТ. - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА

РАЗМЕРА	ФАЗА	ТЕХ. ДН.	ДАТУМ	ЛИСТ
Р 1 : 300	У - УП	У-23-02-1	02. 2023.	1



E = 0.5 m



ЛЕГЕНДА

- 2961/1 БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: ПОСТОЈЕЋЕ
- ГРАНИЦА ПОСЕДОВНОГ СТАЊА: ПОСТОЈЕЋЕ
- ФАКТИЧКО СТАЊЕ НА ТЕРЕНУ: ПОСТОЈЕЋЕ
- ПОМОЋНИ ОБЈЕКАТ: ЗА УКЛАЊАЊЕ: ПОСТОЈЕЋЕ
- ОБЈЕКАТ ПОЉОПРИВРЕДНОГ ГАЗДИНСТВА У ФУНКЦИЈИ ЕТНО ТУРИЗМА: ПРОЈЕКТОВАНО
- ТРЕМОВИ И ТЕРАСЕ ОБЈЕКТА: ПРОЈЕКТОВАНО
- ИНЖЕЊЕРСКИ ИНФРАСТРУКТУРНИ ОБЈЕКАТ: СЕНГРУП: ПРОЈЕКТОВАНО
- СЛОБODНЕ НЕПОРOЗНЕ ПОВРШИНЕ: ИНТЕРНА САОБРАЋАЈНИЦА: ПРОЈЕКТОВАНО
- СЛОБODНЕ НЕПОРOЗНЕ ПОВРШИНЕ: ИНТЕРНИ ПАРКИНГ: ПРОЈЕКТОВАНО
- СЛОБODНЕ НЕПОРOЗНЕ ПОВРШИНЕ: ПОПЛОЧАНИ ПЛАТОИ: ПРОЈЕКТОВАНО
- СЛОБODНЕ ПОРОЗНЕ ПОВРШИНЕ: УРЕЂЕНО ЗЕЛЕНИЛО: ПРОЈЕКТОВАНО

E = 0.5 m



ИНВЕСТИТОР:
БАНОВАЧКИ БАЧИНСКИ МАРИЈА
ИЗ БЕОГРАДА - ЗЕМУН, УЛИЦА НИШКА БРОЈ 3

ПРОЈЕКАТ: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ИЗГРАДЊУ ТРИ ОБЈЕКТА ПОЉОПРИВРЕДНОГ
ГАЗДИНСТВА У ФУНКЦИЈИ ЕТНО ТУРИЗМА

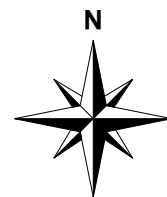
ЛОКАЦИЈА: КАТ. ПАРЦЕЛА БРОЈ 2961/1,
КО КРЕМНА, ГРАД УЖИЦЕ

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
ЈАНКОВИЋ Миленка, диа

УРБАНИСТА САРАДНИК:
ТАНАСКОВИЋ Живорад, миа

ЦРТЕЖ: СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ
ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА

РАЗМЕРА	ФАЗА	ТЕХ. ДН.	ДАТУМ	ЛИСТ
P 1 : 300	У - УП	У-23-02-1	02. 2023.	2

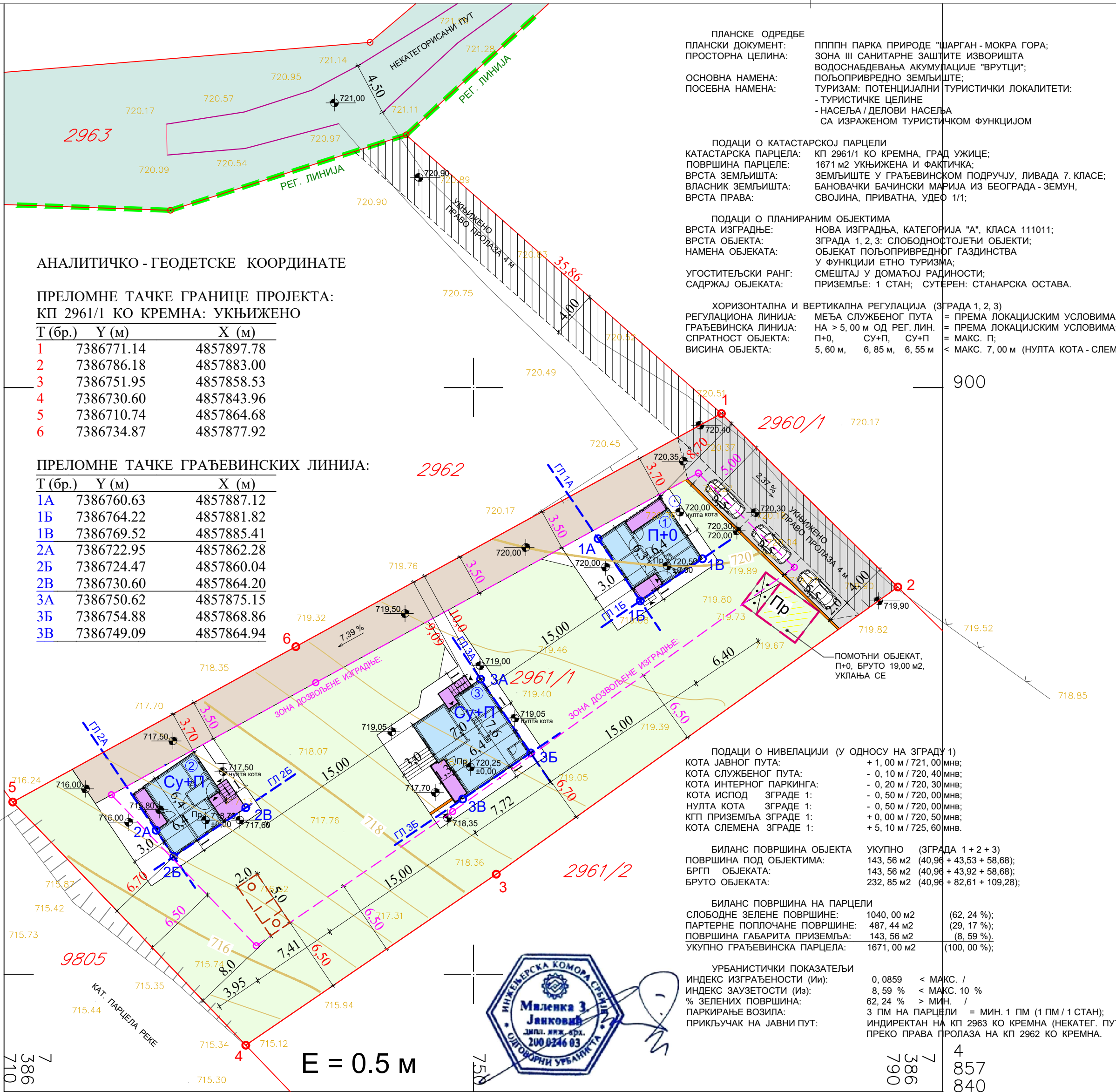


900

850

857

840



АНАЛИТИЧКО - ГЕОДЕТСКЕ КООРДИНАТЕ

ПРЕЛОМНЕ ТАЧКЕ ГРАНИЦЕ ПРОЈЕКТА: КП 2961/1 КО КРЕМНА: УКЊИЖЕНО

Г (бр.)	Y (м)	X (м)
1	7386771.14	4857897.78
2	7386786.18	4857883.00
3	7386751.95	4857858.53
4	7386730.60	4857843.96
5	7386710.74	4857864.68
6	7386734.87	4857877.92

ПРЕЛОМНЕ ТАЧКЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ЛИНИЈА:

Г (бр.)	Y (м)	X (м)
1А	7386760.63	4857887.12
1Б	7386764.22	4857881.82
1В	7386769.52	4857885.41
2А	7386722.95	4857862.28
2Б	7386724.47	4857860.04
2В	7386730.60	4857864.20
3А	7386750.62	4857875.15
3Б	7386754.88	4857868.86
3В	7386749.09	4857864.94

ПЛАНСКЕ ОДРЕДБЕ
ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТ: ПППН ПАРКА ПРИРОДЕ "ШАРГАН - МОКРА ГОРА;
ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА: ЗОНА III САНИТАРНЕ ЗАШТИТЕ ИЗВОРИШТА
ВОДОСНАБДЕВАЊА АКУМУЛАЦИЈЕ "ВРУТЦИ";
ОСНОВНА НАМЕНА: ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ;
ПОСЕБНА НАМЕНА: ТУРИЗАМ: ПОТЕНЦИЈАЛНИ ТУРИСТИЧКИ ЛОКАЛИТЕТИ:
- ТУРИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ
- НАСЕЉА / ДЕЛОВИ НАСЕЉА
СА ИЗРАЖЕНОМ ТУРИСТИЧКОМ ФУНКЦИЈОМ

ПОДАЦИ О КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ
КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА: КП 2961/1 КО КРЕМНА, ГРАД УЖИЦЕ;
ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ: 1671 м² УКЊИЖЕНА И ФАКТИЧКА;
ВРСТА ЗЕМЉИШТА: ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ, ЛИВАДА 7. КЛАСЕ;
ВЛАСНИК ЗЕМЉИШТА: БАНОВАЧКИ БАЧИНСКИ МАРИЈА ИЗ БЕОГРАДА - ЗЕМУН,
ВРСТА ПРАВА: СВОЈИНА, ПРИВАТНА, УДЕО 1/1;

ПОДАЦИ О ПЛАНИРАНИМ ОБЈЕКТИМА
ВРСТА ИЗГРАДЊЕ: НОВА ИЗГРАДЊА, КАТЕГОРИЈА "А", КЛАСА 111011;
ВРСТА ОБЈЕКТА: ЗГРАДА 1, 2, 3: СЛОБОДНОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ;
НАМЕНА ОБЈЕКТА: ОБЈЕКАТ ПОЉОПРИВРЕДНОГ ГАЗДИНСТВА
У ФУНКЦИЈИ ЕТНО ТУРИЗМА;
УГОСТИТЕЉСКИ РАНГ: СМЕШТАЈ У ДОМАЋОЈ РАДИНОСТИ;
САДРЖАЈ ОБЈЕКТА: ПРИЗЕМЉЕ: 1 СТАН; СУТЕРЕН: СТАНАРСКА ОСТАВА.

ХОРИЗОНТАЛНА И ВЕРТИКАЛНА РЕГУЛАЦИЈА (ЗГРАДА 1, 2, 3)
РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА: МЕЂА СЛУЖБЕНОГ ПУТА = ПРЕМА ЛОКАЦИЈСКИМ УСЛОВИМА;
ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА: НА > 5,00 м ОД РЕГ. ЛИН. = ПРЕМА ЛОКАЦИЈСКИМ УСЛОВИМА;
СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА: П+0, СУ+П, СУ+П = МАКС. П;
ВИСИНА ОБЈЕКТА: 5, 60 м, 6, 85 м, 6, 55 м < МАКС. 7, 00 м (НУЛТА КОТА - СЛЕМЕ)

ПОДАЦИ О НИВЕЛАЦИЈИ (У ОДНОСУ НА ЗГРАДУ 1)
КОТА ЈАВНОГ ПУТА: + 1, 00 м / 721, 00 мнв;
КОТА СЛУЖБЕНОГ ПУТА: - 0, 10 м / 720, 40 мнв;
КОТА ИНТЕРНОГ ПАРКИНГА: - 0, 20 м / 720, 30 мнв;
КОТА ИСПОД ЗГРАДЕ 1: - 0, 50 м / 720, 00 мнв;
НУЛТА КОТА ЗГРАДЕ 1: - 0, 50 м / 720, 00 мнв;
КГП ПРИЗЕМЉА ЗГРАДЕ 1: + 0, 00 м / 720, 50 мнв;
КОТА СЛЕМЕНА ЗГРАДЕ 1: + 5, 10 м / 725, 60 мнв.

БИЛАНС ПОВРШИНА ОБЈЕКТА УКУПНО (ЗГРАДА 1 + 2 + 3)
ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТИМА: 143, 56 м² (40,96 + 43,53 + 58,68);
БРГП ОБЈЕКТА: 143, 56 м² (40,96 + 43,92 + 58,68);
БРУТО ОБЈЕКТА: 232, 85 м² (40,96 + 82,61 + 109,28);

БИЛАНС ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛИ
СЛОБОДНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ: 1040, 00 м² (62, 24 %);
ПАРТЕРНЕ ПОПЛОЧАНЕ ПОВРШИНЕ: 487, 44 м² (29, 17 %);
ПОВРШИНА ГАБАРИТА ПРИЗЕМЉА: 143, 56 м² (8, 59 %);
УКУПНО ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА: 1671, 00 м² (100, 00 %);

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ (Ии): 0, 0859 < МАКС. /
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ (Из): 8, 59 % < МАКС. 10 %
% ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА: 62, 24 % > МИН. /
ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА: 3 ПМ НА ПАРЦЕЛИ = МИН. 1 ПМ (1 ПМ / 1 СТАН);
ПРИКЉУЧАК НА ЈАВНИ ПУТ: ИНДИРЕКТАН НА КП 2963 КО КРЕМНА (НЕКАТЕГ. ПУТ);
ПРЕКО ПРАВА ПРОЛАЗА НА КП 2962 КО КРЕМНА.



E = 0.5 m

ЛЕГЕНДА

- 2961/1 БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: ПОСТОЈЕЋЕ
- 1 ДЕТАЉНА ТАЧКА ПОСЕДОВНОГ СТАЊА: ПОСТОЈЕЋЕ
- А ПРЕЛОМНА ТАЧКА ГРАЂЕВ. ЛИНИЈА: ПРОЈЕКТОВАНО
- ГРАНИЦА ПОСЕДОВНОГ СТАЊА: ПОСТОЈЕЋЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА: ПРОЈЕКТОВАНО ПРЕМА ПЛАНУ
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА: ПРОЈЕКТОВАНО
- ЛИНИЈА ЗОНЕ ДОЗВОЉЕНЕ ГРАДЊЕ: ПРОЈЕКОВАНО ПРЕМА ПЛАНУ
- ЛИНИЈА ТРАСЕ НЕКАТЕГОРИСАНОГ ПУТА: ПОСТОЈЕЋЕ
- ПОДЗЕМНА ЛИНИЈА СЕНГРУПА: ПРОЈЕКТОВАНО
- ЛИНИЈА БЕТОНСКЕ ПОДЗИДЕ: ПРОЈЕКТОВАНО
- ПОМОЋНИ ОБЈЕКАТ: ЗА УКЉАЊАЊЕ: ПОСТОЈЕЋЕ
- ОБЈЕКАТ ПОЉОПРИВРЕДНОГ ГАЗДИНСТВА: НИВО ПРИЗЕМЉЕ: ПРОЈЕКТОВАНО
- ТРЕМ ОБЈЕКТА ПОЉОПРИВ. ГАЗДИНСТВА: НИВО ПРИЗЕМЉЕ: ПРОЈЕКТОВАНО
- ЈАВНА САОБРАЋАЈНИЦА: НЕКАТЕГОРИСАНИ ПУТ: УКЊИЖЕНО
- ПРИСТУПНА САОБРАЋАЈНИЦА: ПРАВО ПРОЛАЗА: УКЊИЖЕН ТЕРЕТ
- ИНТЕРНА САОБРАЋАЈНА ПОВРШИНА: ПАРКИНГ ПРОСТОР: ПРОЈЕКТОВАНО
- ИНТЕРНА САОБРАЋАЈНА ПОВРШИНА: ППЗ И ПЕШАЧКИ ПРИСТУП: ПРОЈЕКТОВАНО
- ИНТЕРНА КОМУНИКАЦИЈА: ПЕШАЧКИ ПЛАТО: ПРОЈЕКТОВАНО



ПОЛИТЕХНИЧКИ БИРО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ Д.О.О. УЖИЦЕ

ИНВЕСТИТОР:

БАНОВАЧКИ БАЧИНСКИ МАРИЈА
ИЗ БЕОГРАДА - ЗЕМУН, УЛИЦА НИШКА БРОЈ 3

ПРОЈЕКАТ: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА ИЗГРАДЊУ ТРИ ОБЈЕКТА ПОЉОПРИВРЕДНОГ
ГАЗДИНСТВА У ФУНКЦИЈИ ЕТНО ТУРИЗМА

ЛОКАЦИЈА: КАТ. ПАРЦЕЛА БРОЈ 2961/1,

КО КРЕМНА, ГРАД УЖИЦЕ

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

ЈАНКОВИЋ Миленка, диа

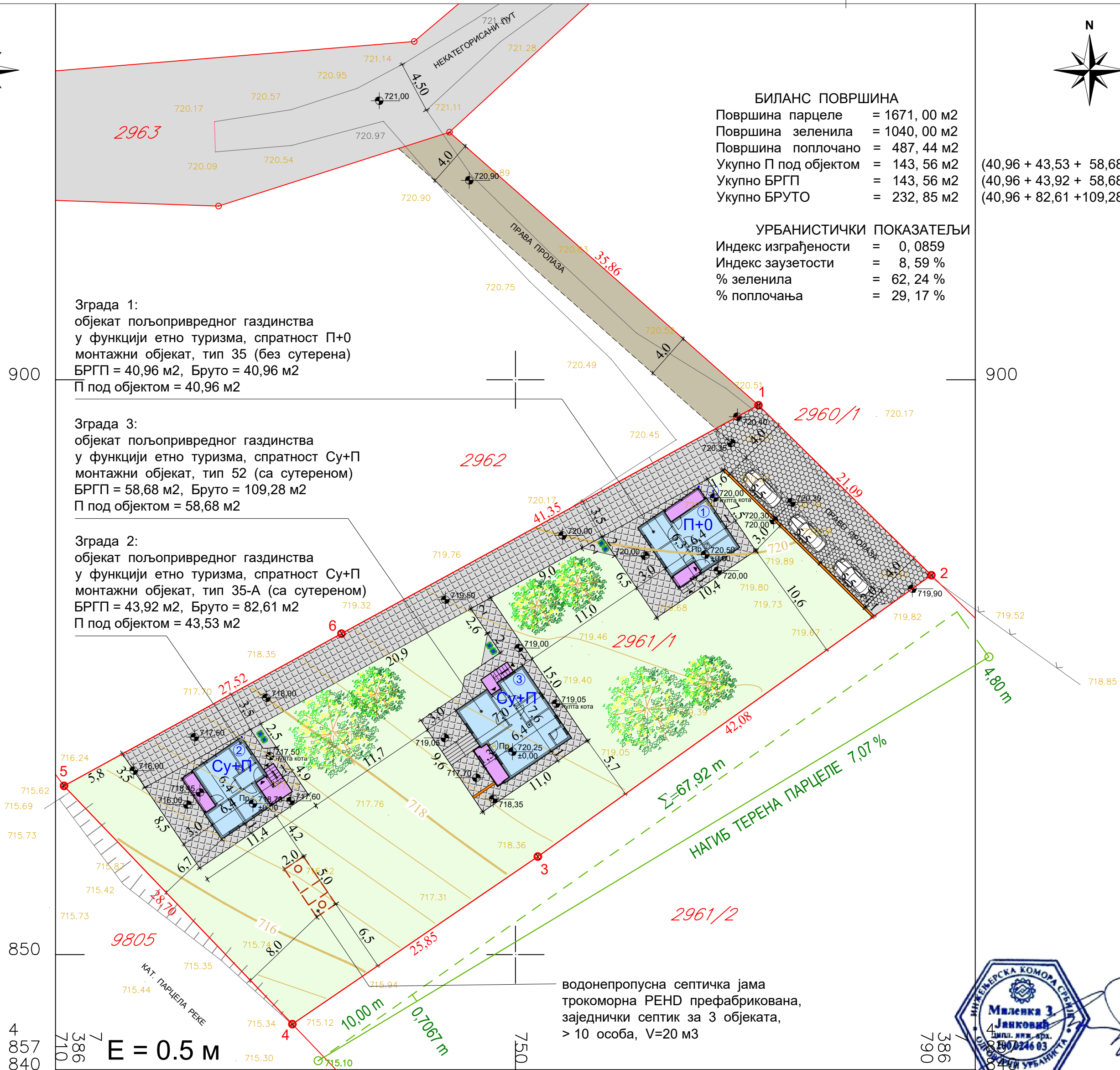
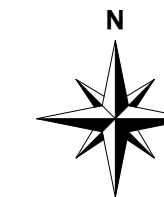
УРБАНИСТА САРАДНИК:

ТАНАСКОВИЋ Живорад, миа

ЦРТЕЖ: СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ

РЕГУЛАЦИЈЕ, НИВЕЛАЦИЈЕ И САОБРАЋАЈА

РАЗМЕРА	ФАЗА	ТЕХ. ДН.	ДАТУМ	ЛИСТ
Р 1 : 300	У - УП	У-23-02-1	02. 2023.	3



ЛЕГЕНДА

- 2961/1 БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: ПОСТОЈЕЋЕ
- ДЕТАЉНА ТАЧКА ПОСЕДОВНОГ СТАЊА: ПОСТОЈЕЋЕ
- ГРАНИЦА ПОСЕДОВНОГ СТАЊА: ПОСТОЈЕЋЕ
- ЛИНИЈА ГАБАРИТА ОБЈЕКТА: НИВО ПРИЗЕМЉЕ: ПРОЈЕКТОВАНО
- ПОДЗЕМНА ЛИНИЈА СЕНГРУПА: ПРОЈЕКТОВАНО
- ЛИНИЈА БЕТОНСКЕ ПОДЗИДЕ: ПРОЈЕКТОВАНО
- ОБЈЕКТ ПОЉОПРИВРЕДНОГ ГАЗДИНСТВА: НИВО ПРИЗЕМЉЕ: ПРОЈЕКТОВАНО
- ТРЕМ ОБЈЕКТА ПОЉОПРИВ. ГАЗДИНСТВА: НИВО ПРИЗЕМЉЕ: ПРОЈЕКТОВАНО
- НЕКАТЕГОРИСАНИ ПУТ: МАКАДАМСКИ ЗАСТОР: УКЊИЖЕНО
- СЛУЖБЕНОСТ ПРАВА ПРОЛАЗА: ЗЕМЉАНИ ЗАСТОР: УКЊИЖЕНО
- ИНТЕРНА КОЛСКА САОБРАЋАЈНИЦА: БЕТОНСКЕ ПЛОЧЕ: ПРОЈЕКТОВАНО
- ИНТЕРНИ ПАРКИНГ ПРОСТОР: БЕТОНСКЕ ПЛОЧЕ: ПРОЈЕКТОВАНО
- ИНТЕРНА ПЕШАЧКА ПОВРШИНА: КАМЕНЕ ПЛОЧЕ: ПРОЈЕКТОВАНО
- ПОВРШИНСКО ЗЕЛЕНИЛО: САМОНИКЛА ЛИВАДА: ПОСТОЈЕЋЕ
- ГРУПАЦИЈСКО ВИСОКО ЗЕЛЕНИЛО: АУТОХТОНИ ЧЕТИНАР: ПРОЈЕКТОВАНО
- ПОСУДЕ ЗА КУЋНИ ОТПАД РЕНД 120 + 240 L, КОМ. 6 (3x2)

POLITBIRO
ПОЛИТЕХНИЧКИ БИРО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ Д.О.О. УЖИЦЕ

ИНВЕСТИТОР:
БАНОВАЧКИ БАЧИНСКИ МАРИЈА ИЗ БЕОГРАДА - ЗЕМУН, УЛИЦА НИШКА БРОЈ 3

ПРОЈЕКАТ: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ТРИ ОБЈЕКТА ПОЉОПРИВРЕДНОГ ГАЗДИНСТВА У ФУНКЦИЈИ ЕТНО ТУРИЗМА

ЛОКАЦИЈА: КАТ. ПАРЦЕЛА БРОЈ 2961/1, КО КРЕМНА, ГРАД УЖИЦЕ

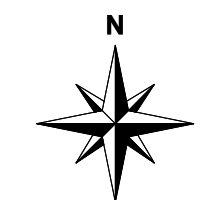
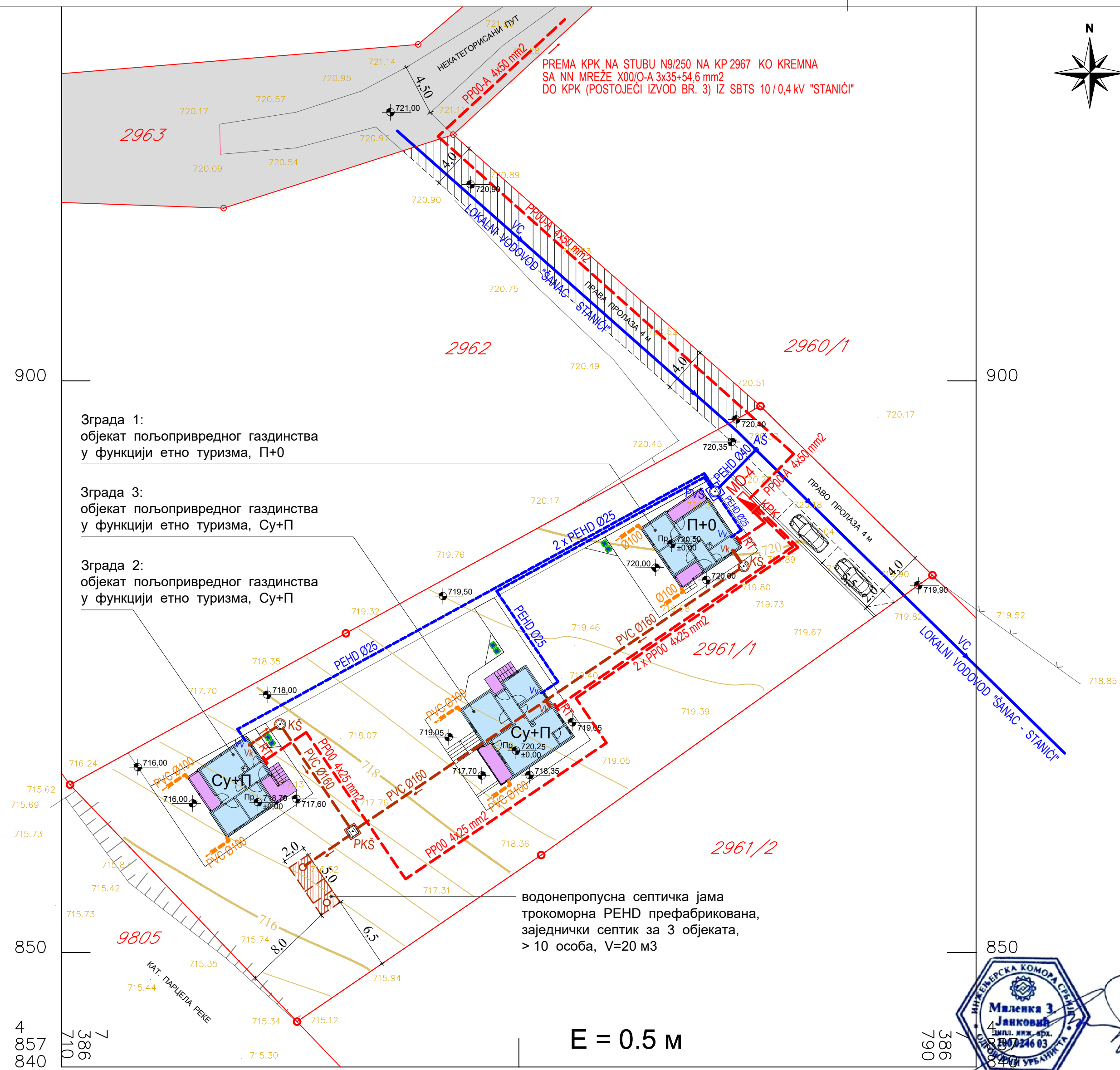
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
ЈАНКОВИЋ Миленка, диа

УРБАНИСТА САРАДНИК:
ТАНАСКОВИЋ Живорад, миа

ЦРТЕЖ: СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ ПАРТЕРНОГ И ПЕЈСАЖНОГ УРЕЂЕЊА

РАЗМЕРА	ФАЗА	ТЕХ. ДН.	ДАТУМ	ЛИСТ
Р 1 : 300	У - УП	У-23-02-1	02. 2023.	4





ЛЕГЕНДА

	ГРАНИЦА ПОСЕДОВНОГ СТАЊА: ПОСТОЈЕЋЕ
	ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ВН МРЕЖА: НАДЗЕМНИ ДАЛЕКОВОД: ПОСТОЈЕЋЕ
	ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ВН МРЕЖА: НАДЗЕМНИ ДАЛЕКОВОД: ПЛАНИРАНО
	ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА НН МРЕЖА: ПОДЗЕМНИ ВОД 0,4 kV: ПОСТОЈЕЋЕ
	ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА НН МРЕЖА: ПОДЗЕМНИ ВОД 0,4 kV: ПЛАНИРАНО
	ЛОКАЛНА ВОДОВОДНА МРЕЖА: ПОСТОЈЕЋЕ
	ЛОКАЛНА ВОДОВОДНА МРЕЖА: ПЛАНИРАНО
	ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА: ПОСТОЈЕЋЕ
	ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА: ИНТЕРНИ РАЗВОД: ПЛАНИРАНО
	КИШНА КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА: ПОСТОЈЕЋЕ
	КИШНА КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА: ИНТЕРНИ ОЛУЧНИ ИЗВОД: ПЛАНИРАНО
	ПОДЗЕМНА ВОДОНЕПРОПУСНА СЕПТИЧКА ЈАМА: ПЛАНИРАНО
	ОБЈЕКАТ ПОЉОПРИВРЕДНОГ ГАЗДИНСТВА: НИВО ПРИЗЕМЉЕ: ПРОЈЕКТОВАНО
	ТРЕМ ОБЈЕКТА ПОЉОПРИВ. ГАЗДИНСТВА: НИВО ПРИЗЕМЉЕ: ПРОЈЕКТОВАНО
	ЈАВНА САОБРАЋАЈНИЦА: НЕКАТЕГОРИСАНИ ПУТ: УКЊИЖЕНО
	ПРИСТУПНА САОБРАЋАЈНИЦА: ПРАВО ПРОЛАЗА: УКЊИЖЕН ТЕРЕТ
	ИНТЕРНИ ПАРКИНГ ПРОСТОР: ПРОЈЕКТОВАНО
	ПОСУДЕ ЗА КУЋНИ ОТПАД RENĐ 120 + 240 L, КОМ. 6 (3x2)

POLITBIRO
 ПОЛИТЕХНИЧКИ БИРО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ
 И ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ Д.О.О. УЖИЦЕ

ИНВЕСТИТОР:
 БАНОВАЧКИ БАЧИНСКИ МАРИЈА
 ИЗ БЕОГРАДА - ЗЕМУН, УЛИЦА НИШКА БРОЈ 3

ПРОЈЕКАТ: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
 ЗА ИЗГРАДЊУ ТРИ ОБЈЕКТА ПОЉОПРИВРЕДНОГ
 ГАЗДИНСТВА У ФУНКЦИЈИ ЕТНО ТУРИЗМА

ЛОКАЦИЈА: КАТ. ПАРЦЕЛА БРОЈ 2961/1,
 КО КРЕМНА, ГРАД УЖИЦЕ

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
 ЈАНКОВИЋ Миленка, диа

УРБАНИСТА САРАДНИК:
 ТАНАСКОВИЋ Живорад, миа

ЦРТЕЖ: СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ
 ПРИКЉУЧАКА КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

РАЗМЕРА	ФАЗА	ТЕХ. ДН.	ДАТУМ	ЛИСТ
Р 1 : 300	У - УП	У-23-02-1	02. 2023.	5

