

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



**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**  
**ЗА ИЗГРАДЊУ**  
**ТРИ ВИЛЕ У ФУНКЦИЈИ ТУРИЗМА,**  
**НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА БРОЈ**  
**1183/10 И 1183/11 КО РАСТИШТЕ,**  
**ОПШТИНА БАЈИНА БАШТА, НА ПЕРУЋЦУ**

**НАРУЧИЛАЦ**  
**СТЕВАНОВИЋ ИВАН И**  
**ТОРБИЦА СТЕВАНОВИЋ ДРАГАНА.**  
**ИЗ БЕОГРАДА**

**У Ужицу, децембар 2024. године**  
**Примерак 3 / 3**

## ИМПРЕСУМ

### ЛОКАЦИЈА

Место градње: Перућац, Општина Бајина Башта;  
Катастарска парцела: Кп број 1183/10 и 1183/11/ КО Растиште,  
Општина Бајина Башта;  
Врста земљишта и култура: Земљиште у грађев. подручју, пашњак 4. класе;  
Носиоци права на земљишту: Стевановић Иван из Београда,  
заједничка имовина супружника, 1/1, и  
Торбица Стевановић Драгана из Београда  
заједничка имовина супружника, 1/1.

### НАРУЧИЛАЦ

Име / Назив: Стевановић Иван из Београда и  
Торбица Стевановић Драгана, из Београда.

### ИНВЕСТИТОР

Име / Назив: Стевановић Иван из Београда и  
Торбица Стевановић Драгана, из Београда.

### РАДНИ ТИМ

Обрађивач УП-а: Политбиро доо Ужице, Београдска 31;  
Одговорни урбаниста: Јанковић З. Миленка, дипл. инж. арх. 200 0246 03;  
Урбаниста сарадник: Танасковић С. Живорад, мср. инж. арх.;  
Пројектант ИДР-а: Елкомс доо Београд, Јужни булевар 144/303А;  
Одговорни пројектант: Мићић Бранка, дипл. инж. арх. 300 4058 03;  
Пројектант сарадник: Мајсторовић Бранка, дипл. инж. арх.;  
Аутор објекта: Мајсторовић Бранка, дипл. инж. арх.;  
Ауторска права: ©2023 | arch Branka Majstorovic. All rights reserved.  
Аутор објекта задржава сва права по Закону о ауторском и сродним правима.

### ОБРАЂИВАЧ

ПОЛИТБИРО ДОО УЖИЦЕ  
Директор  
Јанковић Миленка

ПОДАЦИ О ПРОЈЕКТУ

Наручилац пројекта:	Стевановић Иван из Београда, Вождовац, Улица видска број 1/1/8, и Торбица Стевановић Драгана из Београда, Врачар, Улица Томе Максимовића број 5
Инвеститори објекта:	Стевановић Иван из Београда, Вождовац, Улица видска број 1/1/8, и Торбица Стевановић Драгана из Београда, Врачар, Улица Томе Максимовића број 5
Обрађивач УП-а:	Политбиро доо Ужице, Београдска 31
Пројектант ИДР-а:	Елкомс доо Београд, Јужни булевар 144/303А
Врста документа:	Урбанистички пројекат (УП) са Идејним решењем (ИДР)
Назив пројекта:	Урбанистички пројекат за изградњу три виле у функцији туризма, на катастарским парцелама број 1183/10 и 1183/11 КО Растиште, Општина Бајина Башта, на Перућцу
Катастарска парцела:	Кп број 1183/10 и 1183/11 КО Растиште, Општина Бајина Башта
Место градње:	КО Растиште, Општина Бајина Башта
Назив објеката:	Три виле у функцији туризма
Врста радова:	Нова градња
Категорија и класа објеката:	„А“ 111011 (учешће100 %)
Број дневника:	УП-24-06-1, од децембра 2024. године

Одговорни пројектант за УП:	Јанковић З. Миленка, дипл. инж. арх. лиценца број 200 0246 03
Урбаниста сарадник за УП:	Танасковић С. Живорад, мср. инж. арх.
Одговорни пројектант за ИДР:	Мићић Бранка, дипл. инж. арх. лиценца број 300 4058 03
Пројектант сарадник за ИДР:	Мајсторовић Бранка, дипл. инж. арх.
Аутор објекта за ИДР:	Мајсторовић Бранка, дипл. инж. арх.

©2024 | arch Branka Majstorovic. All rights reserved.  
Аутор објекта задржава сва права по Закону о ауторском и сродним правима.

У Ужицу, децембра 2024. године,

НАРУЧИЛАЦ

Стевановић Иван

Торбица Стевановић Драгана

Драгана Торбица Стевановић

ОБРАЂИВАЧ

ПОЛИТБИРО ДОО УЖИЦЕ  
Директор  
Јанковић Миленка



## САДРЖАЈ

### □ СВЕСКА I: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ (УП)

*Обрађивач: 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 ОСТАЛА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Копија катастарског плана парцеле
2. Лист непокретности
3. Копија катастарског плана водова
4. Катастарско–топографски план
5. Извод из плана вишег реда
6. Информација о локацији
7. Технички услови инфраструктуре
8. Решење о промени података катастра непокретности
9. Споразум о конституисању права сталне службености пролаза
10. Уговор о купопродаји непокретности
11. Решење о промени намене пољопривредног земљишта
12. Скица одржавања катастра непокретности у КО Растихте

#### III ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Уводни део
  - 1.1 Правни и плански основ за израду 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 показатељи
3. Планирано стање
  - 3.1 Планска правила грађења и уређења
  - 3.2 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 Биланси површина и урбанистички показатељи

- 3.8 Правила грађења и уређења
- 3.9 Технички опис објекта и фазност изградње
- 3.10 Попис услова ималаца 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
- 3.17 Смернице за спровођење урбанистичког пројекта

#### IV ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- 1. Катастарско–топографски план са границом урбанистичког пројекта
- 2. Ситуациони приказ планиране намене површина
- 3. Ситуациони приказ регулације, нивелације и саобраћаја (Су)
- 4. Ситуациони приказ регулације, нивелације и саобраћаја (Пр)
- 5. Ситуациони приказ регулације, нивелације и саобраћаја (Пк)
- 6. Билански површина и урбанистички показатељи
- 7. Ситуациони приказ пејсажног и партерног уређења
- 8. Ситуациони приказ прикључака комуналне инфраструктуре
- 9. Шематски приказ прикључака комуналне инфраструктуре

#### □ СВЕСКА II: ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ (ИДР)

*Пројектант: Елкомс доо Београд, Јужни булевар 144/303А*

##### I Идејно решење (ИДР)

за нову градњу Виле у функцији туризма,  
спратности Су+П+Пк, на кп број 1183/10 КО Раститште, Б. Башта, Национални парк „Тара“

##### II Идејно решење (ИДР)

за нову градњу Две виле у функцији туризма, објекат „А“ и „Б“,  
спратности Су+П+Пк, на кп број 1183/11 КО Раститште, Б. Башта, Национални парк „Тара“

У Ужицу, децембра 2024. године,

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

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



# СВЕСКА I: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ (УП)

Обрађивач: Политбиро доо Ужице, Београдска 31

## Садржај

- I Општа документација
- II Остала 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: Р-УП-24-06-1

Датум: 03. 06. 2024.

Место: У ж и ц е

На основу члана 62, 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, 52/2021 и 62/2023), 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 ВИЛЕ У ФУНКЦИЈИ ТУРИЗМА,  
НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА БРОЈ 1183/10 И 1183/11  
КО РАСТИШТЕ, ОПШТИНА БАЈИНА БАШТА, НА ПЕРУЋЦУ

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: 02-12/2024-27987  
Београд, 07.11.2024. 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 израдом 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 30.10.2025.  
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске  
коморе Србије



Председник Управног одбора  
Инжењерске коморе Србије

Михајло Мишић, дипл. грађ. инж.

На основу члана 77, став 5, Правилника о садржини, начину и поступку израде документа просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/2019), прилаже се:

## ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

За потребе потврђивања урбанистичко–техничког документа:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ  
ЗА ИЗГРАДЊУ ТРИ ВИЛЕ У ФУНКЦИЈИ ТУРИЗМА,  
НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА БРОЈ 1183/10 И 1183/11  
КО РАСТИШТЕ, ОПШТИНА БАЈИНА БАШТА, НА ПЕРУЋЦУ

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, 52/2021 и 62/2023) и прописима донетим на основу Закона.
- Припремљен на основу званичних и релевантних података и подлога.
- Усклађен са условима ималаца јавних овлашћења.
- Усклађен са планским документом: План генералне регулације насеља „Перућац“ („Службени лист општине Бајина Башта“, број 5/2011).
- Усклађен са планским документом: Просторни план подручја посебне намене Националног парка „Тара“ („Службени гласник РС“, број 44/2020).

У Ужицу, 23. 04. 2025. 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 ВИЛЕ У ФУНКЦИЈИ ТУРИЗМА, НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА БРОЈ 1183/10 И 1183/11 КО РАСТИШТЕ, ОПШТИНА БАЈИНА БАШТА, НА ПЕРУЋЦУ

Молимо да израдите наведени Урбанистички пројекат као урбанистичко–архитектонску разраду локације на две горенаведене катастарске парцеле.

Урбанистичким пројектом, на свакој парцели, треба одредити урбанистичке параметре и грађевинску зону за изградњу три виле функцији туризма, и то на следећи начин: објекат ознаке Ц, спратности Су+П+Пк се пројектује на кп 1183/10, а типски објекти ознаке А и Б, спратности Су+П+Пк се пројектују на кп 1183/11.

Урбанистичким пројектом треба имплементирати архитектонско решење три објекта из два Идејна решења (ИДР), које смо вам доставили, израђен од стране пројектанта Елкомс доо Београд, Јужни булевар 144/303А, аутор објеката је Мајсторовић Бранка, дипл. инж. арх.

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 ималаца јавних овлашћења и другој достављеној докуменатцији.

Израду Урбанистичког пројекта поверавамо привредном друштву Политбиро доо Ужице, Београдска 31. Пројекат радимо за своје потребе и о свом трошаку. Молимо да нам пројекат испоручите у три уговорена примерака, у року од тридесет дана, од када вам доставимо сву техничку и имовинско–правну документацију потребну за рад.

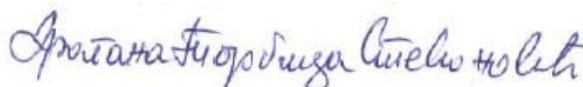
У Ужицу, јуна 2024. године,

Наручилац / инвеститор:

Стевановић Иван  
Улица видска број 1/1/8  
Београд, Вождовац



Торбица Стевановић Драгана  
Улица Томе Максимовића број 5  
Београд, Врачар



## САГЛАСНОСТ ИНВЕСТИТОРА НА ТЕХНИЧКУ ДОКУМЕНТАЦИЈУ

На основу извршеног увида у урбанистичко–технички документ:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ  
ЗА ИЗГРАДЊУ ТРИ ВИЛЕ У ФУНКЦИЈИ ТУРИЗМА,  
НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА БРОЈ 1183/10 И 1183/11  
КО РАСТИШТЕ, ОПШТИНА БАЈИНА БАШТА, НА ПЕРУЋЦУ

Изјављујемо да смо се детаљно упознали са горневеденим Урбанистичким пројектом, и да је исти у свему израђен у складу са нашим захтевима из Пројектног задатка инвеститора, и да на исти исти немамо примедбе.

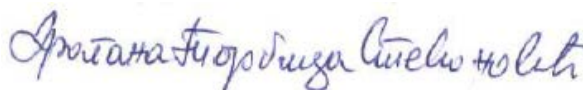
У Ужицу, априла 2025. године,

Наручилац / инвеститор:

Стевановић Иван  
Улица видска број 1/1/8  
Београд, Вождовац



Торбица Стевановић Драгана  
Улица Томе Максимовића број 5  
Београд, Врачар





## II ОСТАЛА ДОКУМЕНТАЦИЈА

### Садржај

1. Копија катастарског плана парцеле
2. Лист непокретности
3. Копија катастарског плана водова
4. Катастарско–топографски план
5. Извод из плана вишег реда
6. Информација о локацији
7. Технички услови инфраструктуре
8. Решење о промени података катастра непокретности
9. Споразум о конституисању права сталне службености пролаза
10. Уговор о купопродаји непокретности
11. Решење о промени намене пољопривредног земљишта
12. Скица одржавања катастра непокретности у КО Растиште

## III ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

### Садржај

1. Уводни део
  - 1.1 Правни и плански основ за израду 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 показатељи
3. Планирано стање
  - 3.1 Планска правила грађења и уређења
  - 3.2 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 Биланси површина и урбанистички показатељи
  - 3.8 Правила грађења и уређења
  - 3.9 Технички опис објекта и фазност изградње
  - 3.10 Попис услова ималаца 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
  - 3.17 Смернице за спровођење урбанистичког пројекта

---

## 1. УВОДНИ ДЕО

Назив предметног урбанистичко–техничког документа је:

▪ Урбанистички пројекат за изградњу три виле у функцији туризма, на катастарским парцелама број 1183/10 и 1183/11, обе у КО Растипште, Општина Бајина Башта, на Перућцу (даље у тексту: *Урбанистички пројекат*).

### 1.1 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта садржан је у одредбама:

▪ Члана 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, 52/2021 и 62/2023), (даље у тексту: *Закон*);

▪ Члана 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 су документи:

▪ План генералне регулације насеља „Перућац“ („Службени лист општине Бајина Башта“, број 5/11 и 20/2022), (даље у тексту: *План*).

Плански документ са којим је усклађен Урбанистички пројекат:

▪ Просторни план подручја посебне намене Националног парка „Тара“ („Службени гласник Републике Србија“, број 44/20), (даље у тексту: *План*);

На захтев инвеститора, Република Србија, Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Сектор за просторно планирање и урбанизам, издало је акте:

▪ Информација о локацији за предметну катастарску парцелу број 1183/10 КО Растипште, број 350-01-00250/2023-07, од 23. 02. 2023. године (даље: у тексту: *Информација*);

▪ Информација о локацији за предметну катастарску парцелу број 1183/11 КО Растипште, број 350-01-00251/2023-07, од 14. 02. 2023. године (даље: у тексту: *Информација*).

---

## 1.2 ПРЕДМЕТ И ЦИЉ РАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Предмет рада Урбанистичког пројекта је урбанистичко–архитектонска разрада локације коју чине две катастарске парцеле кп број 1183/10 и 1183/11 КО Растиште, Општина Бајина Башта, све у приватној својини Стевановић Ивана и Торбица Стевановић Драгане, сви из Београда (*даље у тексту: инвеститор*).

Циљ рада Урбанистичког пројекта је дефинисање урбанистичких, техничких и других услова и података потребних за издавање локацијских услова за изградњу планиране три виле у функцији туризма. Саставни део Урбанистичког пројекта су два Идејна решења за изградњу предметних објеката на кп 1183/10 и 1183/11 (*даље у тексту: ИДР*).

## 1.3 ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Обухват Урбанистичког пројекта чине две катастарске парцеле број 1183/10 и 1183/11 КО Растиште, Општина Бајина Башта, укупне укњижене површине локације од 906 м<sup>2</sup>, и укупне фактичке површине локације од 899,32 м<sup>2</sup>.

Границе Урбанистичког пројекта на кп 1183/10 и 1183/11 КО Растиште су:

- на западу: дуж границе кп 1183/10, са суседном кп 1183/9;
- на северу: дуж границе кп 1183/10 и /11, са суседном кп 1183/8;
- на истоку: дуж границе кп 1183/11, са суседном кп 1183/12;
- на југу: дуж границе кп 1183/10 и /11, са суседном кп 1183/14.

Укњижена површина локације у обухвату Урбанистичког пројекта, на основу Листа непокретности, износи укупно износи 906 м<sup>2</sup>:

- кп број 1183/10 КО Растиште, укњижена површина парцеле: 438 м<sup>2</sup>;
- кп број 1183/11 КО Растиште, укњижена површина парцеле: 468 м<sup>2</sup>.

Фактичка површина локације на две припадајуће катастарске парцеле, у обухвату Урбанистичког пројекта, на основу координата аналитичко–геодетских тачака из Катастарско–топографског плана, износи 899,32 м<sup>2</sup>.

- кп број 1183/10 КО Растиште, фактичка површина парцеле: 435,41 м<sup>2</sup>;
- кп број 1183/11 КО Растиште, фактичка површина парцеле: 463,91 м<sup>2</sup>.

---

НАПОМЕНА: У случају неслагања, важе подаци из геопозиционираног графичког листа бр. 3. У даљем раду, за обрачун урбанистичких параметара користиће се искључиво фактичке површине катастарских парцела, као стварне и неповољније од укњижених површина.

Статус земљишта у обухвату Урбанистичког пројекта је дат у Листу непокретности за предметне парцеле:

1. Подаци о парцели кп број 1183/10 КО Растиште:

- општина: Бајина Башта;
- катастарска општина: Растиште;
- потес: Кумовићи;
- број листа непокретности: 972;
- број катастарске парцеле: 1183/10;
- површина у м2: 438 м2;
- врста земљишта: земљиште у грађевинском подручју,
- катастарска култура и класа: пашњак 4. класе;
- ималац права на земљишту: Стевановић Иван и Торбица Стевановић Драгана;
- врста права и облик својине: заједничка имовина на супружника, 1/1.

2. Подаци о парцели кп број 1183/11 КО Растиште:

- општина: Бајина Башта;
- катастарска општина: Растиште;
- потес: Кумовићи;
- број листа непокретности: 972;
- број катастарске парцеле: 1183/11;
- површина у м2: 468 м2;
- врста земљишта: земљиште у грађевинском подручју,
- катастарска култура и класа: пашњак 4. класе;
- ималац права на земљишту: Стевановић Иван и Торбица Стевановић Драгана;
- врста права и облик својине: заједничка имовина на супружника, 1/1.

НАПОМЕНА: Решењем 03 број 320-21/2023, од 21.04.2023. године, издатом од стране Република Србија, Општина Бајина Башта, Општинска управа, одељење за послове урбанизма, грађевинарства и имовинско правне послове, извршена је промена намене из пољопривредног земљишта у грађевинско земљиште – туристички смештајни капацитети. Ова промена није спроведена у Катастру непокретности.

---

## 2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

### 2.1 ПРИРОДНЕ И ГРАЂЕНЕ СТРУКТУРЕ ЛОКАЦИЈЕ

#### **Природне структуре локације**

Катастарске парцеле број 1183/10 и 1183/11 КО Раститште, потес Кумовићи, на Перућцу, по укњижењу су земљиште у грађевинском подручју, пашњак 4. класе. Од стране Општинске управе Бајина Башта је извршена промена намене пољопривредног земљишта у грађевинско земљиште – туристички смештајни капацитети, а Решење треба спровести у Катастру.

Парцеле су правилног правоугоног облика. Са западне и источне стране парцеле су омеђене суседним грађевинским парцелама кп број 1183/9 и 1183/12. Са северне и јужне стране, парцеле су омеђене суседним парцелама приватног пролаза, кп број 1183/8 и 1183/14. Према Плану, основна намена је туризам, смештајни капацитети, режим заштите III степена Националног парка „Тара“.

Терен парцела је у великом нагибу од југа ка северу. Са северне стране парцеле имају визуре ка акумулационом језеру Перућац. Локација има добру инсолацију и експозицију ка свим странама света. Вегетација локације обухвата самоникли пашњак.

#### **Грађене структуре локације**

На предметним парцелама нема изграђених грађевинских објеката (зграда, водова инфраструктуре и супраструктуре). Предметне две парцеле (као повласно добро) остварују индиректан саобраћајни приступ на кп број 4421/4 КО Раститште (некатегорисани пут, који је део планске саобраћајнице 32-32), преко парцела кп број 1183/4 и 1183/14 (послужно добро), са теретом права пролаза, према Уговору (у прилогу).

#### **Погодност терена за изградњу**

Терен парцела је у великом нагибу од 30,80 %, од југа ка северу, мерено између међних тачака број 14 и 4, на заједничкој међи предметне две парцеле.

За предметне парцеле, није рађен елаборат о геомеханичким условима носивости тла. На предметним парцелама и у ближој околини нема видних знакова клизишта, ни друге нестабилности тла. Терен се визуелно процењује као условно повољан за градњу, и на истом је пожељна изградња објеката мањих габарита, стандардне лакше конструкције, без дубоког фундаирања, ни великог засецања терена, као превентиве од евентуалних клизишних процеса.

При изградњи објеката потребно је поштовати мере из поглавља Инжењерско–геолошки услови, овог Пројекта.

## 2.2 ПОСТОЈЕЋИ БИЛАНСИ ПОВРШИНА И УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Постојећи биланси површина и урбанистички показатељи на кп број 1183/10 и 1183/11 КО Растипте, у обухвату Урбанистичког пројекта су следећи:

### Постојећи стање на кп број 1183/10

- Површина парцеле кп 1183/10: 438 м2 (укњижена) и 435,41м2 (фактичка);
- Површина под постојећим објектом: / ;
- БРГП постојећег објекта: / ;
- Индекс заузетости (Из): 0,00 %;
- Индекс изграђености (Ии): 0,00;
- Катастарска врста земљишта: земљиште у грађевинском подручју, пашњак 4. класе;
- Планска намена земљишта: грађев. земиште – туристички смештајни капацитети;
- Прикључак на јавни пут: индиректан на кп 4421/4 КО Растипте (некатегорисани пут, преко кп 1183/4 и 1183/14 (терет права пролаза);
- Носилац права на земљишту: Стевановић Иван и Торбица Стевановић Драгана;
- Врста права на земљишту: заједничка имовина супружника на 1/1.

### Постојећи стање на кп број 1183/11

- Површина парцеле кп 1183/11: 468 м2 (укњижена) и 463,91м2 (фактичка);
- Површина под постојећим објектом: / ;
- БРГП постојећег објекта: / ;
- Индекс заузетости (Из): 0,00 %;
- Индекс изграђености (Ии): 0,00;
- Катастарска врста земљишта: земљиште у грађевинском подручју, пашњак 4. класе;
- Планска намена земљишта: грађев. земљиште – туристички смештајни капацитети;
- Прикључак на јавни пут: индиректан на кп 4421/4 КО Растипте (некатегорисани пут, преко кп 1183/4 и 1183/14 (терет право пролаза);
- Носилац права на земљишту: Стевановић Иван и Торбица Стевановић Драгана;
- Врста права на земљишту: заједничка имовина супружника на 1/1.

### 3. ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

#### 3.1 ПЛАНСКА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УРЕЂЕЊА

Од стране Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Сектор за просторно планирање и урбанизам, издате су два акта:

- Информација о локацији (кп 1183/10 КО Растиште), бр. 350-01-00250/2023-07, од 23.02.2023.
- Информација о локацији (кп 1183/11 КО Растиште), бр. 350-01-00251/2023-07, од 14.02.2023.

Према наведеним Информацијама, за предметну локацију важе следећа планска правила:

#### ПЛАНИРАНА НАМЕНА

Предметна катастарска парцела обухваћена је:

- Планом генералне регулације насеља „Перућац” („Службени лист општине Бајина Башта”, број 5/2011 и 20/2020) (у даљем тексту ПГР).

Плански документ са којим је усклађен предметни Урбанистички пројекат је:

- Просторни план подручја посебне намене Националног парка „Тара“ („Службени гласник Републике Србија“, број 44/2020), (даље у тексту: *План*);

Предметне две катастарске парцеле кп 1183/10 и кп 1183/10 КО Растиште припадају постојећој намени – остало грађевинско земљиште. Катастарска парцела је резултат израђеног пројекта парцелације и препарцелације и увидом у графичке прилоге Плана генералне регулације насеља „Перућац”, приказана је ранија цела катастарска парцела број 1183 КО Растиште.

У складу са планираном наменом површина ПГР-а, предметне катастарске парцеле припадају површини: остало грађевинско земљиште – виле, апартмани у функцији туризма.

Предметне катастарске парцеле припадају планском блоку број 58, Парцеле посредно приступају локалној Саобраћајници 32-32 (ознаке „У3”), по рангу сабирна саобраћајница.

Увидом у графички прилог „План организације продукције” и „Планиране намене површина”, предметне катастарске парцеле припадају зони Туризма - Смештајни капацитети и то, број 2 - виле за изнајмљивање, односно броју Зоне продукције: ЗП.17. Допунска, пратећа намена ових предметних катастарских парцела су угоститељски садржаји – ресторани, кафеи, посластичарнице, забавни садржаји и клубови.

Предметно подручје је обухваћено врстом централних простора – локални општи центар – Зона дисперзије (Л Оп3), уз заступљеност допунских комерцијалних садржаја.

#### **Просторни план подручја посебне намене Националног парка „Тара” („Службени гласник РС“, број 44/2020)**

Употреба, уређење и изградња простора у границама Националног парка „Тара“ (у даљем тексту: НП Тара) и природних вредности на преосталом подручју ППППН НП Тара ван граница НП Тара биће у складу са режимима, условима и мерама заштите и употребе простора утврђеним према ППППН НП Тара.

Режим заштите III степена – проактивна заштита, спроводи се на заштићеном подручју или његовом делу са делимично измењеним и/или екосистемима, пределима и објектима геонаслеђа од научног и практичног значаја.



Режим заштите III степена ограничава: изградњу других индустријских и енергетских објеката, асфалтних база, објеката туристичког смештаја и јавних скијалишта, инфраструктурних објеката, складишта индустријске робе и грађевинског материјала, викендица, експлоатацију и примарну прераду минералних сировина, образовање објеката за управљање отпадом, изградњу насеља и ширење њихових грађевинских подручја, лов и риболов, формирање шумских и пољопривредних монокултура, примену хемијских средстава и друге радове и активности који могу имати значајан неповољан утицај на природне и друге вредности заштићеног подручја.

## **ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:**

Планом развоја продукционих делатности предвиђа се заокруживање и унапређење постојећих зона са продукционим делатностима, као и формирање нових продукционих делатности уз значајне атрактере у простору и саобраћајне правце. Сходно томе, дистрибуција производних делатности остварује се формирањем: ЗП, Зона продукције.

### **Зоне продукције**

Од укупно планиране 23 зоне продукције, уочава се подела према доминатном сектору продукционе делатности: примарном (5 зона: ЗП.1–ЗП.5), секундарном (1 зона: ЗП.6) или терцијалном (17 зона: ЗП.7–ЗП.23).

Терцијарне делатности у насељу Перућац су дисперзно распрострањене кроз насеље, иако се као примарни простор концентрације уочавају централни део насеља и западни део ка језеру Перућац. Постојећа концентрација терцијарних делатности, као и природни и просторни потенцијали утицали су на функционалну организацију простора.

Као зоне специфичних терцијарних делатности може се издвојити 17 зона: Карактеристична је за предметне парцеле је Зона 17.

- ЗП.17 представља зону на западу насеља, уз акумулационо језеро Перућац, око хотела „Језеро“. Простор постојећег хотела „Језеро“ задржава своју постојећу намену, али се планира унапређење и уређење простора, уз проширење туристичке понуде.

Зона се намењује претежној намени смештајних туристичких капацитета (хотела са 4 звездице, вила и бунгалова за издавање). Проширење понуде се планира као пратећа намена угоститељства.

### **Основни урбанистички параметри**

Општим правилима изградње дефинишу се основни урбанистички параметри којима су исказане максималне могућности изградње.

- Степен заузетости парцеле представља однос бруто развијене површина под објектима у односу на површину парцеле и исказује се процентуално. Под површином под објектима подразумева се бруто површина габарита објекта на парцели.

- Индекс изграђености представља однос бруто развијене грађевинске површине према површини парцеле. Бруто развијена грађевинска површина је површина спољне контуре зидова, односно збир свих просторија и површина под конструктивним деловима зграде.

- Однос бруто и нето површине је 1:1,25. Корисне етаже које улазе у обрачун индекса изграђености су:

збир бруто површина свих надземних етажа;

поткровља и подземне корисне етаже се редукују индексом 0,6.

- Подземне гараже, станарске оставе и технолошки простори (подстанице грејања, трафостанице, котларнице, просторије за лифт и сл.) се не рачунају у површине корисних етажа.

---

## **Остала општа правила грађења**

- Парцеле са површином испод дефинисане минималне величине и ширином испод дозвољене не могу бити грађевинске парцеле.
- Код угаоних парцела степен заузетости и индекс изграђености могу се увећати до 15 %, а спратност се може повећати за једну етажу.

## **Посебна правила у односу на диспозицију објеката према суседним грађевинским парцелама и објектима:**

- Однос висине објеката са обе стране секундарне саобраћајнице и регулационе ширине саобраћајнице је 1:1,5.
- Није дозвољена изградња отвора на објектима са стамбеним просторијама односно њиховим фасадама које се поклапају са међним линијама, односно бочним границама парцела.

## **Посебна правила у односу на диспозицију више објеката на једној грађевинској парцели:**

- Дозвољена је изградња више слободностojeћих објеката на заједничкој парцели под условом да су задовољени услови изградње и међусобног односа објеката као код појединачних објеката на парцели, као и параметри укупне изграђености на парцели дефинисани овим Правилима грађења.
- Дозвољена је изградња више двојних објеката или објеката у низу на заједничкој парцели под условом да су задовољени услови изградње и међусобног односа објеката као код појединачних објеката на парцели, и да су поштовани параметри укупне изграђености на парцели дефинисани овим Правилима грађења.
- Кроз израду урбанистичког пројекта обезбедити неометан приступ објектима у унутрашњости парцеле.

## **Посебна правила у односу на испаде на фасадама објеката:**

- Испади на објектима (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице без стубова, надстрешнице и сл.) чија се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом могу прелазити линију тротоара:
- Максимално 0,6 м од грађевинске линије, ако је тротоар мањи од 3,5 м, и то максимално на 40 % површине уличне фасаде, и на минималној висини од 4 м изнад тротоара.
- Максимално 1 м ако је тротоар већи од 3,5 м, а ширина улице већа од 15 м, и то на максимално 50 % површине уличне фасаде и на минималној висини од 4,0 м изнад тротоара.

## **Посебна правила у односу на нивелацију терена и саобраћајне приступе:**

- Максимална кота приземља објеката (становање, смештајни капацитети, услуге, угоститељство, пословање, едукација, итд.) износи 1,20 м од највише коте нивелете терена испред улаза у објекат.
- Максимална кота приземља објеката који су намењени производњи износи 0,60 м од највише коте нивелете терена испред улаза у објекат.
- Кота приземља објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута.
- За објекте који имају индиректну везу за јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се изводом из Плана детаљне регулације.
- Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавном путу не може бити мања од 3,5 м.

---

## **Посебна правила у односу на умањење негативних утицаја по животну средину:**

- Појединачни објекти и склопови треба да буду такви да својом диспозицијом обезбеђују хигијенске стандарде проветрености локације, као и да омогућавају постављање заштитног зеленила са функцијом смањења негативних утицаја по животну средину уколико је потребно.

## **Правила парцелације и препарцелације**

Овим Планом је извршена препарцелација парцела јавних намена, док су парцеле осталих намена у стању постојећег катастра или предмет касније разраде кроз реализацију Плана.

## **Парцеле у оквиру осталог грађевинског земљишта**

Границе између планираних грађевинских парцела могу се мењати израдом урбанистичког пројекта. Дозвољено је укрупњавање и дељење катастарских парцела по иницијативи корисника, а у складу са Правилима грађења овог Плана. За потребе укрупњавања и деобе катастарских парцела обавезна је израда урбанистичког пројекта. На парцелама површине испод прописане минималне површине не могу се градити нови објекти, већ је могуће само инвестиционо одржавање постојећих објеката уз адаптације унутрашњег простора.

## **ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ**

### **Висинска регулација**

- Висинска регулација је дефинисана означеном спратношћу по целинама и то као максимална вредност, где се један ниво рачуна са просечном спратношћу од 3 м.

- Дефинисана спратност је обавезна за нове објекте, а за постојеће представља висину до које се објекти могу надзиђивати.

### **Урбанистички параметри за изградњу објеката на парцелама са терцијалним делатностима ван центра**

Намена:

Услужно-трговинске делатности:

- трговине, продавнице, занатске радионице, услужне радње.

Пословно-комерцијалне делатности:

- банке, административни центри локалне управе, представништва, осигуравајући заводи,  
- пословни простори за рентирање.

Туристичке активности:

- пансиони, биле за изнајмљивање, бунгалови;  
- ресторани и други угоститељски објекти;  
- спортско–рекреативни објекти.

Парцела:

- минимална површина парцеле: 400 м<sup>2</sup>;  
- минимална ширина парцеле: 12 м.

Индекс или степен изграђености „Ии“:

- максимални индекс или степен изграђености на парцели: 0,5.

---

Индекс или степен заузетости „Из“:  
- максимални индекс или степен изграђености ”И”: 50 %.

Зелене површине:  
- минимални проценат зелене површине на парцели: 30 %.

Висинска регулација:  
- максимална спратност објеката: П+1;  
- максимална висина објекта: 15,0 м;  
- спратност помоћних објеката: П;  
- максимална висина помоћног објекта: 5,0 м.

Хоризонтална регулација;  
- минимално растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле: од 3 до 5м;  
- минимално растојање објекта од бочних граница парцеле: 3,0 м;  
- минимално растојање објекта од бочних суседних објеката: 4,0 м;  
- минимално растојање два објекта на парцели: 5,0 м;  
- минимално растојање објекта од задње границе парцеле: 6,0 м.

Предметна катастарска парцела припада планској Зони 7 (3.7), блок 58, целина продукције ЗП.17, број 2: виле за изнајмљивање, односно терцијарним делатностима ван центра, са прописаном спратношћу до П+1, прописаног индекса изграђености 0,5, а индекса заузетости до 50 %.

## СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

### Разрада кроз планове детаљне регулације

Предметним Планом опредељене су зоне од посебног значаја за насеље Перућац за које се дефинише обавезна разрада плановима детаљне регулације. То су:

- Зона 1 – у строгом центру насеља око тока реке Врело и ушћа реке Врело у Дрину.
- **Зона 7 – на западу насеља Перућац уз језеро Перућац, која обухвата зону приобаља језера и плажу и постојеће и планиране хотелске комплексе. Ова зона је од изузетног значаја за туристички развој Перућца, те стога захтева детаљно планирање и уређење које се може постићи ПДР.**

### Разрада кроз урбанистичке пројекте

С обзиром на значај појединих делова подручја, као и туристичког потенцијала насеља Перућац у целини, спровођење Плана кроз израду урбанистичких пројеката дефинисано је на два начина:

- као обавезна израда УП;
- као препоручена израда УП.

У складу са графичким прилогом „Зоне за даљу урбанистичку разраду”, предметне катастарске парцеле припада зони 7 (3.7), за коју је Планом дефинисана обавезна израда Плана детаљне регулације. Такође, препоручена је израда Урбанистичког пројекта, са препоруком конкурсног расписа.

### 3.2 АНАЛИТИЧКО-ГЕОДЕТСКИ ПОДАЦИ

#### АНАЛИТИЧКО-ГЕОДЕТСКЕ КООРДИНАТЕ

##### ПРЕЛОМНЕ ТАЧКЕ ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА

<u>T (бр.)</u>	<u>Y (м)</u>	<u>X (м)</u>
1	7372457.95	4869879.27
2	7372451.24	4869861.99
3	7372463.65	4869878.07
4	7372480.45	4869873.88
5	7372471.31	4869856.65
6	7372466.17	4869858.34
7	7372460.77	4869859.84
8	7372455.72	4869861.07
9	7372495.20	4869868.94
10	7372502.50	4869865.81
11	7372495.33	4869846.65
12	7372486.65	4869850.52
13	7372482.04	4869852.57
14	7372474.13	4869855.67

##### ПРЕЛОМНЕ ТАЧКЕ ГАБАРИТА ОБЈЕКТА: ПРОЈЕКТОВАНО

<u>T (бр.)</u>	<u>Y (м)</u>	<u>X (м)</u>
ОБЈЕКАТ А		
A1	7372477.96	4869857.39
A2	7372483.44	4869855.49
A3	7372486.14	4869863.28
A4	7372480.66	4869865.19
ОБЈЕКАТ Б		
B1	7372488.22	4869853.11
B2	7372493.70	4869851.20
B3	7372496.40	4869859.00
B4	7372490.92	4869860.90
ОБЈЕКАТ Ц		
Ц1	7372457.80	4869863.87
Ц2	7372464.58	4869861.89
Ц3	7372466.56	4869868.66
Ц4	7372459.78	4869870.65

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

### 3.3 ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Геомеханичке карактеристике тла на предметне две катастарске парцеле, одликује терен у великом паду око 30 % од југа ка западу. На парцелама и у ближој околини нема знакова клизишта или других нестабилности тла. За предметне парцеле, није рађен елаборат о геомеханичким условима носивости тла. Израда елабората о геомеханичким условима тла није обавезни услов за изградњу на овој локацији.

Терен парцела се процењује као условно повољан за градњу, и на истом је пожељна изградња објеката мањих габарита, лакше конструкције, без дубоког фундирања, ни великог засецања терена, као превентивних мера од евентуалних клизишних процеса.

На предметне две парцеле се планира нова градња три слободностојећа објекта, мањег габарита и ниске спратности Су+П+Пк. Носива конструкција је армиранобетонски скелетни систем стубова и греда, са испуном од конструктивних зидова, класично зиданих од гитер блока у П и Пк, а у Су од армираног бетона ливеног на лицу места.

Међуспратне таванице великог објекта су пуне армиранобетонске плоче, а таванице два мања објекта је дрвене тавањаче.

Објекти су плитко фундирани (на армиранобетонским тракастим темељима, дубине мин. 80 цм или више по статичком прорачуну). Површинске и олучне кишне воде са кровних равни су усмерене изван темеља објекта.

Током градње обавезно је спровођење превентивних мера против евентуалних клизишних процеса. У току земљаног ископа, извођач радова и стручни надзор су обавезни да изврше процену носивости тла, и по потреби наложе израду геомеханичког елабората носивости тла. Извођач је обавезан да поштује издате услове ималаца јавних овлашћења. Посебно је потребно да поштује услове Министарства заштите животне средине и ЈВП Србијаводе Београд, ВПЦ Сава – Дунав, за предметну локацију у III степену заштите Националног парка „Тара“.

### 3.4 УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ

Урбанистичко решење локације разрађује две катастарске парцеле број 1183/10 и 1183/11 КО Растисште, по укњижењу земљиште у грађевинском подручју, пашњак 4. класе.

За локацију се примењује плански документ: План генералне регулације насеља „Перућац“ („Сл. лист општине Бајина Башта“, број 5/2011). Локација је у режиму заштите III степена Националног парка „Тара“.

---

Планске одреднице за ову локацију на кп бр. 1183/10 и 1183/11 КО Растипште су следеће: Намена земљишта је: остало грађевинско земљиште: виле, апартмани у функцији туризма. Планска зона је: Зона 7 (3.7): зона туризма – смештајни капацитети, број 2: виле за изнајмљивање.

Претежна намена су туристички смештајни капацитети – виле, апартмани у функцији туризма. Допунска намена је угоститељски садржаји: ресторани, кафеи, посластичарнице, забавни садржаји и клубови.

Спровођење Плана на овој локацији је индиректно кроз израду плана детаљне регулације и препоручена је израда урбанистичког пројекта, са препоруком конкурсног расписа.

За предметну зону примењују се Посебна правила грађења за становање: поглавље 6.2.1.2: Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле са индивидуалним једнопородичним становањем ван насељеног центра, елитно становање, становање у викенд зонама, породични пансиони, зоне традиционалних форми становања – етно, еко.

Укњижена површина кп 1183/10 је 438 м<sup>2</sup>, а фактичка је 435,41 м<sup>2</sup>. Укњижена површина кп 1183/11 је 468 м<sup>2</sup>, а фактичка је 463,91 м<sup>2</sup>. За обрачун су узете фактичке површине, као неповољније. Површине парцела кп 1183/10 и 1183/11 задовољавају плански минимум од 400 м<sup>2</sup> за градњу. Грађевинске парцеле су интерне ознаке ГП 1 за кп 1183/10, и ГП 2 за кп 1183/11.

Терен горњег дела парцела је у великом паду око 30,80 % и оцењен је као условно повољан за градњу, у планској зони је дозвољене градње (дефинисане Планом) и саобраћајно је приступачан индиректно преко кп 1183/14 (приватни прилаз до парцела) са правом пролаза.

Урбанистичким пројектом, на предметној локацији се предвиђа нова градња три виле у функцији туризма, на горњем јужном делу парцела ГП 1 и ГП 2, дуж приступног пута.

На парцели кп 1183/10 је предвиђен један већи објекат, интерне ознаке Ц, спратности Су+П+Пк, категорије А, садржаја: једна остава у Су, и један дуплекс стан у Пр и Пк. Конструкција објекта је армиранобетонски скелетни систем са испуном од класично зиданих зидова, у Пр и Пк, а армиранобетонских зидова у Су.

На парцели кп 1183/11 су предвиђена две мање виле у функцији туризма, интерне ознаке А и Б, спратности Су+П+Пк, категорије А, садржаја садржаја: по једна остава у Су, по један дуплекс стан. Конструкција објекта је армиранобетонски скелетни систем, са испуном од класично зиданих зидова, у Пр и Пк, а армиранобетонских зидова у Су.

Сва три објекта одликује сведена архитектура, правоугаона основа објекта са терасом према дворишту и коси кров са кровним бацама. Главне визуре објекта су усмерене ка североистоку према језеру Перућац.

Пројектоване површине објекта ознаке Ц на кп 1183/10 (ГП 1) су следеће: БРГП 98,84 м<sup>2</sup>, бруто 148,68 м<sup>2</sup>, Површина под објектом 49,84 м<sup>2</sup>.

Пројектоване површине типских објеката ознаке А и Б на кп 1183/11 (ГП 2) су: БРГП 136,04 м<sup>2</sup> (2х68,02), бруто 231,26 м<sup>2</sup> (2х115,63), Површина под објектом 95,22 м<sup>2</sup> (2х47,61).

Урбанистички показатељи за парцелу кп 1183/10 (са објектом Ц) су следећи:

Индекс изграђености (Ии):	0,2270	макс. 0,5	(на парцели);
Индекс заузетости (Из):	11,45 %	макс. 50 %	(на парцели);
Зелене површине:	78,78 %	мин. 30 %	

Урбанистички показатељи за парцелу кп 1183/11 (са објектима А и Б) су следећи:

Индекс изграђености (Ии):	0,2932	макс. 0,5	(на парцели);
Индекс заузетости (Из):	20,53 %	макс. 50 %	(на парцели);
Зелене површине:	61,87 %	мин. 30 %	

Урбанистички показатељи и пројектоване површине сва три објекта на две предметне парцеле задовољавају планске параметре. Диспозиција, изглед и материјализација објеката је у свему према графичкој документацији и Техничком опису Урбанистичког пројекта и ИДР-а.

На предметне две парцеле је предвиђена изградња и два инфраструктурна објеката: две подземне водонепропусне септичке јаме (укопане монтажне полиетиленске септичке јаме, бетонске ливене на лицу места или биојаме са самопречистачем), и три сопствене монтажне дрвене паркинг платформа (по једна платформа за сваки објекат, дуж приступног пута).

Очување постојећег природног окружења, биодиверзитета и визура, остварује се кроз сведени волумен објеката, материјализацију фасаде локалним природним материјалима (дашчана облога фасаде и ограда на терасама, опекарски цреп, дрвени декинг у дворишту).

Хоризонталну регулацију типских објеката дефинише диспозиција објекта у свему према графичком листу број 3. Испуњене су планске одредбе за хоризонталну регулацију објекта.

Објекти А, Б, Ц су пројектовани унутар зоне дозвољене градње, пројектоване по Плану:

- регулациона линија је на граници катастарске парцеле приступног пута (право пролаза);
- растојање грађевинске линије објекта и регулационе линије парцеле је 3,0 м, мин. 3 до 5 м
- растојања слободностојећих објеката од бочних међа су 3,05 м, 3,26 м, 4,83 м, мин. 3,0 м;
- растојање слободностојећег објекта од бочних суседних објеката је 14,11 м, мин. 4,0 м;
- растојање два објекта на истој парцели је 5,30 м, мин. 5,0 м;
- растојања објеката од задње границе парцеле су 8,20 м, 8,67 м, 8,07 м, мин. 6,0 м.

Вертикалну регулацију дефинишу нивелете објеката А, Б, Ц, и партера по графичком листу бр. 3. Испуњене су планске одредбе за вертикалну регулацију слободностојећег објекта:

- спратности објеката су Су+П+Пк, макс. П+1;
- висине објеката су 8,85 м, 8,85 м, 9,70 м (нулта кота – улични венац), макс. 15 м;
- висине венаца су 5,60 м, 5,60 м, 6,50 м (кота приземља – венац);
- висине слемена су 6,525 м, 6,55 м, 9,25 м (кота приземља – слеме).



### 3.5 САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ ЛОКАЦИЈЕ

Предметне две парцеле имају индиректан саобраћајни приступ на јавну саобраћајницу на кп 4421/4 КО Растипте (некатегорисани пут, који је део планске саобраћајнице 32–32, профил 2–2), преко приступних путева на кп 1183/4 и 1183/14 КО Растипте (послужне парцеле са теретом права пролаза). Приступни пут има трасу ширине > мин. 3,5 м.

Паркирање возила за три будуће виле у функцији туризма са по једним станом је решено на следећи начин: 1 ПМ на кп 1183/10 и 2 ПМ на кп 1183/11. Паркинг места су предвиђена на три интерне дрвене монтажне платформе са заштитном челичном оградом мин. висине 1,10 м. Подужно паркинг место је димензија 2,5 x 5,0 м. Задовољен је плански норматив паркирања за становање 1 ПМ/1 стан. Саобраћајни прикључци у оси платформи су на коти приступног пута.

### 3.6 ПАРТЕРНО И ПЕЈСАЖНО УРЕЂЕЊЕ

Партерним решењем се планира натурална обрада спољних површина. Стазе и платои око објекта се поплочавају природним каменом на бетонској подлози. Тротоари испред објекта и испред паркинг платформи се поплочавају префабрикованим бетонским коцкама у цементном малтеру преко бетонске подлоге. Испод тротоара око објекта је дренажни слој за заштиту темеља објекта. Дуж бочних фасада великог објекта су спољна партерна бетонска степеништа обложена природним каменом. Дуж бочних фасада два мала објекта су спољне партерне оребрене бетонске рампе. Дворишни плато на кп 1182/11 се подашчава дрвеним врс декинг даскама на металној подконструкцији, преко бетонске подлоге. Три монтажне челичне паркинг платформе се подашчавају дрвеним железничким праговима (импрегнираним средствима са еколошким атестом) и ограђују дрвеном оградом висине мин. 1,10 м, све. По ободу паркинг платформи су обавезне противклизне траке на дрвеним праговима. У доњем делу дворишту обе парцеле је укопана по 1 подземна водонепропусна ПЕХД јама, са атестом.

Пејсажним уређењем се задржава затечена вегетација: самоникла ливада на обе парцеле. Ради очувања природних одлика локације и постојећих визура на језеро Перућац, планирано је минимално додатно озелењавање парцела са пар садница високих аутохтоних лишћара на доњем делу парцеле, где не ремете визуре. Није предвиђено ограђивање парцела, евентуално је могућа жива ограда. Крошње стабала и живе ограде не могу прелазити на суседне парцеле.

Одводњавање кишних вода са кровова и парцела се врши слободним падом ка травњаку сопствене парцеле и риголи доњег приступног пута, без усмеравања ка суседним парцела.

### 3.7 БИЛАНСИ ПОВРШИНА И УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Планирани биланси површина и урбанистички показатељи на кп 1183/10 КО Растиште (ГП 1) (за изградњу објекта на парцелама са терцијарним делатностима ван центра), су:

Планирани објект (Ц) на ГП 1	Планирано по УП	Према Плану
<ul style="list-style-type: none"> <li>Површина грађ. парцеле (фактичка):</li> <li>Ширина грађевинске парцеле:</li> <li>Површина под објектом:</li> <li>БРГП објекта:</li> <li>Бруто површина објекта:</li> <li>Индекс изграђености (Ии):</li> <li>Индекс заузетости (Из):</li> <li>Зелене површине (од 343,00 м2):</li> <li>Врста објекта:</li> <li>Намена објекта:</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>435,41 м2</li> <li>23, 74 м</li> <li>49,84 м2;</li> <li>98,84 м2 ( 0,00+49,84+49,00);</li> <li>148,68 м2 (49,84+49,84+49,00);</li> <li>0,2270</li> <li>11,45 %</li> <li>78,78 %</li> <li>један слободностојећи објект;</li> <li>пословно–комерцијалне делатности:</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>мин. 400 м2;</li> <li>мин. 12 м;</li> <li></li> <li></li> <li></li> <li>макс. 0,5;</li> <li>макс. 50 %;</li> <li>мин. 30 % ;</li> <li></li> <li></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Садржај објекта:</li> <li>Спратност објекта:</li> <li>Висина објекта (нулта кота – венац)</li> <li>Висина венца (кота приземља – венац):</li> <li>Висина слемена (кота призем. – слеме):</li> <li>Кота приступног пута:</li> <li>Нулта кота (у оси објекта):</li> <li>Кота пода приземља:</li> <li>Кота венца:</li> <li>Кота слемена:</li> <li>Катастарска врста земљишта:</li> <li>Режим заштите НП „Тара“:</li> <li>Зона продукције:</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 дуплекс стан (П+Пк) и 1 остава (Су);</li> <li>Су+П+Пк</li> <li>9,70 м</li> <li>6,50 м;</li> <li>9,25 м;</li> <li>– 0,30 м / 325,80 мнв;</li> <li>–3,20 м / 322,90 мнв;</li> <li>+ 0,00 м / 326,10 мнв;</li> <li>+ 6,50 м / 332,60 мнв;</li> <li>+ 9,25 м / 335,35 мнв;</li> <li>земљиште у грађевин. подручју, пашњак 4. класе;</li> <li>режим заштите III степена;</li> <li>терцијарне делатности: Зона продукције ЗП.17, подзона 2: виле за изнајмљивање;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li></li> <li>макс. П+1;</li> <li>макс 15,0 м;</li> <li></li> <li></li> <li></li> <li></li> <li></li> <li></li> <li></li> <li></li> <li></li> <li></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Претежна намена:</li> <li>Допунска намена:</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>туристички смештајни капацитети:</li> <li>виле, апартмани у функцији туризма;</li> <li>угоститељски садржаји: ресторани, кафеи,</li> <li>посластичарнице, забавни садржаји, клубови;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li></li> <li></li> <li></li> <li></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Паркирање возила (за 1 стан):</li> <li>Прикључак на јавну саобраћајницу:</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 ПМ на парцели,</li> <li>индиректан на кп 4421/4 (некатегорисани пут), преко кп 1183/4 и 1183/14 КО Растиште (обе са теретом права пролаза).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>мин. 1 ПМ / 1 стан;</li> <li></li> </ul>

Планирани биланси површина и урбанистички показатели на кп 1183/11 КО Растиште  
(ГП 2) (за изградњу објекта на парцелама са терцијарним делатностима ван центра) су:

Планирани објекти (А и Б) на ГП 2	Планирано по УП	Према Плану
Површина грађ. парцеле (фактичка):	463,91 м2	мин. 400 м2;
Ширина грађ. парцеле:	23,04 м	мин. 12 м;
Површина под објектима А+Б:	95,22 м2	2 х (47,61 м2);
БРГП објектата А+Б:	136,04 м2	2 х (0,00 + 47,61+20,41 м2);
Бруто површина објектата А+Б:	231,26 м2	2 х (47,61+47,61+20,41 м2);
Индекс изграђености (Ии):	0,2932	макс. 0,5;
Индекс заузетости (Из):	20,53 %	макс. 50 %;
Зелене површине (од 287,00 м2):	61,97 %	мин. 30 %;
Врста објектата:	два слободностојећа објекта;	
Намена објектата:	пословно–комерцијалне делатности:	
	туристичке активности: виле за изнајмљивање;	
Садржаји објектата:	по 1 дуплекс стан (П+Пк) и по 1 остава (Су);	
Спратност објекта:	Су+П+Пк	макс. П+1;
Висина објекта (нулта кота – венац)	8,85 м	макс 15,0 м;
Висина венца (кота приземља – венац):	5,60 м;	
Висина слемена (кота призем. – слеме):	6,55 м;	
Кота приступног пута:	–0,30 м / 325,50 мнв;	
Нулта кота (у оси објекта):	–3,25 м / 322,55 мнв;	
Кота пода приземља:	+0,00 м / 325,80 мнв;	
Кота венца:	+5,60 м / 331,40 мнв;	
Кота слемена:	+6,55 м / 332,35 мнв;	
Катастарска врста земљишта:	земљиште у грађевин. подручју, пашњак 4. класе;	
Режим заштите НП „Тара“:	режим заштите III степена;	
Зона продукције:	терцијарне делатности: Зона продукције ЗП.17, подзона 2: виле за изнајмљивање;	
Претежна намена:	туристички смештајни капацитети: виле, апартмани у функцији туризма;	
Допунска намена:	угоститељски садржаји: ресторани, кафеи, посластичарнице, забавни садржаји, клубови;	
Паркирање возила (за 2 стана):	2 ПМ на парцели,	мин. 1 ПМ / 1 стан;
Прикључак на јавну саобраћајницу:	индиректан на кп 4421/4 (некатегорисани пут), преко кп 1183/4 и 1183/14 КО Раститште (обе са теретом права пролаза).	

### 3.8 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УРЕЂЕЊА

Правила грађења и уређења за кп 1183/10 и 1183/11 за изградњу три виле у функцији туризма су:

- Плански документ: ППР насеља „Перућац“ („Сл. лист општине Б. Башта“, бр. 5/2011 и 20/202);
- Намена земљишта: остало грађевинско земљиште: виле, апартмани у функцији туризма;
- Режим заштите НП „Тара“: режим заштите III степена Националног парка „Тара“
- Зона продукције: терцијарне делатности: Зона продукције ЗП.17,  
подзона 2: виле за изнајмљивање;
- Претежна намена: туристички смештајни капацитети:  
виле и апартмани у функцији туризма;
- Допунска намена: угоститељски садржаји:  
ресторани, кафеи, посластичарнице, забавни садржаји, клубови;
- Посебна правила грађења за зоне и намене намењене продукцији:  
6.6.3.2: Параметри за изградњу објеката на парцелама са терцијарним делатностима ван центра;
- Спровођење Плана: зона за даљу урбанистичку разраду: Зона 7 (3.7):  
обавезан ПДР, разрада кроз УП, препорука за конкурс;
- Индекс изграђености (Ии): макс. 0,5;
- Индекс заузетости (Из): макс. 50 %;
- Зелене површине: мин. 30 %;
- Паркирање возила: мин. 1 ПМ / 1 стан;
- Прикључак на јавни пут: индиректан на кп 4421/4 (некатегорисани пут), преко  
кп 1183/4 и 1183/14 КО Растиште (терет права пролаза);
- Површина грађевин. парцеле: мин. 400 м<sup>2</sup>;
- Ширина грађевинске парцеле: мин. 12 м;
- Спратност објекта: макс. П+1;
- Висина објекта: макс. 15,00 м;
- Спратност помоћног објекта: макс. П+0;
- Висина помоћног објекта: макс. 5,0 м;
- Растојање грађевинске линије објекта до регулационе линије парцеле: мин. 3,0 до 5,0 м;
- Растојање објекта од бочних граница парцеле (за слободностојећи објекат): мин. 3,0 м;
- Растојање објекта од бочних суседних објеката (за слободностојећи објекат): мин. 4,0 м;
- Растојање два објекта на парцели: мин. 5,0 м;
- Растојање објекта од задње границе парцеле: мин. 6,0 м.

---

### 3.9 ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

Технички опис објеката је дат у свесци 1.Пројекат архитектуре, део Идејног решења (ИДР)  
Фазност изградње: објекти се изводе у једној фази (предвиђено ИДР пројектом).

### 3.10 ПОПИС УСЛОВА ИМАЛАЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА

За потребе израде Урбанистичког пројекта прибављени су следећи услови и акти ималаца јавних овлашћења (даље у тексту: ИЈО):

- Република Србија,  
Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре,  
Сектор за просторно планирање и урбанизам;
  - Информација о локацији за кат. парцелу број 1183/10 КО Растисhte,  
Општина Бајина Башта,  
број 350-01-00250/2023-07, од 23. 02. 2023. године.
- Република Србија,  
Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре,  
Сектор за просторно планирање и урбанизам;
  - Информација о локацији за кат. парцелу број 1183/11 КО Растисhte,  
Општина Бајина Башта,  
број 350-01-00251/2023-07, од 14. 02. 2023. године.
- Електропривреда Србије ад Београд,  
Огранак Дринско – Лимске ХЕ, Бајина Башта:
  - Услови за прикључење на водоводну мрежу  
број 2560500-.Е.02.01.-39107/1-2024, од 23. 01. 2024. године.

- 
- Електродистрибуција Србије доо Београд,  
Огранак Електродистрибуција Ужице, Ужице:
    - Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко–архитектонске разраде за грађевинске парцеле број 1183/10 и 1183/11 КО Расташте у Перућцу за прикључење три виле у функцији туризма,  
број 2531200-Д.09.15.-498906-24, од 19. 04. 2024. године.
  
  - Република Србија,  
Општина Бајина Башта,  
Општинска управа,  
Одељење за инвестиције и грађевинске послове:
    - Технички услови за прикључак на јавну саобраћајницу за израду урбанистичког пројекта за изградњу три виле у функцији туризма на кп. број 1183/10 и 1183/11 КО Расташте,  
04 број 344-157/2023, од 30. 11. 2023. године.
  
  - ЈКП 12. септембар, Бајина Башта:
    - Захтев за достављање услова за начин евакуације комуналног отпада,  
број 04/13-77, од 18. 04. 2024. године.
  
  - Република Србија,  
Министарство заштите животне средине, Београд:
    - Решење о условима заштите природе,  
број 000352146 2023 14850 004 002 501 100, од 04. 12. 2023. године.
  
  - ЈВП Србијаводе, Београд,  
Водопривредни центар Сава – Дунав, Београд:
    - Услови у поступку израде Урбанистичког пројекта за изградњу три стамбена објекта на кат, парц. бр. 1183/10 и 1183/11 КО Расташте на територији Општине Бајина Башта, на Перућцу,  
број 3179, од 15. 03. 2024. године.

□ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

□ САНИТАРНИ ВОДОВОД

■ **Технички услови**

Према напред наведеним Условима за прикључење објекта на водоводну мрежу, издатим од стране Електропривреда Србије ад Београд, Огранак Дринско – Лимске ХЕ, Бајина Башта, за предметну локацију на кп 1183/10 и 1183/11 КО Расташте, прописано је следеће:

На локалитету „Перућац“, односно локацији катастарских парцела број 1183/10 и 1183/11 КО Расташте, за потребе будућих објеката инвеститора, може се обезбедити снабдевање хигијенски исправном водом у складу са техничким капацитетима водовода „Перућац“ на предметном локалитету. Најближе могуће место прикључења налази се на удаљености од око 320 м.

Технички подаци на месту прикључења су:

- Место прикључења налази се на макадамском путу, на крају секундарног водоводног крака изведеног цевима за воду од полиетилена високе густине HDPE PE-100 Ø110/100 mm NP 16.
- Оквирне координате на месту прикључења су X: 7372565,43 и Y: 4869714,52.
- Кота на месту прикључења 350,00 мнм.
- Статички ниво са резервоаром „Штолна 1“ (430,00 мнм).
- Имајући у виду да у непосредној близини локације будућих објеката нема изграђене водоводне мреже водовода „Перућац“ (дефинисано место прикључења налази се на удаљености од око 320 метара), неопходно је извести недостајући део водоводне инфраструктуре, односно водоводне мреже за снабдевање будућих објеката од места прикључења до кат. парцела 1183/10 и 1183/11 КО Расташте у складу са потребним капацитетима дефинисаним планским документима.
- Да би се будући објекти инвеститора могли прикључити на водовод „Перућац“ неопходно је да дистрибутер воде изради пројектну документацију којом ће се сагледати снабдевање свих постојећих и будућих објеката на локалитету, на основу које ће надлежни орган издати Решење за одобрење изградње недостајуће водоводне мреже на предметном локалитету.
- Израда пројектне документације ће се реализовати након обезбеђених катастарско-топографских подлога које су неопходне за пројектовање водоводне мреже, а које дистрибутер тренутно не поседује.

- Након добијања потребне документације од стране надлежног органа за извођење радова на прикључењу и изградњи недостајуће водоводне мреже и након добијања грађевинске дозволе за изградњу предметних објеката на кат. парцелама 1183/10 и 1183/11 КО Растипште, инвеститори могу поднети захтев за прикључење објеката на водовод „Перућац“.

- На основу поднетог захтева инвеститорима ће бити издати Технички услови за прикључење објеката на водоводну мрежу водовода „Перућац“, у којима ће обавезе инвеститора за прикључење објеката на водоводну мрежу водовода „Перућац“ бити прецизније дефинисане.

#### ▪ **Пројектовано решење**

Урбанистичким пројектом, а у складу са Условима ИЈО, предвиђено је да се три будућа објекта на кп 1183/10 и 1183/11 КО Растипште (један објекат на кп 1183/10 и два објекта на кп 1183/11) прикључе на комуналну водоводну мрежу: на крају секундарног водоводног крака водовода „Перућац“ (са резервоара „Штолна 1“, статички ниво 430,00 mm), на гравитационој линији од водоводних цеви HDPE PE–100 Ø110/100 mm NP16. Место водоводног прикључења (MVP) је на коти 350,00 mm, на макадамском путу.

Од задатог MVP се изводи једна будућа прикључна водоводна линија HDPE PE–100 Ø110/100 mm NP16, дужине око 320 m, до будуће амбро шелне (АЅ) на макадамском путу (кп 1183/14) испред предметне локације. Од АЅ се изводе две прикључне водоводне линије HDPE PE–100 Ø110/100 mm NP16, до будућих водомерних шахтова. После грађевинске дозволе, инвеститор од Дринско – Лимске ХЕ, Бајина Башта прибавља техничке услове за прикључење објеката на водоводну мрежу водовода „Перућац“, где ће се дефинисати обавезе инвеститора за прикључење на водоводну мрежу и тачна траса прикључне водоводне линије.

Водоснабдевање три објекта се врши преко два нова водоводна прикључка у два будућа водомерна шахта (VЅ) на зеленој површини парцела на 1 m од регулационе линије (на граници предметних парцела и макадамског пута на кп 1183/14) по графичком листу бр. 8. Пројекта. Од два будућа водомерна шахта (VЅ) преко водомера Ø20 mm (3/4“) се изводи спољни развод три кућне водоводне линије, цевима PP Ø25 mm (3/4“), до вертикала у објектима.

Повезивање цеви комуналних прикључних и кућних водоводних инсталација се врши у два нова армиранобетонска водомерска шахта (VЅ), сваки унутрашњих димензија мин. 1,0 x 1,0 x 1,5 m, монтажом амброшелне са једним даљинским водомером Ø20 mm (3/4“). Уколико се инвеститор одлучи за постављање засебних водомера за два објекта на кп 1183/11, потребно је проширити ширину и дужину водомерног окна по 30 cm за додатни водомер и довести засебне инсталације до сваког објекта. Дубина постављања прикључне цеви је 1,0 m од темена цеви. Очекивани радни притисак на месту прикључка је око 5,0 бара. Процена количине санитарне воде биће дата у поступку исхођења грађевинске дозволе.



---

## □ ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА

### ▪ Технички услови

Нису прибављени услови за прикључење на јавну комуналну фекалну канализациону мрежу, за предметну локацију на кп 1183/10 и 1183/11 КО Растипте, пошто иста мрежа није изведена у ближој околини.

### ▪ Пројектовано решење

На предметној локацији на кп 1183/10 и 1183/11 КО Растипте не постоје услови за прикључење на јавну комуналну фекалну канализациону мрежу, јер иста није изведена у околини.

Урбанистичким пројектом је предвиђено да се евакуација отпадних вода из три будућа објекта (један објекат на кп 1183/10 и два објекта на кп 1183/11) интерно реши прикључењем на две будуће водонепропусне септичке јаме (по једна јама на свакој парцели). Септичке јаме су типа: префабрикована РЕНД цистерна, опционо ливена аб јама или биојама са самопречистачем, што ће дефинисати даља пројектна документација. Планирани одвод отпадних вода из три објекта (квалитета кућних отпадних вода) се предвиђа канализационим цевима PVC Ø160 mm до две сопствене септичке јаме капацитета, запремине 6 m<sup>3</sup> и 8 m<sup>3</sup>, или друге по прорачуну, али не мање од мин. 4 m<sup>3</sup>. Обе септичке јаме су предвиђене на доњем делу парцела кп 1183/10 и 1183/11, испод објеката, позиције према графичком листу број 8, Пројекта. Приступ до ових септичких јама је предвиђен са доњег фактичког пута на кп 1183/8 КО Растипте (право пролаза према купопродајним Уговорима за кп 1183/10 и 1183/11).

Септичка јама мора бити водонепропусна, технички исправна и подлеже техничком пријему инфраструктурног објекта. Својим положајем и коришћењем, септичка јама не сме угрозити суседне објекте и парцеле, јавни пут, околну земљиште, подземне, ни површинске воде. Пражњење септичких јама, о трошку власника објекта, вршиће благовремено овлашћена комунална служба, путем камионске вакум-цистерне запремине мин. 6 m<sup>3</sup> опремљена цревом дужине макс. 45 м. Строго је забрањено свако увођење кишних, дренажних, површинских и других вода у септичку јаму, ни у будућу фекалну канализациону мрежу.

## □ КИШНА КАНАЛИЗАЦИЈА

### ▪ Технички услови

Нису прибављени услови за прикључење на јавну комуналну кишну канализациону мрежу, за предметну локацију на кп 1183/10 и 1183/11 КО Растипте, пошто иста мрежа није изведена у ближој околини.

### ▪ Пројектовано решење

На предметној локацији на кп 1183/10 и 1183/11 КО Растипте не постоје услови за прикључење на комуналну кишну канализацију, јер иста није изведена у ближој околини.

Урбанистичким пројектом је предвиђено да се евакуација кишне воде са кровова и поплочаних платоа парцела (у контра паду од објекта), врши слободним падом у природни реципијент (травњак) сопствене парцеле, а евентуални вишак воде се даље одводи у риголу доњег приступног макадамског пута на кп 1183/3.

Одводњавање воде се врши контролисано, без усмеравања површинских и олучних вода ка сопственим темељима, ни суседним објектима и парцелама. Не предвиђа се изградња интерног кишног колектора, упојног бунара, ни упојног блока. Евакуација дренажних вода око темеља објекта, се врши дренажним цевима PVC Ø100 mm, са изводом цеви у природни реципијент (сопствени травњак испод објекта). Строго је забрањено свако увођење кишних и површинских вода у септичку јаму, ни у будућу фекалну канализациону мрежу.

## □ ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА НИСКОНАПОНСКА МРЕЖА ЈАКЕ СТРУЈЕ

### ■ Технички услови

Према напред наведеним Условима за прикључење објеката на ДСЕЕ у поступку израде урбанистичког пројекта, издатим од стране Електродистрибуција Србије доо Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице, Ужице, за предметну локацију на кп 1183/10 и 1183/11 КО Растиште, прописано је следеће:

На граници разграничења прилазног пута (к.п. 1183/14) и кат. парцела број 1183/10 и 1183/11 КО Растиште, предвидети слободан простор за постављање три слободностојећа ормана мерног места (ОММ), као у графичком прилогу. Повезивање ОММ и разводних табли у објектима предвидети пројектом унутрашњих инсталација објеката. За сваки ОММ обезбедити простор следећих димензија: ширине 320 mm, висине 2080 mm и дубине 235 mm.

За потребе прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије предметних објеката на к.п. 1183/10 и 1183/11 КО Растиште, неопходно је обезбедити коридор ширине 0,8 метара за полагање подземног нисконапонског вода РРОО–А 4x70 mm<sup>2</sup> трасом дужине 65 м од планираног слободностојећег разводног ормана РО–4 на граници к.п. 1183/14 и к.п. 1183/4 КО Растиште, до локација предвиђених за постављање ормана мерних места (ОММ). За напајање планираног разводног ормана РО–4, неопходно је обезбедити коридор ширине 0,8 м за полагање подземног нисконапонског вода РРОО–А 4x150 mm<sup>2</sup> трасом дужине 120 м од постојеће трансформаторске станице „Плажа“ на к.п. број 1186/2 КО Растиште до локације планираног разводног ормана РО–4.

Ови Услови се не могу користити за прибављање грађевинске дозволе у поступку обједињене процедуре. Ближе услове за пројектовање и прикључење, као подлогу за израду пројекта за грађевинску дозволу (или пројекта за извођење), Огранак Електродистрибуција Ужице ће прописати у редовном поступку спровођења обједињене процедуре.

---

### ▪ **Пројектовано решење**

Урбанистичким пројектом, а у складу са Условима ИЈО, предвиђено је да се три будућа објекта на кп 1183/10 и 1183/11 КО Растисhte прикључе на комуналу мрежу ДСЕЕ, са изводом из постојеће TS 10/0,4 kV „Плажа“. За потребе прикључка потребно је извести недостајуће електроенергетске објекте, и то: од постојеће TS 10/0,4 kV „Плажа“ (на хотелској кп 1186/2), дуж ивице макадамског пута положити будући подземни нисконапонски кабл-вод 1 kV PPOO–А 4x150 mm<sup>2</sup>, дужине око 120 m, до будућег разводног ормана RO-4 (на граници два макадамска пута на кп 1183/14 и 1183/4). Од RO-4, дуж ивице макадамског пута положити будући прикључни подземни нисконапонски кабл-вод 1 kV PPOO–А 4x70 mm<sup>2</sup>, дужине око 65 m, до три будуће три кабловске прикључне кутије (КРК). Ова инфраструктура омогућава електроенергетски прикључак капацитета 3x17,25 kW на 25 А, за три будућа објекта. Ближе техничке услове за пројектовање и прикључење на ДСЕЕ и тачну трасу прикључног кабл-вода, прописаће Електродистрибуција Ужице у поступку исхођања локацијских услова.

КРК се смештају у три будућа ормана мерног места (ОММ) поред регулационе линије (на граници пута на кп 1183/14 и предметних кп 1183/10 и 1183/11), позиције по графичком листу број 8. Пројекта. Од КРК у три ОММ (један на кп 1183/10 и два на кп 1183/11), кроз заштитне цеви Ø100 mm, води се унутрашњи електроприкључак до разводне табле (RT) у објектима, подземним кабл-водом PPOO–4x25 mm<sup>2</sup> (за сваки објекат) или др. по ЕЕ прорачуну

### □ **ГРОМОБРАНСКА МРЕЖА**

#### ▪ **Пројектовано решење**

Громобранске заштите објекта биће дефинисана у поступку исхођања грађевин. дозволе.

### □ **САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧАК**

#### ▪ **Технички услови**

Према напред наведеним Техничким условима прикључења парцела кп 1183/10 и 1183/11 на јавну саобраћајницу, издатим од стране Општинске управе Бајина Башта, за предметну локацију на кп 1183/10 и 1183/11 КО Растисhte, прописано је следеће:

### I **ОПШТИ УСЛОВИ**

1. Технички услови издају се искључиво за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу три виле у функцији туризма на к.п. бр. 1183/10 и 1183/11 КО Растисhte.

2. Предметне катастарске парцеле бр. 1183/10 и 1183/11 КО Растисhte имају приступ на некатегорисан пут који је у јавној својини општине Бајина Башта и који се налази на кат. парцели бр. 4421/4 КО Растисhte преко приступних парцела (уз претходно решавање имовинско правних односа са власницима приступних пацела).

---

3. Технички услови издају се за изградњу саобраћајног прикључка са к.п. бр. 1183/10 и 1183/11 КО Растиште на саобраћајну мрежу. Правила и услови изградње предметног саобраћајног прикључка морају бити у складу са Законом о јавним путевима („Сл. гласник РС“, бр. 101/05, 123/07, 101/11 и 93/12 и 104/13 и Закон о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр.72/09, 81/09, 121/12, 24/11, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/19) и осталом законском и подзаконском регулативом (закони, правилници, домаћи стандарди) који се односе на ову категорију објекта.

## II УРБАНИСТИЧКО–ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

1. Израдом урбанистичког пројекта и идејног решења предвидети максимално уклапање саобраћајног прикључка у будући ниво изграђености примарне саобраћајнице на кат. парцелама бр. 1183/10 и 1183/11 КО Растиште на месту прикључења, у свему према важећој или планској документацији у изради.

2. Израдом урбанистичког пројекта и идејног решења предвидети технологију грађења предметних објеката која ће обезбедити сталну проходност и безбедно одвијање пешачког и колског саобраћаја примарном саобраћајницом на кат. парцелама бр. 1183/10 и 1183/11 КО Растиште. Строго је забрањено свако депоновање грађевинског материјала у путном земљишту које би нарушило проходност пута и безбедност учесника у саобраћају.

3. Попречну и подужну геометрију саобраћајног прикључка ускладити са нивелационом геометријом примарне саобраћајнице на кат. парцелама бр. 1183/10 и 1 83/11 КО Растиште на месту прилаза.

4. Геометрија предметног прикључка мора задовољити минимум услова прегледности на месту прилаза на примарну саобраћајницу на кат. парцелама 1183/10 и 1183/11 КО Растиште.

5. Израдом урбанистичког пројекта и идејног решења предвидети систем одводњавања предметног прикључка у складу са системом одводњавања примарне саобраћајнице на кат. парцелама бр. 1183/10 и 1183/11 КО Растиште на месту прилаза, без нарушавања стабилности конструкције саобраћајнице.

6. Коловозну конструкцију/застор предметног прикључка и паркинга ускладити са коловозном конструкцијом/застором/ примарне саобраћајнице на кат. парцелама бр. 1183/10 и 1 1 83/11 КО Растиште на месту прилаза.

## III ПОСЕБНИ УСЛОВИ

1. Уколико пројектно решење прилазног пута предвиђа раскопавање јавних површина, по издавању грађевинске дозволе Инвеститор је у обавези обратити се Општинској управи, Одељењу за инспекциске послове и комуналне делатности захтевом за издавање услова за раскопавање јавне површине.

---

### ▪ **Пројектовано решење**

Предметне парцеле кп 1183/10 и 1183/11 КО Растиште имају индиректан саобраћајни прикључак на јавну саобраћајницу асфалтног застора, кп 4421/4 КО Растиште (некатегорисани пут, планска саобраћаница 32–32, профил 2–2), преко послужних парцела кп 1183/4 и 1183/14 КО Растиште (терет права пролаза) које су фактички приватни прилаз до парцела макадамског застора, ширине трасе више од 3,5 м.

Паркирање возила за три будућа објекта са по једним станом је решено на две матичне парцеле, на три интерне монтажне платформи са заштитном оградом, где је предвиђено по једно попречно паркинг место, димензија 2,5 x 5,0 м, позиције према графичком листу број 8, Пројекта. Задовољен је норматив паркирања 1 ПМ / 1 стан.

### □ **ОДЛАГАЊЕ КОМУНАЛНОГ ОТПАДА**

#### ▪ **Технички услови**

Према напред наведеним Условима евакуације комуналног отпада, издатим од стране ЈКП 12. септембар, Бајина Башта, за предметну локацију на кп 1183/10 и 1183/11 КО Растиште, прописано је следеће:

Власник парцеле је дужан да обезбеди стандардне прописане контејнере / канте, и да обезбеди несметан прилаз њима, а уколико нисмо у могућности, потребно је да власник обезбеди одношење отпада до најближег контејнера. Обавеза инвеститора је да склопи уговор са ЈКП 12. септембар, Бајина Башта, везан за услуге изношења смећа. Односно, уз захтев за употребну дозволу потребно је приложити доказ да је склопљен уговор са ЈКП–ом о евакуацији комуналног отпада.

#### ▪ **Пројектовано решење**

На предметној локацији на кп 1183/10 и 1183/11 КО Растиште, одлагање комуналног отпада кућног квалитета, из три будућа објекта (домаћинства) врши се у укупно 6 посуда за комунални отпад на матичним парцелама. За сваки објекат су предвиђене по две сопствене HDPE посуде за одлагање смећа капацитета 120 и 240 литара за мокри и суви отпад. Посуде се смештају испред сваког објекта на бетонском платоу матичне парцеле, поред приступног пута.

Евакуацију комуналног отпада, о трошку власника објекта, вршиће надлежно комунално предузеће ЈКП 12. септембар, Бајина Башта. Када оператер није у прилици да благовремено врши евакуацију отпада, власник објекта је дужан да комунални отпад из својих посуда благовремено евакуише у најближи постављени комунални контејнер овог оператера.

Одлагање грађевинског отпада са будућег градилишта се врши на депонију овлашћеног оператера. Потврду о одлагању отпада инвеститор је дужан да чува у градилишној архиви.

---

## □ УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПОВРШИНСКИХ И ПОДЗЕМНИХ ВОДА

### ■ Технички услови

Према напред наведеним Условима у поступку израде урбанистичког пројекта, издатим од стране ЈВП Србијаводе, Београд, ВПЦ Сава – Дунав, за предметну локацију на кп 1183/10 и 1183/11 КО Растиште, прописано је следеће:

Хидрографски подаци:

Најближи водоток: река Дрина, десна притоку реке Саве, слив реке Саве, водно подручје Сава.

У зони изградње планираних објеката нема изграђених заштитних водних објеката.

#### 3. Услови

3.2. Техничком документацијом предметног објекта предвидети и евентуално насипање и уређење ове локације (у зависности од снимљених кота терена саме локације), уз одговарајуће нивелационо решење, у складу са чим дати и планирано техничко решење за прописно одводњавање предметне локације;

3.4. Приликом израде Урбанистичког пројекта и пратеће техничке документације водити рачуна о утицају на већ изграђене водне објекте (канале, пропусте, мостове, цевоводе ...), као и о режиму површинских и подземних вода. Предвидети неопходне земљане и хидротехничке радове у циљу заштите од подземних и атмосферских вода, уважавајући меродавне коте терена. Посебно обратити пажњу када је у питању заштита од великих вода и заштита вода;

3.5. Урбанистичко–техничким документом дефинисати постојеће и планиране објекте за сакупљање, пречишћавање и испуштање атмосферских и санитарно–фекалних отпадних вода;

3.6. За све објекте водовода и канализације, таложнике, сепараторе и друге уређаје спровести потребне хидрауличке прорачуне за њихово димензионисање;

3.7. Ако на предметној локацији не постоји могућност прикључења на мрежу јавног водовода, приликом израде пројектне документације предложити алтернативно решење (захватањем воде из подземних извора, резервоарима и сл.) за водоснабдевање објекта до успостављања могућности за прикључење на јавни водовод;

3.8. Уколико се као решење за водоснабдевање санитарно исправном водом за пиће, техничком водом за одржавање и прање уређених површина и противпожарну заштиту у оквиру обухвата Плана, предвиђа захватање воде из подземних бунара, уз претходно обављене хидрогеолошке истражне радове и потребно је и утврђивање квалитета захваћене воде; Уколико је потребно, може се планирати и резервоарски простор;

3.9. Извршити индентификацију (биланс) свих отпадних вода и материја (које настају на предметном објекту), по очекиваним количинама и квалитету за одређено временско трајање;

3.10. Обзиром да на предметном потезу не постоји јавна канализациона мрежа, предвидети да се санитарно–фекалне воде прихвате посебним канализационим системом до

---

прописно димензионисане водонепропусне септичке јаме. Није дозвољена евакуација течне фазе из септика у подземље и површинске воде. Локацију септичких јама одредити тако да буде у зони прилазних путева предметном комплексу, због одржавања и потребног периодичног пражњења од стране надлежног комуналног предузећа. Такође, потребно је дефинисати запремину и динамику пражњења планиране водонепропусне септичке јаме. Предвидети посебну техничку контролу водонепропусности јаме за употребљене воде. Водонепропусну јаму напунити водом из цистерне, а затим 24 часа осматрати нивое воде. Забележити нивое воде и евидентирати их у Записнику комисије за технички преглед објекта;

3.11. 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;

3.12. За уређаје за пречишћавање отпадних вода предвидети таква техничко–технолошка решења, која ће обезбедити пречишћавање отпадних вода до нивоа који одговара утврђеним граничним вредностима емисије;

3.13. Дати положаје, трасу и капацитет за све објекте водовода и канализације, септичке јаме, таложнике, сепараторе или друге уређаје;

3.15. Саобраћајне и манипулативне површине, платои и паркинзи треба да буду нивелисани са одговарајућим подужним и попречним падом, са адекватним нагибом према ободним риголама / каналетама за прихватање свих загађених вода, које се затим спроводе до таложника – сепаратора. Ове површине треба да буду адекватно изведене од водонепропусног армираног бетона и асфалтиране или покривене неким другим материјалом, непропусним за нафту и нафтне деривате;

3.16. У оквиру предметних парцела 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;

3.17. Предвидети да чишћење садржаја из септичких јама врши овлашћено предузеће сертификовано за ту врсту делатности, а коначна диспозиција талога треба да буде депонија коју одреди санитарни орган или да се рециклира;

3.18. Техничком документацијом дефинисати елементе функционисања објекта у условима високих подземних вода, тј. дефинисати актуелну кату подземних вода и за очекиване утицаје извршити одговарајуће прорачуне стабилности планираних објеката;

3.19. Све ризике и штете настале као последица штетног дејства подземних и површинских вода сноси инвеститор;

3.20. Техничка документација мора садржати посебно поглавље о технологији извођења радова. Технологија мора бити тако одабрана да се елимише негативне утицаје на режим вода;

3.21. У поступку Локацијских услова, неопходно је кроз ЦЕОП прибавити Водне услове, 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 96/23).

▪ **Пројектовано решење**

Издати су услови у поступку израде урбанистичког пројекта, за заштиту површинских и подземних вода, ради изградње три будућа објекта на предметној локацији на кп 1183/10 и 1183/11 КО Растиште (један објекат на кп 1183/10 и два објекта на кп 1183/11).

Урбанистичким пројектом су поштоване мере заштите површинских и подземних вода из Услова ЈВП Србијаводе и процењено је да стручна изградња наведених објеката и њихово коришћење на уобичајени начин, неће неповољно утицати на водне ресурсе овог подручја. У претходном тексту овог поглавља детаљно је описан начин водоснабдевања објеката преко јавног водовода „Перућац“, евакуације отпадних вода у две водонепропусне септичке јаме, паркирање возила на три поплочане платформе матичних парцела и евакуација комуналног отпада у посуде за отпад на три бетонска платоа матичних парцела.

### 3.12 ПРОЦЕНА УТИЦАЈ ОБЈЕКТА НА ЖИВОТУ СРЕДИНУ

Није израђена студија о процени утицаја на животну средину, од изградње објеката на предметној локацији на кп 1183/10 и 1183/11 КО Растиште.

Према Закону о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, број 94/2024) за овде планирану врсту објекта: три виле у функцији туризма, 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.

Урбанистичким пројектом су поштоване опште мере заштите животне средине и процењено је да стручна изградња наведених објеката и њихово коришћење на уобичајени начин, неће неповољно утицати на животну средину (становништво, екосистем) овог подручја

### 3.13 МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

□ **ЗАШТИТА ПРИРОДЕ**

▪ **Технички услови**

Према напред наведеном Решењу о условима заштите природе, издатим од стране Министарства заштите животне средине Београд, за предметну локацију на кп 1183/10 и 1183/11 КО Растиште, прописано је следеће:



---

Предметни објекти се могу градити уз примену следећих мера и ограничења:

1) Пре почетка радова, подносилац захтева је дужан писменим путем обавестити управљача ЈП „Национални парк Тара“, како би овлашћено лице могло да обавља надзор над спровођењем услова и мера под којим се радови могу извести;

2) Урбанистичким пројектом могу бити обухваћене кат. парц. бр. 1183/10 и кат. парц. бр. 1183/11 КО Растиште, општина Бајина Башта, у режиму заштите III степена, према достављеном Идејном решењу;

3) Урбанистичке параметре за изградњу објеката и планирану намену површина одредити према правилима уређења и грађења која су дефинисана ППППН НП „Тара“ („Службени гласник РС“, број 44/20) и Плану генералне регулације насеља Перућац („Службени лист општине Бајина Башта“, број 5/11);

- Применити сва утврђена општа правила и услове парцелације, регулације и изградње којима се одређују величина, облик, површина и начин уређења грађевинске парцеле, регулационе и грађевинске линије, правила изградње, одређивање положаја, висине и спољног изгледа објеката и друга правила изградње;

- Пројектом предвидети да се извођење грађевинских и земљаних радова усклади са геотехничким карактеристикама терена, како би се избегле и спречиле појаве ерозије и инжењерско-геолошки процеси и омогућила стабилност тла у току изградње и коришћења објеката у непосредном окружењу на простору НП „Тара“.

- Планирати изградњу која ће се спровести у складу са еколошким стандардима и принципима Закона о енергетској ефикасности и рационалној употреби енергије („Службени гласник РС“, број 40/21), односно применити мере којима ће се смањити енергетски губици (адекватна изолација, столарија) са циљем повећања степена енергетске ефикасности, што ће знатно допринети заштити животне средине;

4) Предвидети инфраструктурно опремање у складу са планираним грађевинским капацитетом. Планирати изградњу комуналне инфраструктуре у складу са планираним грађевинским капацитетом уз обавезу прикључења на канализациону мрежу (током прелазног периода и активности изградње интегрисане општинске канализације, неопходно је градити хигијенске непропусне септичке јаме);

5) У складу са функцијом локације и потребама површина, при осветљавању комплекса урбанистичким пројектом применити следеће мере:

- Украсно осветљење објеката планирати у складу са интересима заштите фауне (одређени временски период осветљења, усмерени снопови, осветљење само карактеристичних делова, осветљење смањити на минимум током друге половине ноћи, итд.);

---

- Ради смањења утицаја на ноћне врсте летећих животиња, за изворе ноћног осветљења изнад нивоа приземља (тераса, степеништа итд.) изабрати моделе расвете за директно осветљење са заштитом од расипања светлости;

- Код осветљења стаза и саобраћајница, светлосни снопови треба да буду усмерени ка земљи (применити светлосна тела где техничко решење спречава осветљење горњих делова крошње);

- Далеководне објекте и инфраструктуру изоловати и обележити тако да се на минимум сведе могућност електрокуције (страдања услед удара струје) и колизије (механичког удара у жице) летећих организама. Носаче изолатора изоловати пластичним навлакама, изолаторе поставити на носаче у положају на доле, а жице обележити на упадљив начин;

6) Јасно дефинисати категорије зелених површина, карактер озелењавања и одабир врста, а урбанистичким пројектом применити следеће мере:

- У што већој мери очувати постојећу дрвенасту и жбунасту вегетацију;

- Предвидети озелењавање простора искључиво аутохтоним врстама. Избор врста за потребе садње зеленила, чија је улога побољшање еколошких услова на предметном простору, треба одредити у складу са педолошким, хидролошким и микроклиматским условима локалитета;

- Приликом планирања избора врста за озелењавање, ограничити удео једне врсте на 10 % од укупног садног потенцијала (приликом садње дати предност избору већег броја биљних врста у односу на велике групе једне врсте дрвећа);

7) Ради унапређења еколошких функција локалитета, планирати комбиновање дрвећа и жбуња различитих висина (високо, средње високо и ниско);

8) Пројектом предвидети обавезу да носилац радова, сагласно чл. 72. Закона о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/09, 72/09, 43/11, 14/16 и 76/18), је дужан да обезбеди ефикасан мониторинг животне средине уз могућност брзе интервенције у случају акцидентних ситуација (загађења земљишта, површинских и подземних вода);

9) Предвидети обавезу да се изврши комплетна санација свих деградираних површина након окончања радова;

10) Предвидети обавезу уколико се у току радова наиђе на геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати природну вредност, сагласно члану 99, Закона о заштити природе, налазач, односно извођач радова је дужан да пријави Министарству заштите животне средине и предузме мере заштите од уништења, општећивања или крађе до доласка овлашћеног лица;

11) При издавању локацијских услова за изградњу објеката неопходно је обратити се захтевом за прописивање услова заштите природе у складу са Законом о заштити природе;

12) Ови услови не ослобађају подносиоца захтева да прибави и друге услове, дозволе и сагласности предвиђене позитивним прописима.

Приликом израде, забрањено је:

1) На предметном простору емитовање покретних светлосних снопова и светлосних снопова усмерених према небу нити украсно осветљење спољних делова објекта изнад висине крошње дрвећа;

2) Садити инвазивне врсте, односно садња инвазивних биљних врста: дивљи дуван (*Asclepias syriaca*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus altissima*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), јапански дуд (*Broussonetia papyrifera*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), петолисни бршљан (*Parthenocissus quinquefolia*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапански бамбус (*Reynoutria sp.*), багрем (*Robinia pseudo-acacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*).

#### ▪ Пројектовано решење

На предметној локацији на кп 1183/10 и 1183/11 КО Растиште, предвиђен је Урбанистички пројекат, који се ради према планском акту ПГР насеља „Перућац“, по Решењу Министарства заштите животне средине и Идејном решењу (у прилогу). Урбанистички пројекат предвиђа изградњу три типска слободностојећа објекта, спратности: Су+П+Пк, намене: виле у функцији туризма, садржаја: по један дуплекс стан. На локацији коју чине две парцеле (кп 1183/10 и 1183/11) су предвиђени и инфраструктурни објекти: три дрвене монтажна паркинг платформа у нивоу пута и две подземне водонепропусне септичке јаме (или биојаме са самопречистачем). Водоснабдевање објекта врши се са јавног водовода „Перућац“.

Предвиђено је максимално очување постојеће флоре (самоникла ливада и групације високог и ниског растиња) претежно на доњем делу парцеле, без нових засада, евентуално нове саднице аутохтоне врсте, на доњем делу парцеле где не ремете постојеће визуре.

За заштиту фауне, нису предвиђени ваздушни електоснопови, ни декоративно осветљење дворишта, осим минималног осветљења улаза у објекат, тераса и дворишног декинга, где је осветљење обавезно усмерено ка тлу, а од друге половине ноћи изгашено или евентуално смањено на минимум. Осветљење се не сме усмерити ка небу, ни изнад крошњи.

Пројектом није предвиђена израда елабората геомеханичке носивости тла пошто су пројектована три објекта мањег габарита и ниже спратности, зидани објекти са армиранобетонском скелетном конструкцијом, без дубоког фундурања, без великог засецања терена, са дренажом олучних и подземних вода око сутерена (дренажне цеви са изливом испод објекта у травнате површине сопствене парцеле). Геомеханички елаборат се ради по потреби, на основу процене носивости тла од стране извођача радова и вршиоца стручног органа.

---

Пројектовано решење не угрожава животну средину (ваздух, земљиште, површинске и подземне воде) на предметној локацији. Просторним решењем су ограничене манипулативне саобраћајне површине, на горњем делу парцеле дуж пута, где су предвиђене монтажне паркинг платформе за три возила и поплочане нише са посудама за кућни комунални отпад.

Извођач радова је дужан да на градилишту дефинише простор за привремено депоновање грађевинског материјала, у периоду не дужем од извођења радова. По завршетку радова, извођач је дужан да изврши санацију и рекултивацију свих деградираних површина. У оквиру локације је забрањено одлагање горива, мазива и других штетних и отпадних материја. Извођач је дужан да предвиди све мере заштите у акцидентним ситуацијама.

Уколико се током извођења радова наиђе на геолошко–палеонтолошке или минерално–петролошке објекте за које се претпоставља да имају својство природног добра, налазач, односно извођач радова је дужан да одмах обавести Министарство заштите животне средине, и да предузме мере заштите од уништења, оштећења или крађе, до доласка овлашћеног лица.

Предметна локација је у заштићеном подручју Националног парка „Тара“, у режиму трећег степена заштите, па се извођач радова, а потом и корисници објекта морају придржавати мера заштите животне средине прописаних овим Решењем Министарства заштите животне средине, као и правила комуналног реда у зони Националног парка „Тара“.

Урбанистичким пројектом су поштоване мере из Решења Министарства заштите животне средине. Процењује да стручна изградња наведених објеката и њихово коришћење на уобичајени начин, неће неповољно утицати на природне вредности овог подручја.

#### □ ЗАШТИТА НАЦИОНАЛНОГ ПАРКА

Предметна локација на кп 1183/10 и 1183/11 КО Раститиште је у заштићеном подручју Националног парка „Тара“, у режиму заштите III степена. Према Закону о заштити природе, национални парк спада у категорију: природно добро.

На предметној локацији у Националном парку „Тара“, при пројектовању објеката, извођењу радова и коришћењу објеката обавезно је поштовање свих мера заштите природе и водотокова, прописаних напред наведеним условима имаоца јавних овлашћења: Министарства заштите животне средине и ЈВП Србијаводе, као и јавно прописаних правила комуналног реда у зони Националног парка „Тара“.

Урбанистичким пројектом су поштоване мере из Решења Министарства и процењено је да стручна изградња наведених објеката и њихово коришћење на уобичајени начин неће неповољно утицати на природне вредности овог подручја.

---

### 3.14 МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Нису прибављене мере заштите природних добара, за предметну локацију на кп 1183/10 и 1183/11 КО Растиште, пошто на овим парцелама нема евидентираних појединачних споменика природе, ни заштићених биљних и животињских врста.

Предметна локација на кп 1183/10 и 1183/11 КО Растиште је у заштићеном подручју Националног парка „Тара“, у режиму заштите III степена. Према Закону о заштити природе, национални парк спада у категорију: природно добро.

При пројектовању објеката, извођењу радова и коришћењу објеката се морају поштовати све мере заштите животне средине прописане напред наведеним условима ималаца јавних овлашћења: Министарство заштите животне средине и ЈВП Србијаводе.

Уколико се током извођења радова наиђе на геолошко–палеонтолошке или минерално–петролошке објекте за које се претпоставља да имају својство природног добра, налазач, односно извођач радова је дужан да одмах обавести Министарство заштите животне средине, и да предузме мере заштите од уништења, оштећења или крађе, до доласка овлашћеног лица.

Урбанистичким пројектом су поштоване мере из Решења Министарства и процењено је да стручна изградња наведених објеката и њихово коришћење на уобичајени начин неће неповољно утицати на природне вредности овог подручја.

### 3.15 МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Нису прибављене мере техничке заштите споменика културе, за предметну локацију на кп 1183/10 и 1183/11 КО Растиште, пошто су парцеле неизграђене и где 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, налазач, односно 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

Нису прибављени услови заштите од пожара и експлозија, за предметну локацију на кп 1183/10 и 1183/11 КО Растиште, пошто исти нису прописани у поступку израде урбанистичког пројекта, већ у поступку исходавања локацијских услова.

Према прописима, за објекат бруто површине до 2000 м<sup>2</sup> није потребна израда пројекта заштите од пожара. Предметне три виле у функцији туризма, са по једним станом, мале бруто површине и категорије „А“, тако да не полежу обавези заштите од пожара.

Приступ ватрогасног возила до објекта је омогућен директно са макадамског приступног пута на 1183/14 КО Растиште, са трасом коловоза већом од 3,5 м. Приступни пут на кп 1183/14 и 1183/4 има индиректну везу са некатегорисним путем на кп 4421/4 КО Растиште.

Приликом извођења радова, а затим коришћења објекта и парцела, морају се поштовати све мере превенције од пожара и експлозија, укључујући и правила понашања у Националном парку „Тара“, везана за заштиту од пожара и експлозија.

Препоручује се власнику објекта, да на свакој етажи на видном месту на зиду, постави по један ручни СО<sub>2</sub> апарат за гашење пожара, ради аутономије у гашењу пожара до доласка ватрогасне јединице. У случају акцидента, корисник објекта је дужан да одмах телефоном обавести ватрогасну службу и дежурну службу Националног парка „Тара“.

Урбанистичким пројектом су поштоване опште мере заштите од пожара и експлозија, и процењено је да стручна изградња наведених објекта и њихово коришћење на уобичајени начин неће неповољно утицати на заштиту од пожара и експлозија ових објекта и подручја.

### 3.17 СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

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

Потврђени Урбанистички пројекат је основ за издавање локацијских услова за изградњу предметних објекта и потребне инфраструктуре на матичним и послужним парцелама, који се издају у поступку обједињене процедуре.

За изградњу недостајуће инфраструктурне мреже (водоводне и електроенергетске) претходно је потребно установити право пролаза подземних водова преко послужних парцела (фактички макадамски путеви и парцела хотела), сада све у својини Global real estate & investment доо Београд. Од предметне локације до најближег одобреног места прикључења, потребна дужина водоводног крака је мин. 320 м, а електроенергетског кабл-вода мин. 185 м.

За изградњу недостајуће водоводне мреже, по добијању грађевинске дозволе за изградњу три предметна објекта, инвеститори код ЕПС ад Београд, Огранак Дринско – Лимске ХЕ, Бајина Башта, треба да поднесу захтев за прикључење објекта на водовод „Перућац“. На основу захтева, инвеститору ће бити издати технички услови за прикључење објекта на водоводну мрежу водовода „Перућац“, у којима ће бити прецизније дефинисане обавезе инвеститора за прикључење на водоводну мрежу и тачна траса прикључне водоводне линије.

За изградњу недостајуће нисконапонске електроенергетске мреже, не могу се користити предметни издати Услови за потребе израде урбанистичког пројекта за прикључење три предметна објекта на ДСЕЕ (у прилогу). Ближе техничке услове за пројектовање и прикључење, и тачну трасу прикључног вода, као подлогу за израду пројекта за грађевинску дозволу, Огранак Електродистрибуција Ужице ће прописати у поступку исходавања локацијских услова.

У Ужицу, децембра 2024. године,

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Јанковић З. Миленка, диа  
лиценца број 200 0246 03



## IV ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

### Садржај

1. Катастарско–топографски план са границом урбанистичког пројекта	Р 1 : 250
2. Ситуациони приказ планиране намене површина	Р 1 : 250
3. Ситуациони приказ регулације, нивелације и саобраћаја (Су)	Р 1 : 250
4. Ситуациони приказ регулације, нивелације и саобраћаја (Пр)	Р 1 : 250
5. Биланси површина и урбанистички показатељи	/
6. Ситуациони приказ партерног и пејсажног уређења	Р 1 : 250
7. Ситуациони приказ прикључака комуналне инфраструктуре	Р 1 : 250
8. Шематски приказ прикључака комуналне инфраструктуре	Р 1 : 250



## СВЕСКА II: ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ (ИДР)

Пројектант: Елкомс доо Београд, Јужни булевар 144/303А

### Садржај

I Идејно решење (ИДР)  
за нову градњу Виле у функцији туризма,  
спратности Су+П+Пк, на кп 1183/10 КО Растиште, Бајина Башта, Национални парк „Тара“

II Идејно решење (ИДР)  
за нову градњу Две типске виле у функцији туризма, објекат „А“ и „Б“,  
спратности Су+П+Пк, на кп 1183/11 КО Растиште, Бајина Башта, Национални парк „Тара“

Одговорни пројектант: Мићић Бранка, дипл. инж. арх. 300 4058 03  
Пројектант сарадник: Мајсторовић Бранка, дипл. инж. арх.;  
Аутор објекта: Мајсторовић Бранка, дипл. инж. арх.

Ауторска права: ©2023 | arch Branka Majstorovic. All rights reserved.  
Аутор објекта задржава сва права по Закону о ауторском и сродним правима.



## ЛЕГЕНДА

- 1183/10** БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:  
ПОСТОЈЕЋЕ
- Граница урбанистичког пројекта**
- Граница поседовног стања:**  
УКЊИЖЕНО
- Линија фактичког стања:**  
ПОСТОЈЕЋЕ

- легенда
- катастарско стање
- факточко стање

### АНАЛИТИЧКО - ГЕОДЕТСКЕ КООРДИНАТЕ

#### ПРЕЛОМНЕ ТАЧКЕ ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА

T (бр.)	Y (м)	X (м)
1	7372457.95	4869879.27
2	7372451.24	4869861.99
3	7372463.65	4869878.07
4	7372480.45	4869873.88
5	7372471.31	4869856.65
6	7372466.17	4869858.34
7	7372460.77	4869859.84
8	7372455.72	4869861.07
9	7372495.20	4869868.94
10	7372502.50	4869865.81
11	7372495.33	4869846.65
12	7372486.65	4869850.52
13	7372482.04	4869852.57
14	7372474.13	4869855.67

РАЗМЕРА 1:250

Еквидистанција 0.25 м



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

**НАРУЧИЛАЦ:** СТЕВАНОВИЋ ИВАН И  
ТОРБИЦА СТЕВАНОВИЋ ДРАГАНА,  
ИЗ БЕОГРАДА

**ПРОЈЕКАТ:** УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ  
ЗА ИЗГРАДЊУ ТРИ ВИЛЕ  
У ФУНКЦИЈИ ТУРИЗМА

**ЛОКАЦИЈА:** КП БРОЈ 1183/10 И 1183/11,  
КО РАСТИШТЕ, ОПШТИНА БАЈИНА БАШТА

**ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:**  
ЈАНКОВИЋ Миленка, диа

**УРБАНИСТА САРАДНИК:**  
ТАНАСКОВИЋ Живорад, миа

**ЦРТЕЖ:** КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН  
СА ГРАНИЦОМ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

РАЗМЕРА	ФАЗА	ТЕХ. ДНЕВ.	ДАТУМ	ЛИСТ
Р 1 : 250	У - УП	У-24-06-1	12. 2024.	1

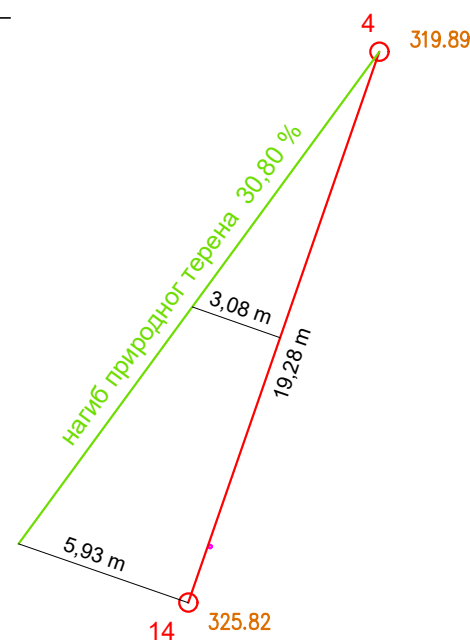
формат А3+



## ЛЕГЕНДА

- 1183/10** БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:  
ПОСТОЈЕЋЕ
- ГП 1** БРОЈ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:  
ПОСТОЈЕЋЕ / ПЛАНИРАНО
- О<sup>1</sup>** ДЕТАЉНА ТАЧКА ПОСЕДОВНОГ СТАЊА:  
ПОСТОЈЕЋЕ
- Г** ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ  
ПРОЈЕКТА
- ГРАНИЦА ПОСЕДОВНОГ СТАЊА:  
УКЊИЖЕНО
- ЛИНИЈА ФАКТИЧКОГ СТАЊА:  
ПОСТОЈЕЋЕ
- Г** ВИЛА У ФУНКЦИЈИ ТУРИЗМА:  
ПЛАНИРАНО
- Г** ПОПЛОЧАНЕ ПЕШАЧКЕ ПОВРШИНЕ:  
ПЛАНИРАНО
- Г** ПОПЛОЧАНЕ КОЛСКЕ ПОВРШИНЕ:  
ПЛАНИРАНО
- Г** СЛОБОВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ  
ПАРЦЕЛЕ: ПЛАНИРАНО
- Г** ИНДИРЕКТНИ ПРИЛАЗ ДО ПАРЦЕЛЕ:  
ПРАВО ПРОЛАЗА: ПЛАНИРАНО
- Г** ИНЖЕЊЕРСКИ ИНФРАСТРУКТУРНИ  
ПОДЗЕМНИ ОБЈЕКАТ:  
СЕНГРУП: ПЛАНИРАНО

ПОПРЕЧНИ ПРЕСЕК КРОЗ ТЕРЕН  
ИЗМЕЂУ МЕЊНИХ ТАЧКИ БРОЈ 14 - 4



### АНАЛИТИЧКО - ГЕОДЕТСКЕ КООРДИНАТЕ

#### ПРЕЛОМНЕ ТАЧКЕ ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА

Т (бр.)	Y (m)	X (m)	Z (m)
1	7372457.95	4869879.27	317.46
2	7372451.24	4869861.99	322.92
3	7372463.65	4869878.07	318.75
4	7372480.45	4869873.88	319.89
5	7372471.31	4869856.65	325.83
6	7372466.17	4869858.34	325.47
7	7372460.77	4869859.84	325.82
8	7372455.72	4869861.07	323.93
9	7372495.20	4869868.94	319.92
10	7372502.50	4869865.81	320.55
11	7372495.33	4869846.65	325.32
12	7372486.65	4869850.52	325.51
13	7372482.04	4869852.57	325.60
14	7372474.13	4869855.67	325.82

РАЗМЕРА 1:250

Еквидистанција 0.25 м



**НАРУЧИЛАЦ:** СТЕВАНОВИЋ ИВАН И  
ТОРБИЦА СТЕВАНОВИЋ ДРАГАНА,  
ИЗ БЕОГРАДА

**ПРОЈЕКАТ:** УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ  
ЗА ИЗГРАДЊУ ТРИ ВИЛЕ  
У ФУНКЦИЈИ ТУРИЗМА

**ЛОКАЦИЈА:** КП БРОЈ 1183/10 И 1183/11,  
КО РАСТИШТЕ, ОПШТИНА БАЈИНА БАШТА

**ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:**  
ЈАНКОВИЋ Миленка, диа

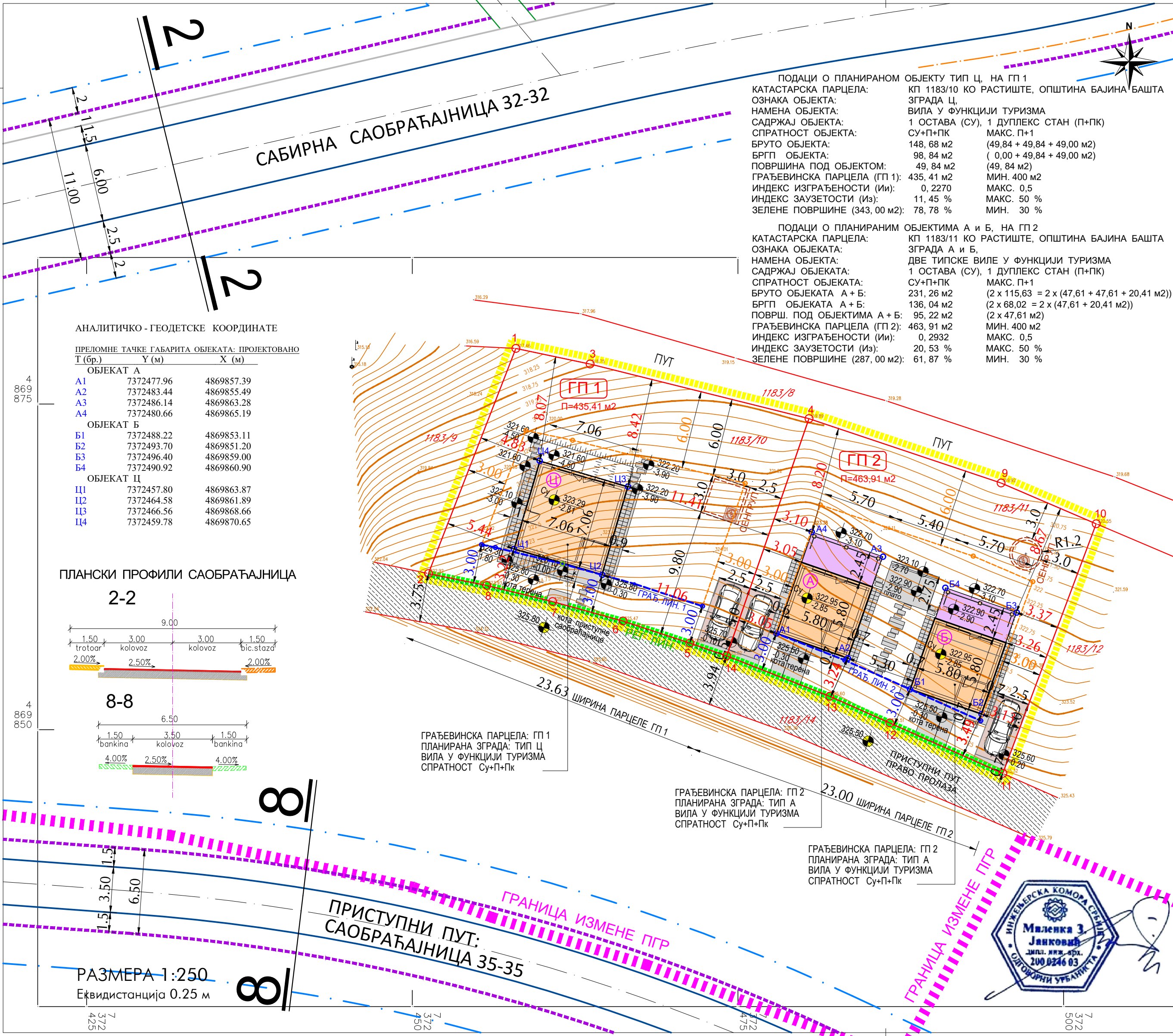
**УРБАНИСТА САРАДНИК:**  
ТАНАСКОВИЋ Живорад, миа

**ЦРТЕЖ:** СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ  
ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА

РАЗМЕРА	ФАЗА	ТЕХ. ДНЕВ.	ДАТУМ	ЛИСТ
Р 1 : 250	У - УП	У-24-06-1	12. 2024.	2

формат А3+



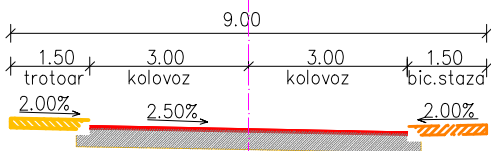


АНАЛИТИЧКО - ГЕОДЕТСКЕ КООРДИНАТЕ

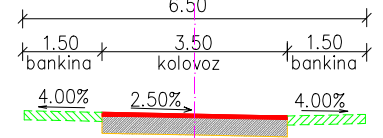
ПРЕЛОМНЕ ТАЧКЕ ГАБАРИТА ОБЈЕКТА: ПРОЈЕКТОВАНО  
Т (бр.) Y (m) X (m)

ОБЈЕКАТ А		
A1	7372477.96	4869857.39
A2	7372483.44	4869855.49
A3	7372486.14	4869863.28
A4	7372480.66	4869865.19
ОБЈЕКАТ Б		
B1	7372488.22	4869853.11
B2	7372493.70	4869851.20
B3	7372496.40	4869859.00
B4	7372490.92	4869860.90
ОБЈЕКАТ Ц		
C1	7372457.80	4869863.87
C2	7372464.58	4869861.89
C3	7372466.56	4869868.66
C4	7372459.78	4869870.65

ПЛАНСКИ ПРОФИЛИ САОБРАЋАЈНИЦА  
2-2



8-8



РАЗМЕРА 1:250  
Еквидистанција 0.25 м

ПОДАЦИ О ПЛАНИРАНОМ ОБЈЕКТУ ТИП Ц, НА ГП 1	
КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА:	КП 1183/10 КО РАСТИШТЕ, ОПШТИНА БАЈИНА БАШТА
ОЗНАКА ОБЈЕКТА:	ЗГРАДА Ц,
НАМЕНА ОБЈЕКТА:	ВИЛА У ФУНКЦИЈИ ТУРИЗМА
САДРЖАЈ ОБЈЕКТА:	1 ОСТАВА (СУ), 1 ДУПЛЕКС СТАН (П+ПК)
СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА:	СУ+П+ПК МАКС. П+1
БРУТО ОБЈЕКТА:	148, 68 м2 (49,84 + 49,84 + 49,00 м2)
БРГП ОБЈЕКТА:	98, 84 м2 ( 0,00 + 49,84 + 49,00 м2)
ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТОМ:	49, 84 м2 (49, 84 м2)
ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА (ГП 1):	435, 41 м2 МИН. 400 м2
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ (Ии):	0, 2270 МАКС. 0,5
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ (Из):	11, 45 % МАКС. 50 %
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ (343, 00 м2):	78, 78 % МИН. 30 %

ПОДАЦИ О ПЛАНИРАНИМ ОБЈЕКТИМА А и Б, НА ГП 2	
КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА:	КП 1183/11 КО РАСТИШТЕ, ОПШТИНА БАЈИНА БАШТА
ОЗНАКА ОБЈЕКТА:	ЗГРАДА А и Б,
НАМЕНА ОБЈЕКТА:	ДВЕ ТИПСКЕ ВИЛЕ У ФУНКЦИЈИ ТУРИЗМА
САДРЖАЈ ОБЈЕКТА:	1 ОСТАВА (СУ), 1 ДУПЛЕКС СТАН (П+ПК)
СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА:	СУ+П+ПК МАКС. П+1
БРУТО ОБЈЕКТА А + Б:	231, 26 м2 (2 x 115,63 = 2 x (47,61 + 47,61 + 20,41 м2))
БРГП ОБЈЕКТА А + Б:	136, 04 м2 (2 x 68,02 = 2 x (47,61 + 20,41 м2))
ПОВРШ. ПОД ОБЈЕКТИМА А + Б:	95, 22 м2 (2 x 47,61 м2)
ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА (ГП 2):	463, 91 м2 МИН. 400 м2
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ (Ии):	0, 2932 МАКС. 0,5
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ (Из):	20, 53 % МАКС. 50 %
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ (287, 00 м2):	61, 87 % МИН. 30 %

ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА: ГП 1  
ПЛАНИРАНА ЗГРАДА: ТИП Ц  
ВИЛА У ФУНКЦИЈИ ТУРИЗМА  
СПРАТНОСТ СУ+П+ПК

ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА: ГП 2  
ПЛАНИРАНА ЗГРАДА: ТИП А  
ВИЛА У ФУНКЦИЈИ ТУРИЗМА  
СПРАТНОСТ СУ+П+ПК

ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА: ГП 2  
ПЛАНИРАНА ЗГРАДА: ТИП А  
ВИЛА У ФУНКЦИЈИ ТУРИЗМА  
СПРАТНОСТ СУ+П+ПК

ЛЕГЕНДА	
ГП 1	БРОЈ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ: ПОСТОЈЕЋЕ / ПЛАНИРАНО
o1	ДЕТАЉНА ТАЧКА ПОСЕДОВНОГ СТАЊА: ПОСТОЈЕЋЕ
oA1	ПРЕЛОМНА ТАЧКА ГАБАРИТА ОБЈЕКТА: ПЛАНИРАНО
■■■■■	ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
—	ГРАНИЦА ПОСЕДОВНОГ СТАЊА: УКЊИЖЕНО
■■■■■	ГРАНИЦА ИЗМЕНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ: ПЛАНСКО
---	РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА: ПЛАНСКО
■■■■■	РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА НА МЕЋИ: ПЛАНИРАНО
---	ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА: ПЛАНСКО
---	ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ОБЈЕКТА: НА 3 м ОД РЕГ. ЛИНИЈЕ: ПЛАНИРАНО
---	ЛИНИЈА ЗОНЕ ДОЗВОЉЕНЕ ГРАДЊЕ: ПРОЈЕКТОВАНО ПРЕМА ПЛАНУ
■	ВИЛА У ФУНКЦИЈИ ТУРИЗМА: НИВО ПК: ПЛАНИРАНО
■	ТЕРАСА ВИЛЕ У ФУНКЦИЈИ ТУРИЗМА: НИВО ПР: ПЛАНИРАНО
■	ТЕМЕЉИ ОБЈЕКТА / НАСИП РИЗЛЕ ИСПОД ТЕРАСЕ: ПЛАНИРАНО
■	ИНТЕРНА ПЕШАЧКА ПОВРШИНА: ПЕШАЧКИ ПЛАТО: ПЛАНИРАНО
■	ИНТЕРНА КОЛСКА ПЛАТФОРМА: ПЛАНИРАНО
■	ИНДИРЕКТНИ ПРИЛАЗ ДО ПАРЦЕЛЕ: ПРАВО ПРОЛАЗА: УКЊИЖЕНО
■	СЛОБОДНА ЗЕЛЕНА ПОВРШИНА: ПЛАНИРАНО
---	ЈАВНА САОБРАЋАЈНА ПОВРШИНА: КОЛОВОЗ - ТРОТОАР / БИЦИЛ. СТАЗА - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА: ПЛАНСКО

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

**НАРУЧИЛАЦ:** СТЕВАНОВИЋ ИВАН И ТОРБИЦА СТЕВАНОВИЋ ДРАГАНА, ИЗ БЕОГРАДА

**ПРОЈЕКАТ:** УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ТРИ ВИЛЕ У ФУНКЦИЈИ ТУРИЗМА

**ЛОКАЦИЈА:** КП БРОЈ 1183/10 И 1183/11, КО РАСТИШТЕ, ОПШТИНА БАЈИНА БАШТА

**ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:** ЈАНКОВИЋ Миленка, диа

**УРБАНИСТА САРАДНИК:** ТАНАСКОВИЋ Живорад, миа

**ЦРТЕЖ:** СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ РЕГУЛАЦИЈЕ, НИВЕЛАЦИЈЕ И САОБРАЋАЈА (СУ)

РАЗМЕРА	ФАЗА	ТЕХ. ДНЕВ.	ДАТУМ	ЛИСТ
Р 1:250	У - УП	У-24-06-1	12. 2024.	3

формат А3+





ЛЕГЕНДА

- ГП 1

БРОЈ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:  
ПОСТОЈЕЋЕ / ПЛАНИРАНО
- 01

ДЕТАЉНА ТАЧКА ПОСЕДОВНОГ СТАЊА:  
ПОСТОЈЕЋЕ
- 0A1

ПРЕЛОМНА ТАЧКА ГАБАРИТА ОБЈЕКТА:  
ПЛАНИРАНО
- ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ  
ПРОЈЕКТА
- ГРАНИЦА ПОСЕДОВНОГ СТАЊА:  
УКЊИЖЕНО
- ГРАНИЦА ИЗМЕНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ  
РЕГУЛАЦИЈЕ: ПЛАНСКО
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА:  
ПЛАНСКО
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА НА МЕЋИ:  
ПЛАНИРАНО
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:  
ПЛАНСКО
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ОБЈЕКТА:  
НА 3 м ОД РЕГ. ЛИНИЈЕ: ПЛАНИРАНО
- ЛИНИЈА ЗОНЕ ДОЗВОЉЕНЕ ГРАДЊЕ:  
ПЛАНИРАНО ПРЕМА ПЛАНУ
- ВИЛЕ У ФУНКЦИЈИ ТУРИЗМА:  
НИВО ПК: ПЛАНИРАНО
- ТЕРАСА ВИЛЕ У ФУНКЦИЈИ ТУРИЗМА:  
НИВО ПР: ПЛАНИРАНО
- ИНЖЕЊЕРСКИ ИНФРАСТРУКТУРНИ  
ОБЈЕКАТ: СЕНГРУП: ПЛАНИРАНО
- ИНТЕРНА ПЕШАЧКА ПОВРШИНА:  
ПЕШАЧКИ ПЛАТО: ПРОЈЕКТОВАНО
- ИНТЕРНА КОЛСКА ПЛАТФОРМА:  
ПЛАНИРАНО
- ИНДИРЕКТНИ ПРИЛАЗ ДО ПАРЦЕЛЕ:  
ПРАВО ПРОЛАЗА: УКЊИЖЕНО
- СЛОБODНА ЗЕЛЕНА ПОВРШИНА:  
ПЛАНИРАНО
- ЈАВНА САОБРАЋАЈНА ПОВРШИНА:  
КОЛОВОЗ - ТРОТОАР / БИЦИП. СТАЗА -  
РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА: ПЛАНСКО

ПОДАЦИ О ПЛАНИРАНОМ ОБЈЕКТУ ТИП Ц, НА ГП 1  
КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА: КП 1183/10 КО РАСТИШТЕ, ОПШТИНА БАЈИНА БАШТА  
ОЗНАКА ОБЈЕКТА: ЗГРАДА Ц,  
НАМЕНА ОБЈЕКТА: ВИЛА У ФУНКЦИЈИ ТУРИЗМА  
САДРЖАЈ ОБЈЕКТА: 1 ОСТАВА (СУ), 1 ДУПЛЕКС СТАН (П+ПК)  
СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА: СУ+П+ПК МАКС. П+1  
БРУТО ОБЈЕКТА: 148, 68 м<sup>2</sup> (49,84 + 49,84 + 49,00 м<sup>2</sup>)  
БРГП ОБЈЕКТА: 98, 84 м<sup>2</sup> ( 0,00 + 49,84 + 49,00 м<sup>2</sup>)  
ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТОМ: 49, 84 м<sup>2</sup> (49, 84 м<sup>2</sup>)  
ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА (ГП 1): 435, 41 м<sup>2</sup> МИН. 400 м<sup>2</sup>  
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ (Ии): 0, 2270 МАКС. 0,5  
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ (Из): 11, 45 % МАКС. 50 %  
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ (343, 00 м<sup>2</sup>): 78, 78 % МИН. 30 %

ПОДАЦИ О ПЛАНИРАНИМ ОБЈЕКТИМА А И Б, НА ГП 2  
КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА: КП 1183/11 КО РАСТИШТЕ, ОПШТИНА БАЈИНА БАШТА  
ОЗНАКА ОБЈЕКТА: ЗГРАДА А И Б,  
НАМЕНА ОБЈЕКТА: ДВЕ ТИПСКЕ ВИЛЕ У ФУНКЦИЈИ ТУРИЗМА  
САДРЖАЈ ОБЈЕКТА: 1 ОСТАВА (СУ), 1 ДУПЛЕКС СТАН (П+ПК)  
СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА: СУ+П+ПК МАКС. П+1  
БРУТО ОБЈЕКТА А + Б: 231, 26 м<sup>2</sup> (2 x 115,63 = 2 x (47,61 + 47,61 + 20,41 м<sup>2</sup>))  
БРГП ОБЈЕКТА А + Б: 136, 04 м<sup>2</sup> (2 x 68,02 = 2 x (47,61 + 20,41 м<sup>2</sup>))  
ПОВРШ. ПОД ОБЈЕКТИМА А + Б: 95, 22 м<sup>2</sup> (2 x 47,61 м<sup>2</sup>)  
ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА (ГП 2): 463, 91 м<sup>2</sup> МИН. 400 м<sup>2</sup>  
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ (Ии): 0, 2932 МАКС. 0,5  
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ (Из): 20, 53 % МАКС. 50 %  
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ (287, 00 м<sup>2</sup>): 61, 87 % МИН. 30 %

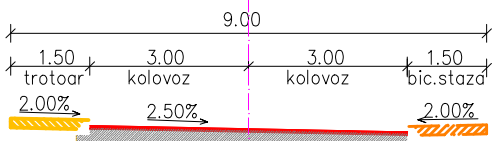
АНАЛИТИЧКО - ГЕОДЕТСКЕ КООРДИНАТЕ

ПРЕЛОМНЕ ТАЧКЕ ГАБАРИТА ОБЈЕКТА: ПРОЈЕКТОВАНО

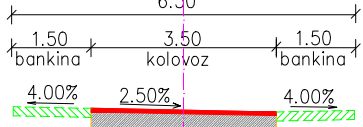
T (бр.)	Y (m)	X (m)
ОБЈЕКАТ А		
A1	7372477.96	4869857.39
A2	7372483.44	4869855.49
A3	7372486.14	4869863.28
A4	7372480.66	4869865.19
ОБЈЕКАТ Б		
B1	7372488.22	4869853.11
B2	7372493.70	4869851.20
B3	7372496.40	4869859.00
B4	7372490.92	4869860.90
ОБЈЕКАТ Ц		
C1	7372457.80	4869863.87
C2	7372464.58	4869861.89
C3	7372466.56	4869868.66
C4	7372459.78	4869870.65

ПЛАНСКИ ПРОФИЛИ САОБРАЋАЈНИЦА

2-2



8-8



РАЗМЕРА 1:250

Еквидистанција 0.25 м

ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА: ГП 1  
ПЛАНИРАНА ЗГРАДА: ТИП Ц  
ВИЛА У ФУНКЦИЈИ ТУРИЗМА  
СПРАТНОСТ СУ+П+ПК

ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА: ГП 2  
ПЛАНИРАНА ЗГРАДА: ТИП А  
ВИЛА У ФУНКЦИЈИ ТУРИЗМА  
СПРАТНОСТ СУ+П+ПК

ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА: ГП 2  
ПЛАНИРАНА ЗГРАДА: ТИП А  
ВИЛА У ФУНКЦИЈИ ТУРИЗМА  
СПРАТНОСТ СУ+П+ПК



НАРУЧИЛАЦ: СТЕВАНОВИЋ ИВАН И  
ТОРБИЦА СТЕВАНОВИЋ ДРАГАНА,  
ИЗ БЕОГРАДА

ПРОЈЕКАТ: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ  
ЗА ИЗГРАДЊУ ТРИ ВИЛЕ  
У ФУНКЦИЈИ ТУРИЗМА

ЛОКАЦИЈА: КП БРОЈ 1183/10 И 1183/11,  
КО РАСТИШТЕ, ОПШТИНА БАЈИНА БАШТА

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:  
ЈАНКОВИЋ Миленка, диа

УРБАНИСТА САРАДНИК:  
ТАНАСКОВИЋ Живорад, миа

ЦРТЕЖ: СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ  
РЕГУЛАЦИЈЕ, НИВЕЛАЦИЈЕ И САОБРАЋАЈА (ПР)

РАЗМЕРА	ФАЗА	ТЕХ. ДНЕВ.	ДАТУМ	ЛИСТ
Р 1:250	У - УП	У-24-06-1	12. 2024.	4

формат А3+



ПЛАНСКЕ ОДРЕДБЕ ЗА КП БРОЈ 1183/10 И 1183/11 КО РАСТИШТЕ

ПЛАНСКЕ ОДРЕДБЕ ЗА КП 1183/10 И 1183/11 (ГП 1, ГП 2)	
ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТ:	ПГР НАСЕЉА "ПЕРУЋАЦ" (СЛ. ОПШТИНЕ БАЈИНА БАШТА БРОЈ 5/2011 и 20/2022)
НАМЕНА ЗЕМЉИШТА:	ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ: ВИЛЕ, АПАРТМАНИ У ФУНКЦИЈИ ТУРИЗМА
РЕЖИМ ЗАШТИТЕ:	РЕЖИМ ЗАШТИТЕ III СТЕПЕНА НАЦИОНАЛНОГ ПАРКА "ТАРА"
ЗОНА ПРОДУКЦИЈЕ:	ТЕРЦИЈАРНЕ ДЕЛАТНОСТИ: ЗОНА ПРОДУКЦИЈЕ ЗП.17, ПОДЗОНА 2: ВИЛЕ ЗА ИЗНАЈМЉИВАЊЕ
ПРЕТЕЖНА НАМЕНА:	ТУРИСТИЧКИ СМЕШТАЈНИ КАПАЦИТЕТИ: ВИЛЕ И АПАРТМАНИ У ФУНКЦИЈИ ТУРИЗМА
ДОПУНСКА НАМЕНА:	УГОСТИТЕЉСКИ САДРЖАЈИ: РЕСТОРАНИ, КАФЕИ, ПОСЛАСТИЧАРНИЦЕ, ЗАБАВНИ САДРЖАЈИ, КЛУБОВИ
ПОСЕБНА ПРАВИЛА:	ПОСЕБНА ПРАВИЛА ЗА ЗОНЕ И НАМЕНЕ НАМЕЊЕНЕ ПРОДУКЦИЈИ: 6.6.3.2: ПАРАМЕТРИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛАМА СА ТЕРЦИЈАРНИМ ДЕЛАТНОСТИМА ВАН ЦЕНТРА
СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА:	ЗОНА ЗА ДАЉУ УРБАНИСТИЧКУ РАЗРАДУ: ЗОНА 7 (3.7): ОБАВЕЗАН ПДР, РАЗРАДА КРОВ УП, ПРЕПОРУКА ЗА КОНКУРС

ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКАТ ТИП Ц, НА КП 1183/10 КО РАСТИШТЕ (ГП 1)

ПОДАЦИ О ПАРЦЕЛИ (ГП 1)	
КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА:	КП 1183/10 КО РАСТИШТЕ, ОПШТИНА БАЈИНА БАШТА
ВРСТА ЗЕМЉИШТА:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
КАТАСТАРСКА КУЛТУРА:	ПАШЊАК 4. КЛАСЕ
ПОВРШИНА КАТ. ПАРЦЕЛЕ:	438,00 м2 (УКЊИЖЕНО), 435,41 м2 (ФАКТИЧКО)
ПОДАЦИ О ПЛАНИРАНОМ ОБЈЕКТУ (НА ГП 1)	
ОЗНАКА ОБЈЕКТА:	ЗГРАДА Ц
КАТЕГОРИЈА И КЛАСА:	НОВА ГРАДЊА, "А", 111 011 (100 %, КУЋА ЗА ПОВРЕМЕНИ БОРАВАК)
ВРСТА ОБЈЕКТА:	ЈЕДАН СЛОБОДНОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ
НАМЕНА ОБЈЕКТА:	ВИЛА У ФУНКЦИЈИ ТУРИЗМА
САДРЖАЈ ОБЈЕКТА:	1 ОСТАВА (СУ), 1 ДУПЛЕКС СТАН (П+ПК)
СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА:	СУ+П+ПК                      МАКС. П+1
ВИСИНА ОБЈЕКТА:	9,70 м                      МАКС. 15,00 м (НУЛТА КОТА - ВЕНАЦ)
ВИСИНА ВЕНЦА:	6,50 м                      (КОТА ПРИЗЕМЉА - ВЕНАЦ)
ВИСИНА СЛЕМЕНА:	9,25 м                      (КОТА ПРИЗЕМЉА - СЛЕМЕ)

ВИСИНСКА РЕГУЛАЦИЈА ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА (НА ГП 1)	
КОТА ПРИСТУПНОГ ПУТА:	- 0,30 м / + 325,80 мнв
КО МИН. (КА ПУТУ):	- 0,30 м / + 325,80 мнв
КО МАКС. (КА ДВОРИШТУ):	- 4,50 м / + 321,60 мнв
НУЛТА КОТА (У ОСИ ОБЈЕКТА):	- 3,20 м / + 322,90 мнв
КОТА СУТЕРЕНА:	- 2,81 м / + 323,29 мнв
КОТА ПРИЗЕМЉА:	+ 0,00 м / + 326,10 мнв
КОТА ПОТКРОВЉА:	+ 2,81 м / + 328,91 мнв
КОТА ВЕНЦА:	+ 6,50 м / + 332,60 мнв
КОТА СЛЕМЕНА:	+ 9,25 м / + 335,35 мнв

ПЛАНИРАНИ БИЛАНС ПОВРШИНА (НА ГП 1)		СУ + ПР + ПК
БРУТО ОБЈЕКТА:	148,68 м2	(49,84 + 49,84 + 49,00 м2)
БРГП ОБЈЕКТА:	98,84 м2	( 0,00 + 49,84 + 49,00 м2)
ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТОМ:	49,84 м2	(49,84 м2)

ЗАСТРТЕ ПОВРШИНЕ НА ПАРЦЕЛИ:	92,41 м2	(СУТЕРЕН И ПЛАТОИ)
СЛОБОДНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ:	+ 343,00 м2	
ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА (ГП 1):	= 435,41 м2	

ПЛАНИРАНИ УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ (НА ГП 1)			
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ (Ии):	0,2270	МАКС. 0,5	(НА ПАРЦЕЛИ)
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ (Из):	11,45 %	МАКС. 50 %	(НА ПАРЦЕЛИ)
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ (343,00 м2):	78,78 %	МИН. 30 %	

ПОВРШИНЕ ГРАЂ. ПАРЦЕЛЕ (ГП 1):	435,41 м2	МИН. 400 м2
ШИРИНА ГРАЂ. ПАРЦЕЛЕ (ГП 1):	23,63 м	МИН. 12 м
ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА:	1 ПМ	МИН. 1 ПМ (НА ПЛАТФОРМИ)
ПРИКЉУЧАК НА ЈАВНИ ПУТ:	ИНДИРЕКТАН НА КП 4421/4 КО РАСТИШТЕ (НЕКАТЕГОРИСАНИ ПУТ, ТЈ. ДЕО ПЛАНСКЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ 32 - 32), ПРЕКО КП 1183/4 КО РАСТИШТЕ (ПРАВО ПРОЛАЗА) И КП 1183/14 КО РАСТИШТЕ (ПРАВО ПРОЛАЗА).	

ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКТИ ТИП А И Б, НА КП 1183/11 КО РАСТИШТЕ (ГП 2)

ПОДАЦИ О ПАРЦЕЛИ (ГП 2)	
КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА:	КП 1183/11 КО РАСТИШТЕ, ОПШТИНА БАЈИНА БАШТА
ВРСТА ЗЕМЉИШТА:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
КАТАСТАРСКА КУЛТУРА:	ПАШЊАК 4. КЛАСЕ
ПОВРШИНА КАТ. ПАРЦЕЛЕ:	468,00 м2 (УКЊИЖЕНО), 463,91 м2 (ФАКТИЧКО)
ПОДАЦИ О ПЛАНИРАНИМ ОБЈЕКТИМА (НА ГП 2)	
ОЗНАКА ОБЈЕКАТА:	ЗГРАДА А И ЗГРАДА Б
КАТЕГОРИЈА И КЛАСА:	НОВА ГРАДЊА, "А", 111 011 (100 %, КУЋА ЗА ПОВРЕМЕНИ БОРАВАК)
ВРСТА ОБЈЕКТА:	ДВА ТИПСКА СЛОБОДНОСТОЈЕЋА ОБЈЕКТА
НАМЕНА ОБЈЕКТА:	ДВЕ ТИПСКЕ ВИЛЕ У ФУНКЦИЈИ ТУРИЗМА
САДРЖАЈ ОБЈЕКАТА:	ПО 1 ОСТАВА (СУ), 1 ДУПЛЕКС СТАН (П+ПК)
СПРАТНОСТ ОБЈЕКАТА:	СУ+П+ПК                      МАКС. П+1
ВИСИНА ОБЈЕКТА:	8,85 м                      МАКС. 15,00 м (НУЛТА КОТА - ВЕНАЦ)
ВИСИНА ВЕНЦА:	5,60 м                      (КОТА ПРИЗЕМЉА - ВЕНАЦ)
ВИСИНА СЛЕМЕНА:	6,55 м                      (КОТА ПРИЗЕМЉА - СЛЕМЕ)

ВИСИНСКА РЕГУЛАЦИЈА ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКАТА (НА ГП 2)	
КОТА ПРИСТУПНОГ ПУТА:	- 0,30 м / + 325,50 мнв
КО МИН. (КА ПУТУ):	- 0,30 м / + 325,50 мнв
КО МАКС. (КА ДВОРИШТУ):	- 3,10 м / + 322,70 мнв
НУЛТА КОТА (У ОСИ ОБЈЕКТА):	- 3,25 м / + 322,55 мнв
КОТА СУТЕРЕНА:	- 2,85 м / + 322,95 мнв
КОТА ПРИЗЕМЉА:	+ 0,00 м / + 325,80 мнв
КОТА ПОТКРОВЉА:	+ 2,85 м / + 328,65 мнв
КОТА ВЕНЦА (КА ПУТУ):	+ 5,60 м / + 331,40 мнв
КОТА СЛЕМЕНА:	+ 6,55 м / + 332,35 мнв

ПЛАНИРАНИ БИЛАНС ПОВРШИНА (НА ГП 2)		СУ + ПР + ПК
БРУТО ОБЈЕКАТА А + Б:	231,26 м2	(2 x 115,63 = 2 x (47,61 + 47,61 + 20,41 м2))
БРГП ОБЈЕКАТА А + Б:	136,04 м2	(2 x 68,02 = 2 x ( 0,00 + 47,61 + 20,41 м2))
ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТИМА А + Б:	95,22 м2	(2 x 47,61 м2)

ЗАСТРТЕ ПОВРШИНЕ НА ПАРЦЕЛИ:	176,91 м2	(ПРИЗЕМЉЕ И ПЛАТОИ)
СЛОБОДНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ:	+ 287,00 м2	
ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА (ГП 2):	= 463,91 м2	

ПЛАНИРАНИ УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ (НА ГП 2)			
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ (Ии):	0,2932	МАКС. 0,5	(НА ПАРЦЕЛИ)
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ (Из):	20,53 %	МАКС. 50 %	(НА ПАРЦЕЛИ)
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ (287,00 м2):	61,87 %	МИН. 30 %	

ПОВРШИНА ГРАЂ. ПАРЦЕЛЕ (ГП 2):	463,91 м2	МИН. 400 м2
ШИРИНА ГРАЂ. ПАРЦЕЛЕ (ГП 2):	23,00 м	МИН. 20 м
ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА:	2 ПМ	МИН. 2 ПМ (ПО 1 ПМ НА ПЛАТФОРМИ)
ПРИКЉУЧАК НА ЈАВНИ ПУТ:	ИНДИРЕКТАН НА КП 4421/4 КО РАСТИШТЕ (НЕКАТЕГОРИСАНИ ПУТ, ТЈ. ДЕО ПЛАНСКЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ 32 - 32), ПРЕКО КП 1183/4 КО РАСТИШТЕ (ПРАВО ПРОЛАЗА) И КП 1183/14 КО РАСТИШТЕ (ПРАВО ПРОЛАЗА).	



АНАЛИТИЧКО - ГЕОДЕТСКЕ КООРДИНАТЕ

ПРЕЛОМНЕ ТАЧКЕ ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА			
T (бр.)	Y (м)	X (м)	Z (м)
1	7372457.95	4869879.27	317.46
2	7372451.24	4869861.99	322.92
3	7372463.65	4869878.07	318.75
4	7372480.45	4869873.88	319.89
5	7372471.31	4869856.65	325.83
6	7372466.17	4869858.34	325.47
7	7372460.77	4869859.84	325.82
8	7372455.72	4869861.07	323.93
9	7372495.20	4869868.94	319.92
10	7372502.50	4869865.81	320.55
11	7372495.33	4869846.65	325.32
12	7372486.65	4869850.52	325.51
13	7372482.04	4869852.57	325.60
14	7372474.13	4869855.67	325.82

ПРЕЛОМНЕ ТАЧКЕ ГАБАРИТА ОБЈЕКАТА: ПРОЈЕКТОВАНО		
T (бр.)	Y (м)	X (м)
ОБЈЕКАТ А		
A1	7372347.96	4869857.39
A2	7372483.44	4869855.49
A3	7372486.14	4869863.28
A4	7372480.66	4869865.19
ОБЈЕКАТ Б		
B1	7372488.22	4869853.11
B2	7372493.70	4869851.20
B3	7372496.40	4869859.00
B4	7372490.92	4869860.90
ОБЈЕКАТ Ц		
C1	7372457.80	4869863.87
C2	7372464.58	4869861.89
C3	7372466.56	4869868.66
C4	7372459.78	4869870.65



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

**НАРУЧИЛАЦ:** СТЕВАНОВИЋ ИВАН И  
ТОРБИЦА СТЕВАНОВИЋ ДРАГАНА,  
ИЗ БЕОГРАДА

**ПРОЈЕКАТ:** УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ  
ЗА ИЗГРАДЊУ ТРИ ВИЛЕ  
У ФУНКЦИЈИ ТУРИЗМА

**ЛОКАЦИЈА:** КП БРОЈ 1183/10 И 1183/11,  
КО РАСТИШТЕ, ОПШТИНА БАЈИНА БАШТА

**ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:**  
ЈАНКОВИЋ Миленка, диа

**УРБАНИСТА САРАДНИК:**  
ТАНАСКОВИЋ Живорад, миа

**ЦРТЕЖ:** БИЛАНСИ ПОВРШИНА  
И УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

РАЗМЕРА	ФАЗА	ТЕХ. ДНЕВ.	ДАТУМ	ЛИСТ
Р 1 : 250	У - УП	У-24-06-1	12. 2024.	5







## ЛЕГЕНДА

- ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- ЈАВНА САОБРАЋАЈНА ПОВРШИНА:  
КОЛОВОЗ И ТРОТОАР: ПЛАНСКО
- ПРИЛАЗ ДО ПАРЦЕЛЕ: ПРАВО ПРОЛАЗА:  
МАКАДАМСКИ ЗАСТОП: ПОСТОЈЕЋЕ
- САНИТАРНА ВОДОВОДНА МРЕЖА:  
ПОСТОЈЕЋЕ
- САНИТАРНА ВОДОВОДНА МРЕЖА:  
ПЛАНИРАНО
- ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА:  
ПОСТОЈЕЋЕ
- ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА:  
ПЛАНИРАНО
- КИШНА КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА:  
ПОСТОЈЕЋЕ
- КИШНА КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА:  
ПЛАНИРАНО
- ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ВН МРЕЖА:  
КАБАЛ ВОД 10 kV: ПОСТОЈЕЋЕ
- ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ВН МРЕЖА:  
КАБАЛ ВОД 10 kV: ПЛАНИРАНО
- ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА НН МРЕЖА:  
КАБАЛ ВОД 0,4 kV: ПОСТОЈЕЋЕ
- ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА НН МРЕЖА:  
КАБАЛ ВОД 0,4 kV: ПЛАНИРАНО
- ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА:  
ТЕЛЕФОНСКА: ПОСТОЈЕЋЕ
- ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА:  
ТЕЛЕФОНСКА: ПЛАНИРАНО
- ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА:  
ОПТИЧКА: ПОСТОЈЕЋЕ
- ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА:  
ОПТИЧКА: ПЛАНИРАНО
- ГАСОВДНА ДИСТРИБУТИВНА МРЕЖА:  
ПОСТОЈЕЋЕ
- ГАСОВДНА ДИСТРИБУТИВНА МРЕЖА:  
ПЛАНИРАНО



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

**НАРУЧИЛАЦ:** СТЕВАНОВИЋ ИВАН И  
ТОРБИЦА СТЕВАНОВИЋ ДРАГАНА,  
ИЗ БЕОГРАДА

**ПРОЈЕКАТ:** УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ  
ЗА ИЗГРАДЊУ ТРИ ВИЛЕ  
У ФУНКЦИЈИ ТУРИЗМА

**ЛОКАЦИЈА:** КП БРОЈ 1183/10 И 1183/11,  
КО РАСТИШТЕ, ОПШТИНА БАЈИНА БАШТА

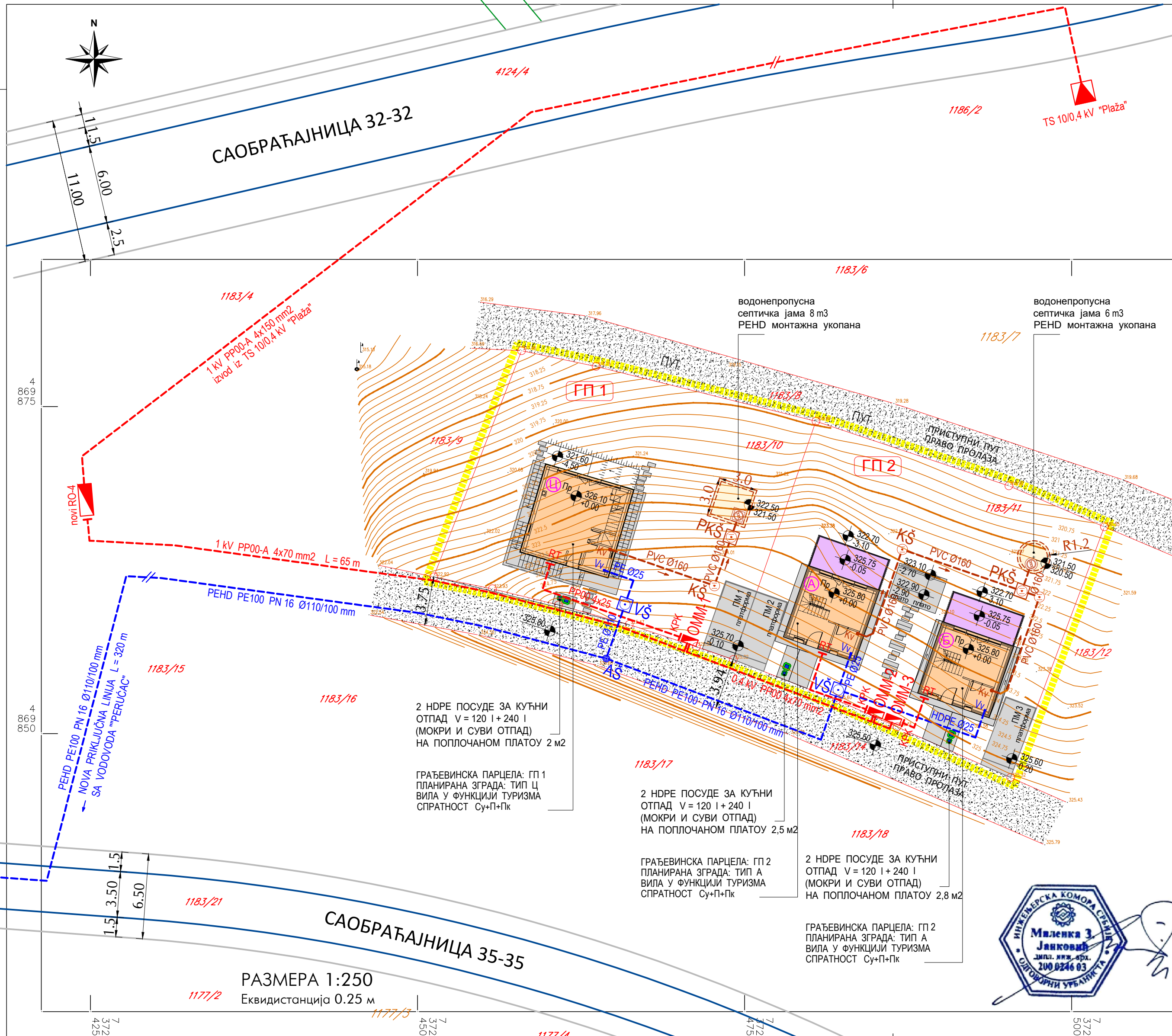
**ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:**  
ЈАНКОВИЋ Миленка, диа

**УРБАНИСТА САРАДНИК:**  
ТАНАСКОВИЋ Живорад, миа

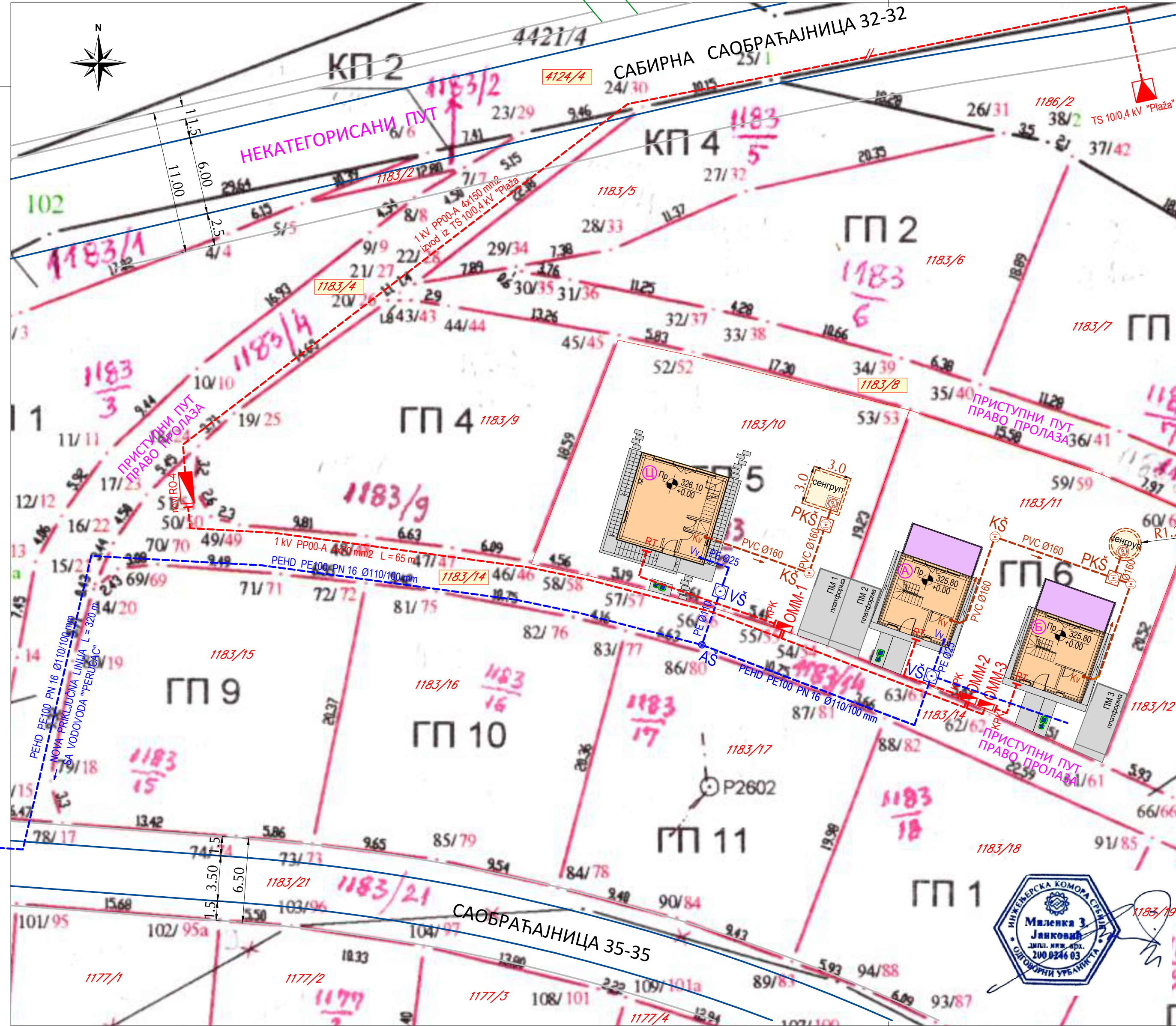
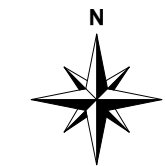
**ЦРТЕЖ:** СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ  
ПРИКЉУЧАКА КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

РАЗМЕРА	ФАЗА	ТЕХ. ДНЕВ.	ДАТУМ	ЛИСТ
Р 1:250	У - УП	У-24-06-1	12. 2024.	7

формат А3+







ЛЕГЕНДА	
	ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
	ЈАВНА САОБРАЋАЈНА ПОВРШИНА: КОЛОВОЗ И ТРОТОАР: ПЛАНСКО
	ПРИЛАЗ ДО ПАРЦЕЛЕ: ПРАВО ПРОЛАЗА: МАКАДАМСКИ ЗАСТОП: ПОСТОЈЕЋЕ
	САНИТАРНА ВОДОВОДНА МРЕЖА: ПОСТОЈЕЋЕ
	САНИТАРНА ВОДОВОДНА МРЕЖА: ПЛАНИРАНО
	ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА: ПОСТОЈЕЋЕ
	ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА: ПЛАНИРАНО
	КИШНА КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА: ПОСТОЈЕЋЕ
	КИШНА КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА: ПЛАНИРАНО
	ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ВН МРЕЖА: КАБАЛ ВОД 10 kV: ПОСТОЈЕЋЕ
	ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ВН МРЕЖА: КАБАЛ ВОД 10 kV: ПЛАНИРАНО
	ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА НН МРЕЖА: КАБАЛ ВОД 0,4 kV: ПОСТОЈЕЋЕ
	ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА НН МРЕЖА: КАБАЛ ВОД 0,4 kV: ПЛАНИРАНО
	ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА: ТЕЛЕФОНСКА: ПОСТОЈЕЋЕ
	ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА: ТЕЛЕФОНСКА: ПЛАНИРАНО
	ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА: ОПТИЧКА: ПОСТОЈЕЋЕ
	ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА: ОПТИЧКА: ПЛАНИРАНО
	ГАСОВОДНА ДИСТРИБУТИВНА МРЕЖА: ПОСТОЈЕЋЕ
	ГАСОВОДНА ДИСТРИБУТИВНА МРЕЖА: ПЛАНИРАНО



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

**НАРУЧИЛАЦ:** СТЕВАНОВИЋ ИВАН И ТОРБИЦА СТЕВАНОВИЋ ДРАГАНА, ИЗ БЕОГРАДА

**ПРОЈЕКАТ:** УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ТРИ ВИЛЕ У ФУНКЦИЈИ ТУРИЗМА

**ЛОКАЦИЈА:** КП БРОЈ 1183/10 И 1183/11, КО РАСТИШТЕ, ОПШТИНА БАЈИНА БАШТА

**ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:** ЈАНКОВИЋ Миленка, диа

**УРБАНИСТА САРАДНИК:** ТАНАСКОВИЋ Живорад, миа

**ЦРТЕЖ:** ШЕМАТСКИ ПРИКАЗ ПРИКЉУЧАКА КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

РАЗМЕРА	ФАЗА	ТЕХ. ДНЕВ.	ДАТУМ	ЛИСТ
Р 1: 250	У - УП	У-24-06-1	12. 2024.	8

формат А3+

