

AG biro

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

URBANISTIČKI PROJEKAT

ZA REKONSTRUKCIJU, DOGRADNJU I PROMENU
NAMENE STAMBENOG OBJEKTA U UGOSTITELJSKI –
APART HOTEL

na kat. parceli br. 7375 KO Čajetina

Užice, mart 2020. godine

URBANISTIČKI PROJEKAT

ZA REKONSTRUKCIJU, DOGRADNJU I
PROMENU NAMENE STAMBENOG OBJEKTA U
UGOSTITELJSKI –APART HOTEL
na kat. parceli br. 7375 KO Čajetina

investitor:

Dragan Vusović, Mileve Marić br. 4, Novi Sad

obrađivač:

AG biro,
d.o.o. Užice,
Ul. Kurlagina 10, Užice

direktor:

Miloš Papić, dipl. inž. građ.

odgovorni urbanista:

Ana Papić, dipl. inž. arh.

Užice, mart 2020. godine

SADRŽAJ

I OPŠTA DOKUMENTACIJA

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

II TEKSTUALNI DEO

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

III TEHNIČKI USLOVI ZA INFRASTRUKTURU

IV DOKUMENTACIJA URBANISTIČKOG PROJEKTA:

1. Katastarsko topografski plan EV br. 29/20, koji je izradio Geodetski biro Čajetina februar 2020. godine.
2. Prepis lista nepokretnosti br. 4551 KO Čajetina br. 952-04-137-1435/2020 od 04.02.2020. god. izdat od SKN Čajetina.
3. Kopija kat. plana kat. parcele br. 7375 KO Čajetina, br. 952-04-137-1435/2020 od 04.02.2020. god.
4. Kopija katastarskog plana vodova za k.p. 7375 KO Čajetina, broj 956-01-307-1265/2020 od 04.02.2020. godine.
5. Tehnički uslovi priključka vodovoda i fekalne kanalizacije poslovnog objekta, izdati od JKP "Vodovod Zlatibor" broj 32 od 07.02.2020. godine
6. Tehnički uslovi za priključenje na distributivni sistem električne energije izdati od EPS Distribucija Užice, broj 8M.1.0.0-D-09.15.-74758-20 od 05.03.2020.god.
7. Tehnički uslovi za priključenje na javnu telefonsku mrežu izdati od Telekom Srbija broj 46806/3-2020MJ od 13.02.2020.godine
8. Tehnički uslovi za priključenje na gasovodni infrastrukturni system, izdati od Zlatibor-gas DOO, br. 301-02/2020-02, od 20.02.2020.god.
9. Uslovi zaštite od požara, Ministarstvo unutrašnjih poslova, Sektor za vanredne situacije, Odeljenje za vanredne situacije u Užicu, 09.31 broj 217-2193/20 od 06.02.2020.godine
10. Sanitarni uslovi broj 530-53-97/2020-10 od 05.02.2020.godine
11. Mišljenje o potrebi izrade Urbanističkog projekta, br. ROP-CAJ-1757-LOC-1/2020, 353-56/2020-03 od 03.02.2020.god.

V GRAFIČKI DEO:

1. Izvod iz plana	1:1000
2. Šira dispozicija	
3. Postojeće stanje sa granicom UP-a	1:250
4. Dispozicija objekta sa nivelacionim i regulacionim rešenjem – osnova podruma	1:250
5. Dispozicija objekta sa nivelacionim i regulacionim rešenjem – osnova prizemlja	1:250
6. Saobraćaj sa planom uređenja partera	1:250
7. Sinhron plan infrastrukture	1:250
Idejno rešenje objekta	1:100

REŠENJE ZA ODGOVORNE PROJEKTANTE POJEDINIH DELOVA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

OBJEKAT: Urbanistički projekat za rekonstrukciju, dogradnju i promenu namene stambenog objekta u ugostiteljski objekat – apart hotel na kat. parceli br. 7375 KO Čajetina

INVESTITOR: Dragan Vusović, Mileve Marić br. 4, Novi Sad

LOKACIJA: Zlatibor

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

Urbanistički deo	Papić Ana, dipl. ing. arh.
Arhitektonski deo	Tatjana Petrov, dipl. ing. arh.

Odgovorni projektant će prilikom izrade tehnicke dokumentacije postupiti u svemu po odredbama Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik Republike Srbije", broj 72/2009, 81/2009–ispr., 64/2010–odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013–odluka US, 50/2013–odluka US, 98/2013–odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 i 9/2020)

Direktor

Papić Miloš, dipl. ing. građ.

IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

Ovim izjavljujem da sam pri izradi priložene tehničke dokumentacije

Urbanistički projekat za rekonstrukciju, dogradnju I promenu namene stambenog objekta u ugostiteljski objekat – apart hotel na kat. parceli br. 7375 KO Čajetina

INVESTITOR: Dragan Vusović, Mileve Marić br. 4, Novi Sad

Primenila važeće tehničke propise i standarde u svemu po odredbama Zakona o planiranju i izgradnji, ("Službeni glasnik Republike Srbije", broj 72/2009, 81/2009–ispr., 64/2010–odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013–odluka US, 50/2013–odluka US, 98/2013–odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 i 9/2020) kao I da je izrađen u skladu sa Planom generalne regulacije naseljenog mesta Čajetina (sedište opštine) sa naseljenim mestom Zlatibor, I faza, (Sl. list Opštine Čajetina, broj 2/2012, 4/2016, 2/2017, 4/2017, 8/2017, 14/2018, 18/2019, 3/2020 i 4/2020)

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

PROJEKTNI ZADATAK

Potrebno je uraditi Urbanistički projekat za rekonstrukciju, dogradnju i promenu namene stambenog objekta u ugostiteljski objekat – apart hotel na kat. parceli br. 7375 KO Čajetina u skladu sa idejnim rešenjem koje je izradio odgovorni projektant Tatjana Petrov, dipl. ing. arh. licenca broj 300 D952 06.

Projekat raditi prema važećim tehničkim propisima, normativima i standardima.

INVESTITOR:

Dragan Vusović, Mileve Marić br. 4, Novi Sad

II TEKSTUALNI DEO

PRAVNI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

Pravni osnov za izradu projekta sadržan je u:

- Zakonu o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik Republike Srbije", broj 72/2009, 81/2009–ispr., 64/2010–odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013–odluka US, 50/2013–odluka US, 98/2013–odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 i 9/2020)
- Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Službeni glasnik Republike Srbije", broj 32/2019)

PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

Planski osnov za izradu projekta sadržan je u:

- Plan generalne regulacije naseljenog mesta Čajetina (sedište opštine) sa naseljenim mestom Zlatibor, I faza, (Sl. list Opštine Čajetina, broj 2/2012, 4/2016, 2/2017, 4/2017, 8/2017, 14/2018, 18/2019, 3/2020 i 4/2020) po kome se predmetna lokacija nalazi u Celini 3– Zlatibor periferija, Podcelina 3.2. – Oko (namena ST4, stanovanje i turizam srednjih gustina na obodu kompaktnog naselja).

POVOD, PREDMET I CILJ IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Povod izrade Urbanističkog projekta

- Potreba investitora za rekonstrukcijom, dogradnjom i promenom namene stambenog objekta u ugostiteljski objekat –apart hotel u postupku izdavanja lokacijskih uslova

Predmet izrade Urbanističkog projekta

- Urbanističko – arhitektonska razrada lokacije, odnosno primena utvrđenih parametara regulacije i nivelacije iz Plana generalne regulacije naseljenog mesta Čajetina (sedište opštine) sa naseljenim mestom Zlatibor– I faza, (Sl. list Opštine Čajetina, broj 2/2012, 4/2016, 2/2017, 4/2017, 8/2017, 14/2018, 18/2019, 3/2020 i 4/2020) na kat. parceli br. 7375 KO Čajetina radi rekonstrukcije, dogradnje i promene namene stambenog objekta u ugostiteljski objekat – apart hotel.

Cilj Urbanističkog projekta

- Stvaranje preduslova za dobjanje lokacijskih uslova za rekonstrukciju, dogradnju I promenu namene stambenog objekta u ugostiteljski objekat – apart hotel.

PODRUČJE I GRANICE URBANISTIČKOG PROJEKTA

- Lokacija za koju se izrađuje urbanistički projekat nalazi se u perifernom delu naseljenog mesta Zlatibor.
- Granice Urbanističkog projekta su granice kat. parcele br. 7375 KO Čajetina. Ukupna površina područja obuhvaćenog Urbanističkim projektom iznosi 9a 75m².
- Područje obuhvata Urbanističkog projekta:
kat. parcela br. 7375 KO Čajetina, površine 9a 75m², u privatnoj svojini:
– Vusovci Dragan, Novi Sad, Mileve Marić 4, 1/1
- Postojeće stanje:

k.p. br. 7375 KO Čajetina je po kulturi:

zemljište pod zgradom – objektom, površine 1a 47m²

ostalo veštački stvoreno neplodno zemljište 4a 00m²

zemljište pod zgradom – objektom, površine 93m²

zemljište pod zgradom – objektom, površine 16m²

zemljište uz zgradu – objekat, površine 3a 19m²

OPIS STANJA NA TERENU

Lokacija za koju se izrađuje Urbanistički projekat nalazi se u perifernom delu naseljenog mesta Zlatibor. Lokacija ima direktan pristup na ulicu prote Simića sa južne strane i asfaltni put sa zapadne strane. Na parceli postoji izgrađena porodična stambena zgrada spratnosti Po+Pr+Pk, BRGP 281.77m² koja je predviđena za rekonstrukciju, dogradnju i promenu namene u ugostiteljski objekat, tj apart hotel. Ovaj objekat ima odobrenje za gradnju. Na parceli se nalazi i porodična stambena zgrada spratnosti Pr+Pk, BRGP 144.22m² koja se zadržava (objekat ima odobrenje za upotrebu) kao i pomocna zgrada BRGP 16m², spratnosti Pr (objekat ima odobrenje za upotrebu). Ovaj objekat se takodje zadržava. Teren je u padu ka jugu. Lokacija je infrastrukturno opremljena.

REGULACIONO I NIVELACIONO REŠENJE

Horizontalna i vertikalna regulacija definisane su gabaritima i spratnošću objekta (grafički prilog br. 4 i 5 i Idejno rešenje objekta).

Regulaciona linija je preuzeta iz Plana generalne regulacije naseljenog mesta Čajetina (sedište opštine) sa naseljenim mestom Zlatibor –I faza, (Sl. list Opštine Čajetina, broj 2/2012, 4/2016, 2/2017, 4/2017, 8/2017, 14/2018, 18/2019, 3/2020 I 4/2020).

Objekat je lociran u okviru zone dozvoljene gradnje zadate Planom generalne regulacije naseljenog mesta Čajetina (sedište opštine) sa naseljenim mestom Zlatibor –I faza, (Sl. list Opštine Čajetina, broj 2/2012, 4/2016, 2/2017, 4/2017, 8/2017, 14/2018, 18/2019, 3/2020 I 4/2020).

Građevinske linije podruma apart hotela definisane su analitičko–geodetskim tačkama 1–16. (grafički prilog br. 4)

Građevinske linije prizemlja apart hotela definisane su analitičko–geodetskim tačkama 1–15. (grafički prilog br. 5)

Planira se rekonstrukcija, dogradnja i poromena namene stambenog objekta u ugostiteljski objekat– apart hotel sa 19 apartmana, ukupnog kapaciteta 42 kreveta, bruto razvijene građevinske površine 1418.51m². Apart hotel je spratnosti Po+Pr+6S+Pk. Kota poda prizemlja je 1035.10 mnv.

Glavni ulaz u objekat predviđen je u etažu podruma iz ulice Prote Simića a projektom je predviđen i ekonomski ulaz sa severne strane objekta, kao i ulaz u spa centar takodje sa severne strane objekta. Iz severnog dvorista moguće je direktno ući u lift. Na etaži podruma pored glavnog ulaza i recepcije, smeštama je sala restorana kao i spa centar i teretana. Na etaži prizemlja pozicioniran je kuhinjski blok koji je posebnom vertikalnom komunikacijom povezan sa restoranom na etaži ispod, kao i jedan deo spa centra – djakuzi. Na šest spratova i u potkrovlju raspoređeno je ukupno 19 smeštajnih jedinica – apartmana sa ukupno 42 kreveta.

Takođe se planira promena namene pomocnog objekta br.3 BRGP – 16m², spratnosti prizemlje u pomoćni objekat za smeštaj bazenske tehnike u funkciji apart hotela.

ANALITIČKO GEODETSKE TAČKE GRAĐEVINSKE LINIJE PODRUMA

1.	7 394 953. 91	4 844 882. 84
2.	7 394 959. 56	4 844 888. 19
3.	7 394 960. 69	4 844 889. 60
4.	7 394 964. 69	4 844 896. 27
5.	7 394 956. 70	4 844 901. 07
6.	7 394 952. 78	4 844 896. 66

7.	7 394 952. 31	4 844 896. 94
8.	7 394 951. 35	4 844 896. 03
9.	7 394 947. 62	4 844 899. 23
10.	7 394 953. 32	4 844 905. 70
11.	7 394 943. 50	4 844 914. 80
12.	7 394 940. 37	4 844 911. 42
13.	7 394 946. 31	4 844 905. 91
14.	7 394 937. 09	4 844 895. 94
15.	7 394 944. 03	4 844 888. 60
16.	7 394 946. 37	4 844 890. 81

ANALITIČKO GEODETSKE TAČKE GRAĐEVINSKE LINIJE PRIZEMLJA

1.	7 394 953. 90	4 844 882. 85
2.	7 394 955. 11	4 844 883. 98
3.	7 394 955. 93	4 844 883. 11
4.	7 394 961. 17	4 844 888. 06
5.	7 394 964. 88	4 844 894. 24
6.	7 394 963. 85	4 844 894. 86
7.	7 394 964. 70	4 844 896. 27
8.	7 394 958. 92	4 844 899. 74
9.	7 394 956. 82	4 844 896. 25
10.	7 394 955. 41	4 844 897. 10
11.	7 394 954. 52	4 844 895. 61
12.	7 394 953. 43	4 844 896. 27
13.	7 394 951. 83	4 844 894. 27
14.	7 394 950. 72	4 844 895. 44
15.	7 394 946. 12	4 844 891. 08

SAOBRAĆAJNO REŠENJE

Pešački i kolski pristup objektu obezbeđen je preko postojeće ulice– ulica Prote Simića sa južne strane lokacije i preko postojećeg asfaltnog puta sa zapadne strane lokacije. Na parceli je projektovano 12 parking mesto za putnička vozila od toga 1 parking mesto za lica sa posebnim potrebama. U skladu sa kriterijumom za potreban broj parking mesta iz Plana generalne regulacije naseljenog mesta Čajetina (sedište opštine) sa naseljenim mestom Zlatibor –I faza, (Sl. list Opštine Čajetina, broj 2/2012, 4/2016, 2/2017, 4/2017, 8/2017, 14/2018, 18/2019, 3/2020 i 4/2020) za svaka 4 kreveta – 1 parking mesto, za ovaj objekat potrebno je obezbediti 11 parking mesta i još 1 parking mesto za postojeći stambeni objekat na parceli, koji se zadržava.

PARTERNO UREĐENJE

Pešački i kolski prilaz objektu predviđeni su od betonskih raster ploča. Ostali deo parcele je travnata površina sa niskim dekorativnim rastinjem. 20.35% površine parcele je predviđeno za zelene površine, odnosno 198.4m².

BILANS POVRŠINA

- građevinska parcela 1

1. Površina građevinske parcele

površina planirane građevinske parcele 1 iznosi 9a 75m².

2. Površina objekta

Površina pod objektima–ukupno:	274.88m²
Površina pod objektima–stambeni objekat:	93.00m ²
Površina pod objektima–apart hotel sa pomoćnim objektom:	165.88+16= 181.88m ²
Bruto razvijena građevinska površina svih objekata:	1578.70m²
Bruto razvijena građevinska površina stambenog objekta:	144.22m ³
Bruto razvijena građevinska površina apart hotela i pomoćnog objekata:	1418.51+16= 1434.51m ²

URBANISTIČKI POKAZATELJI I NUMERIČKE VREDNOSTI

- građevinska parcela 1

1 – stepen ili indeks zauzetosti (zbirno za celu parcelu)

$$\frac{P \text{ pod objektom (prizemlja)}}{P \text{ parcele}} \times 100 = \frac{274.88}{975} \times 100 = 28.19 \%$$

2 – stepen ili indeks izgrađenosti (zbirno za celu parcelu)

$$\frac{BRGP}{P \text{ parcele}} = \frac{1578.70}{975} = 1.62$$

Dobijeni pokazatelji su u skladu sa maksimalnim urbanističkim parametarima datim Planom generalne regulacije naseljenog mesta Čajetina (sedište opštine) sa naseljenim mestom Zlatibor –I faza, (Sl. list Opštine Čajetina, broj 2/2012, 4/2016, 2/2017, 4/2017, 8/2017, 14/2018, 18/2019, 3/2020 I 4/2020) za ST4, stanovanje i turizam srednjih gustina na obodu kompaktnog naselja koji za veličinu parcele od 9a 75m² iznosi za:

- apart hotel – indeks izgrađenosti – max 1.7
- stambeni objekat – indeks izgrađenosti – max 1.1 x 1.1 = 1.21

BRGP apart hotela sa pomoćnim objektom za bazensku tehniku koja iznosi 1434.51m² sa maksimalno dozvoljenim indeksom izgrađenosti od 1.7 zahteva površinu parcele od 1434.51/1.7=843.83m², BRGP stambenog objekta koja iznosi 144.22m² sa maksimalno dozvoljenim indeksom izgrađenosti od 1.21 zahteva površinu parcele od 144.22/1.21=119.19m² , što ukupno iznosi 963.02m², a što je manje od površine kat. parcele br, 7375 KO Čajetina koja iznosi 975m².

PRAVILA GRAĐENJA

Namena objekta :	Objekat apart hotela
Sadržaj objekta :	<p>PODRUM– hol, recepcija, restoran, spa centar</p> <p>PRIZEMLJE– kuhinjski blo, spa centar</p> <p>I SPRAT– 3 apartmana</p> <p>II SPRAT– 3 apartmana</p> <p>III SPRAT– 3 apartmana</p> <p>IV SPRAT– 3 apartmana</p> <p>V SPRAT – 3 apartmana</p> <p>VI SPRAT – 3 apartmana</p> <p>POTKROVLJE– 1 apartman</p>
	Slobodnostojeći objekat
Spratnost objekta:	Po+Pr+6S+Pk (Podrum+Prizemlje+6Spratova+potkrovlje)

Horizontalna regulacija objekta :	Objekat je postavljen u okviru građevinskih linija (videti grafički prilog br. 4 i 5)
Kota prizemlja:	1035.10 mnv
Površina pod objektom:	165.88 m ²
BRGP objekta:	1418.51 m ²
Oblik krova – krov. ravni :	Krov je dvovodan, nagiba 35°
Max. visina objekta:	28.58 m
Krovni pokrivač:	crep
Fasada:	-fasada od si & si maltera preko termoizolacije

UTICAJ OBJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

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

MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA

U okviru granica UP–a, ne postoje podaci o evidentiranim nepokretnim kulturnim dobrima i dobrima pod prethodnom zaštitom. Ako se u toku građevinskih radova naiđe na arheološki lokalitet, potrebno je prekinuti radove i obavestiti nadležni zavod za zaštitu spomenika, a ukoliko se naiđe na prirodno dobro, prekinuti radove i obavestiti nadležno ministarstvo za zaštitu životne sredine.

MERE ZAŠTITE OD POŽARA

U skladu sa Zakonom o zaštiti od požara (Sl. Glasnik RS, broj 111/2009 i 20/2015) u toku izrade projekta za građevinsku dozvolu, odnosno projekta za izvođenje primeniće se sva pravila u smislu zaštite od požara svih instalacija u objektu, kao i vatrootpornosti svih primenjenih materijala predviđenih za izgradnju objekta, izgradnja spoljne i unutrašnje hidrantske mreže i ostalih normativa koji regulišu ovu oblast. Za planirani objekat apart hotela pribavlja se saglasnost na tehničku dokumentaciju od strane MUP–a Republike Srbije.

III TEHNIČKI USLOVI ZA INFRASTRUKTURU

Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu mrežu

- Vodovod

Mesto priključka na vodovodnu mrežu . \varnothing 160mm. Priključak izvesti TPE cevima \varnothing 63 mm. Vodovodni šaht napraviti od betona MB 20.

- Fekalna kanalizacija

Novoizgrađeni objekat priključiti na postojeću kanalizacionu mrežu \varnothing 200mm kanalizacioni priključak izvesti PVC kanalizacionim cevima \varnothing 160mm.

Uslovi priključenja na sistem elektro energetske mreže

- Da bi se novoplanirani objekat priključio na elektroenergetsku distributivnu mrežu potrebno je da distributer izgradi TS 35/10 kV Zlatibor 1 Nova. Potrebno je u TS 10/0.4 kV Vuković Komerc ugraditi drugi transformator. Potrebno je u TS 10/0.4 kV Vuković Komerc umesto postojećeg nn bloka ugraditi novi dupli nn blok.
- Potrebno je postojeći kabl vod izvući iz TS 10/0.4 Oštra Kosa nastaviti kabl vodom istog tipa i preseka i priključiti u TS 10/0.4 kV Vuković Komerc odakle je potrebno izgraditi 1Kv kabl vod PP00–A 4x150mm² ko KPK2 na objektu

Uslovi priključenja na javnu telefonsku mrežu

- Priključenje objekta na TK mrežu Telekoma planirati sa optičke GPON mreže u ulici Prote Simića. Od pristupne tačke položiti u rov 0,4x0,8 m kabl tipa TK–DSL (30)–59...x2x0,4 odgovarajućeg kapaciteta. Uz TK kabal položiti i PE cevi \varnothing 40mm za potrebe pristupa optikom.

Uslovi priključenja na gasovodni infrastuktorni sistem

- Priključenje objekta na gasovodni infrastuktorni sistem planirati sa izvedenog distributivnog gasovoda od polietileških cevi PE63 i PE25.

Odlaganje komunalnog otpada

Na ulazu u parcelu sa javne površine, u skladu sa kriterijumom iz PGRa, na parceli je obezbeđen prostor površine 6.6m², što je više od po 2m²/10 apartmanskih jedinica za smeštaj posuda za odlaganje komunalnog otpada.

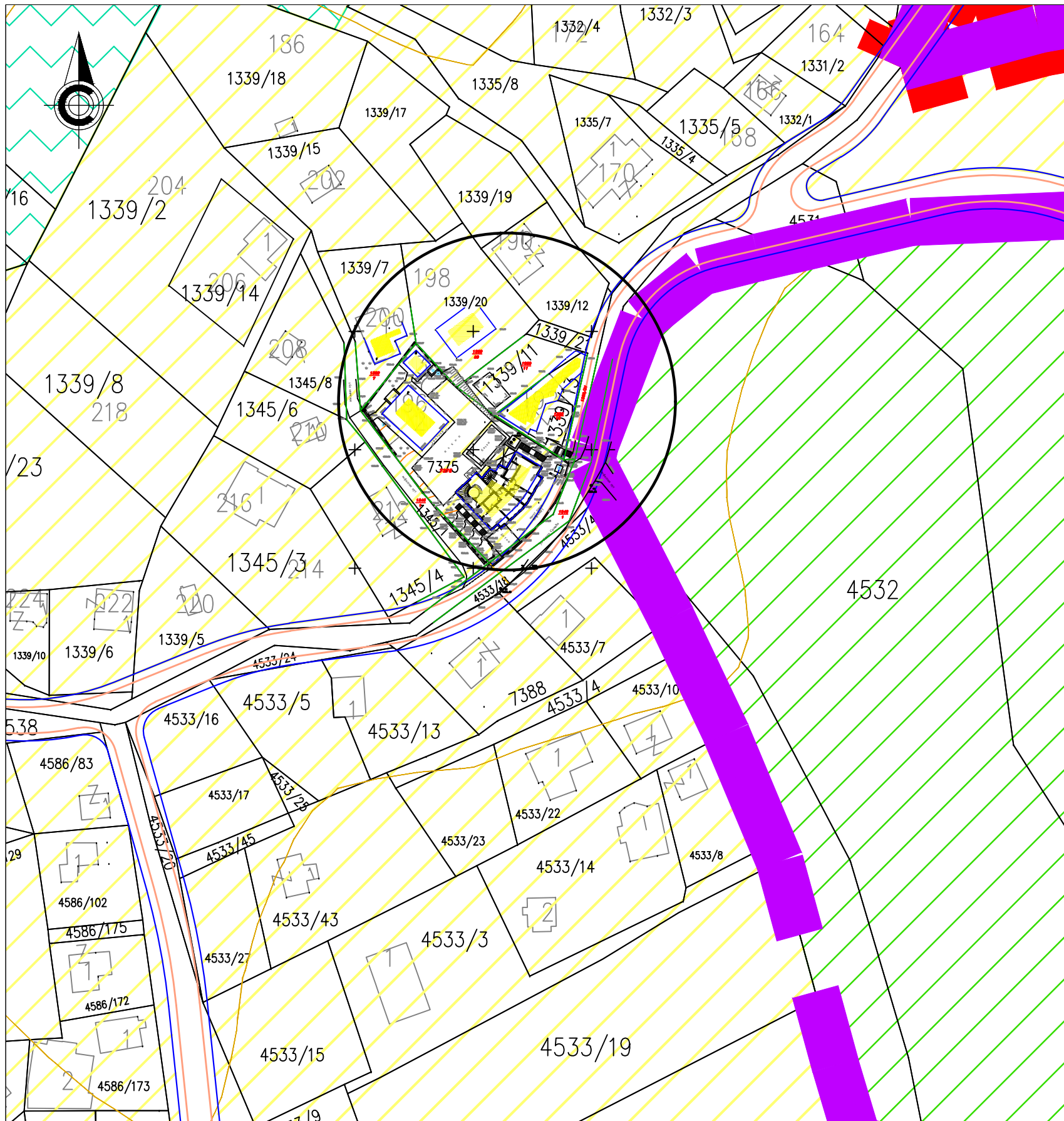
IV

**DOKUMENTACIJA
URBANISTIČKOG PROJEKTA**

I OPŠTA DOKUMENTACIJA

V GRAFIČKI PRILOZI

VI IDEJNO REŠENJE OBJEKTA



ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА
- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ

ЈАВНЕ НАМЕНЕ

- МРЕЖА САОБРАЋАЈНИЦА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
 - ИВИЧЊАК
 - РЕГУЛИСАНИ ВОДОТОК

ОБРАЗОВАЊЕ

- О 1 ОСНОВНО ОБРАЗОВАЊЕ
- О 2 ПРЕДШКОЛСКО ВАСПИТАЊЕ И ОБРАЗОВАЊЕ

ЗДРАВСТВО

- ЗД ЗДРАВСТВЕНА СТАНИЦА

СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА

- СЦ 1 ОПШТИНСКИ СПОРТСКИ ЦЕНТАР
- СЦ 2 СКИЈАЛИШТЕ ЗЛАТИБОР
- СЦ 3 СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА СА ДОДАТНИМ САДРЖАЈИМА

ЗЕЛЕНИЛО

- ЗЛ 1 ПАРК
- ЗЛ 2 ТРГ (СКВЕР)
- ЗЛ 3 СПЕЦИФИЧНО ЗЕЛЕНИЛО

ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

СТАНОВАЊЕ И ТУРИЗАМ

- СТ 1 - СТАНОВАЊЕ И ТУРИЗАМ ВИСОКИХ ГУСТИНА
- СТ 2 - СТАНОВАЊЕ И ТУРИЗАМ ВИСОКИХ ГУСТИНА
- СТ 3 - СТАНОВАЊЕ И ТУРИЗАМ СРЕДЊИХ ГУСТИНА
- СТ 4 - СТАНОВАЊЕ И ТУРИЗАМ СРЕДЊИХ ГУСТИНА
- СТ 5 - СТАНОВАЊЕ И ТУРИЗАМ СРЕДЊИХ ГУСТИНА
- СТ 6 - СТАНОВАЊЕ И ТУРИЗАМ НИСКИХ ГУСТИНА
- СТ 7 - СТАНОВАЊЕ И ТУРИЗАМ НИСКИХ ГУСТИНА (РУРАЛНО)

УПРАВА И АДМИНИСТРАЦИЈА

- У УПРАВА И АДМИНИСТРАЦИЈА
- МС МЕТЕОРОЛОШКА СТАНИЦА

КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ И ОБЈЕКТИ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

- К1 ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА
- К2 ТС ТРАФОСТАНИЦА, ЈКП И МРС
- К3 ГП ГАРАЖЕ И ПАРКИНЗИ
- К4 АС АУТОБУСКА СТАНИЦА ПОЧЕТНА СТАНИЦА ГОНДАЛА
- К5 ПИЈАЦА

ВОДЕ

- В ВОДЕ

ТУРИЗАМ

- T 1 - ХОТЕЛСКИ ТУРИЗАМ У ЦЕНТРУ
- T 2 - ХОТЕЛСКИ ТУРИЗАМ У НАСЕЉУ
- T 3 - ХОТЕЛСКИ ТУРИЗАМ НА ПЕРИФЕРИЈИ
- T 4 - ТУРИСТИЧКО НАСЕЉЕ У ЦЕНТРУ
- T 5 - ТУРИСТИЧКО НАСЕЉЕ ВАН ЦЕНТРА
- T 6 - ЕТНО-ЕКО ТУРИЗАМ
- T 7 - КАМП
- T 8 - КАМП

ЦЕНТРИ И УСЛУГЕ

- Ц 1 ТРЖНИ ЦЕНТАР ЗЛАТИБОР
- Ц 2 ГРАДСКИ ЦЕНТАР
- Ц 3 ЦЕНТАР УЗ ЈЕЗЕРО
- Ц 4 ЛОКАЛНИ ЦЕНТАР
- Ц 5 СПЕЦИЈАЛИЗОВАНИ ЦЕНТАР
- Ц 6 ЗАНАТСКИ ЦЕНТАР

АЕРОДРОМ

- АЕРОДРОМ

ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ

- ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ

ПАРК ШУМЕ

- ПАРК ШУМЕ

СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА

- СП 1 СПОРТСКИ ЦЕНТРИ
- СП 2 СПОРТСКИ ТЕРЕНИ
- СП 3 РЕКРЕАЦИЈА СА ДОДАТНИМ САДРЖАЈИМА
- СП 4 РЕКРЕАЦИЈА

ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

- шума

ЗОНЕ ЗАШТИТЕ

- ЗАШТИТНИ ПОЈАС ДАЛЕКОВОДА
- УТВРЂЕНА КУЛТУРНА ДОБРА
- ДОБРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕТХОДНУ ЗАШТИТУ

СПРОВОЂЕЊЕ

- ОБУХВАТ ВАЖЕЋЕГ ПДР-А
- ОБУХВАТ ПДР-А У ИЗГРАДИ
- ЗОНА ИЗГРАДЊЕ ГОНДОЛЕ

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

direktor: Miloš Papić, dipl.inž.grad.

projekat broj

UP
17/20

MART 2020. g.

odgovorni urbanista:

Ana Papić, dipl.inž.arh.

URBANISTIČKI PROJEKAT
 za rekonstrukciju, dogradnju i promenu namene
 stambenog objekta u
 ugostiteljski objekat - apart hotel
 na kat. parceli br. 7375 KO Čajetina

INVESTITOR: Vušović Dragan, Novi Sad

MESTO: Zlatibor

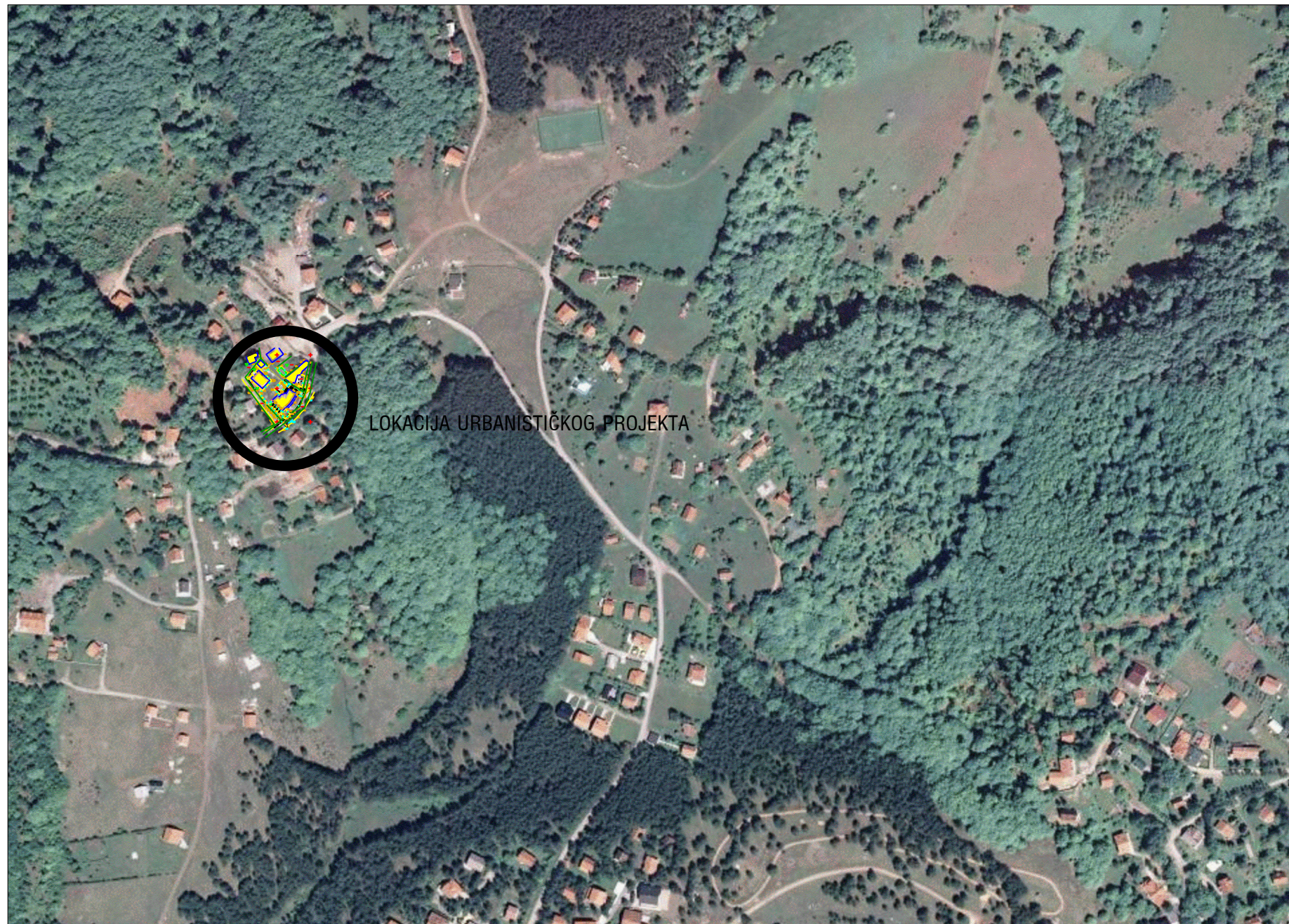
naslov

IZVOD IZ PLANA
 IZMENE I DOPUNA PGR-a NASELJENOG
 MESTA ČAJETINA (SEDIŠTE OPŠTINE)
 SA NASELJENIM MESTOM ZLATIBOR- I FAZA

PLANIRANA PRETEŽNA NAMENA ZEMLJIŠTA

razmera: 1 : 1000

br. lista: 1



LOKACIJA URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

direktor: Miloš Papić, dipl.inž.grad.

projekat broj

UP
17/20

MART 2020. g.

odgovorni urbanista:

Ana Papić, dipl.inž.arh.

URBANISTIČKI PROJEKAT
za rekonstrukciju, dogradnju i promenu namene
stambenog objekta u
ugostiteljski objekat - apart hotel
na kat. parceli br. 7375 KO Čajetina

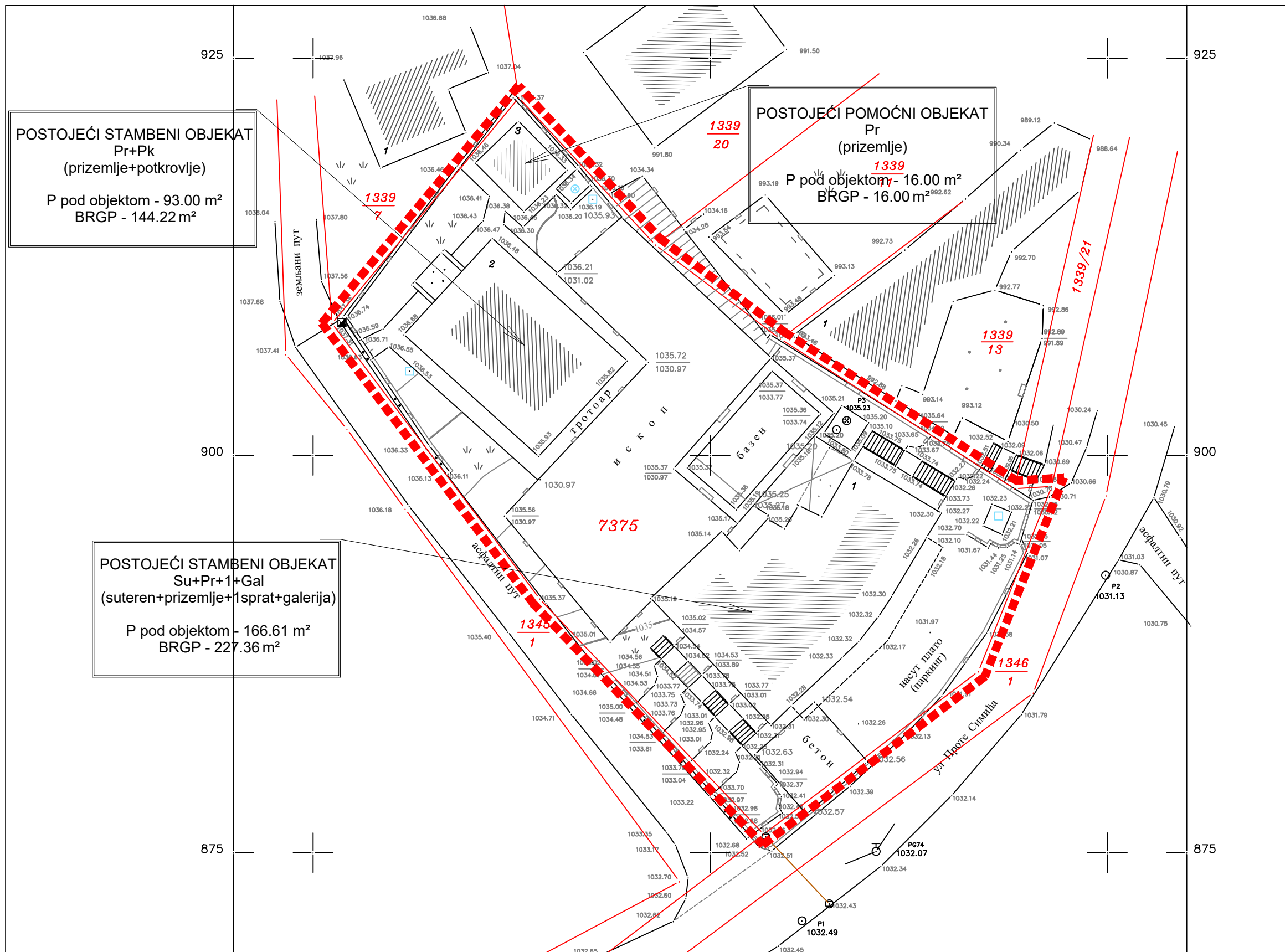
INVESTITOR: Vušović Dragan, Novi Sad

MESTO: Zlatibor

naslov

ŠIRA DISPOZICIJA

br. lista: 2



LEGENDA:

Stanje po katastru	
Faktičko stanje	
Granica UP-a	

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

direktor: Miloš Papić, dipl.inž.građ.

projekat broj

UP
 17/20

Mart 2020. g.

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

URBANISTIČKI PROJEKAT
 za rekonstrukciju, dogradnju i promenu namene
 stambenog objekta u
 ugostiteljski objekat - apart hotel
 na kat. parceli br. 7375 KO Čajetina

Investitor: Vušović Dragan, Novi Sad

Mesto: Zlatibor

naslov

SITUACIJA

razmera: 1 : 250	br. lista: 3
------------------	--------------



POSTOJEĆI STAMBENI OBJEKAT
Pr+Pk
(prizemlje+potkrovlje)
P pod objektom - 93.00 m²
BRGP - 144.22 m²

POSTOJEĆI POMOĆNI OBJEKAT
Pr (prizemlje)
promena namene u pomoćni
objekat za bazensku tehniku u
funkciji apart hotela
P pod objektom - 16.00 m²
BRGP - 16.00 m²

ANALITIČKO GEODETSKE TAČKE
GRAĐEVINSKIH LINIJA PRIZEMLJA

1. 7 394 953. 91 4 844 882. 84
2. 7 394 959. 56 4 844 888. 19
3. 7 394 960. 69 4 844 889. 60
4. 7 394 964. 69 4 844 896. 27
5. 7 394 956. 70 4 844 901. 07
6. 7 394 952. 78 4 844 896. 66
7. 7 394 952. 31 4 844 896. 94
8. 7 394 951. 35 4 844 896. 03
9. 7 394 947. 62 4 844 899. 23
10. 7 394 953. 32 4 844 905. 70
11. 7 394 943. 50 4 844 914. 80
12. 7 394 940. 37 4 844 911. 42
13. 7 394 946. 31 4 844 905. 91
14. 7 394 937. 09 4 844 895. 94
15. 7 394 944. 03 4 844 888. 60
16. 7 394 946. 37 4 844 890. 81

POVRŠINA PARCELE	975 m ²
UKUPNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA	274.88 m ²
BRGP OBJEKATA	1578.70 m ²
OSTVARENI KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI	1.62
OSTVARENI INDEX ZAUZETOSTI	28.19 %
UKUPNO POD ZELENIH POVRŠINAMA	198.4m ² 20.35 %

UKUPAN BROJ PARKING MESTA NA PARCELI	12 na parceli
--------------------------------------	---------------

LEGENDA:

- Stanje po katastru —
- Faktičko stanje —
- Regulaciona linija —
- Osovina saobraćajnica — · —
- Saobraćaj —
- Građevinska linija objekta - - -

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

projekat broj

UP
17/20

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

Mart 2020. g.

URBANISTIČKI PROJEKAT
za rekonstrukciju, dogradnju i promenu namene
stambenog objekta u
ugostiteljski objekat - apart hotel
na kat. parceli br. 7375 KO Čajetina

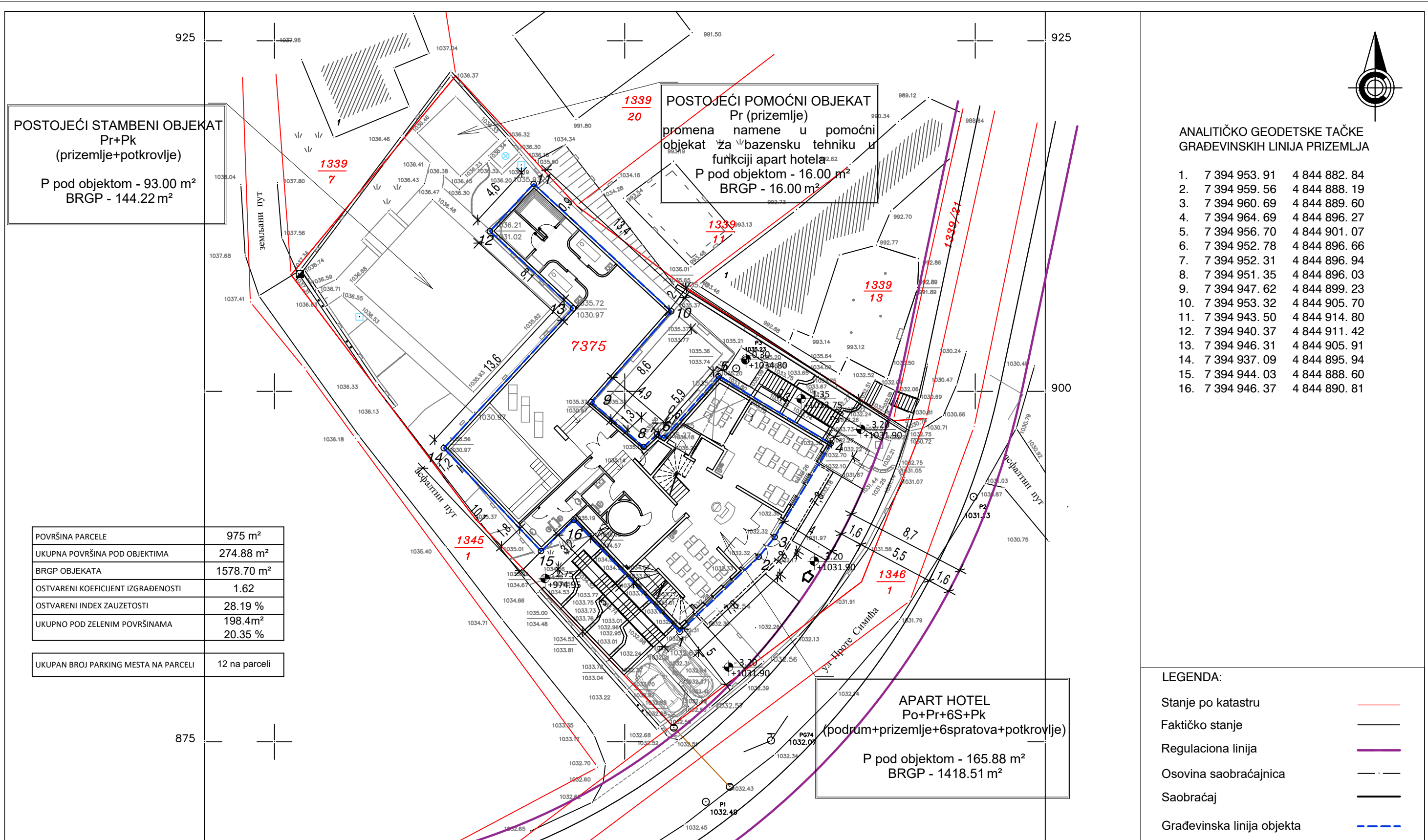
Investitor: Vušović Dragan, Novi Sad

Mesto: Zlatibor

naslov

DISPOZICIJA OBJEKTA
SA NIVELACIONIM I
REGULACIONIM REŠENJEM
osnova podruma

razmera: 1 : 250	br. lista: 4
------------------	--------------



POSTOJEĆI STAMBENI OBJEKAT
Pr+Pk
(prizemlje+potkrovlje)
P pod objektom - 93.00 m²
BRGP - 144.22 m²

POSTOJEĆI POMOĆNI OBJEKAT
Pr (prizemlje)
promena namene u pomoćni
objekat za bazensku tehniku u
funkciji apart hotela
P pod objektom - 16.00 m²
BRGP - 16.00 m²

APART HOTEL
Po+Pr+6S+Pk
(podrum+prizemlje+6spratova+potkrovlje)
P pod objektom - 165.88 m²
BRGP - 1418.51 m²

ANALITIČKO GEODETSKE TAČKE
GRADEVINSKIH LINIJA PRIZEMLJA

1. 7 394 953. 90 4 844 882. 85
2. 7 394 955. 11 4 844 883. 98
3. 7 394 955. 93 4 844 883. 11
4. 7 394 961. 17 4 844 888. 06
5. 7 394 964. 88 4 844 894. 24
6. 7 394 963. 85 4 844 894. 86
7. 7 394 964. 70 4 844 896. 27
8. 7 394 958. 92 4 844 899. 74
9. 7 394 956. 82 4 844 896. 25
10. 7 394 955. 41 4 844 897. 10
11. 7 394 954. 52 4 844 895. 61
12. 7 394 953. 43 4 844 896. 27
13. 7 394 951. 83 4 844 894. 27
14. 7 394 950. 72 4 844 895. 44
15. 7 394 946. 12 4 844 891. 08

POVRŠINA PARCELE	975 m ²
UKUPNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA	274.88 m ²
BRGP OBJEKATA	1578.70 m ²
OSTVARENI KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI	1.62
OSTVARENI INDEX ZAUZETOSTI	28.19 %
UKUPNO POD ZELENIH POVRŠINAMA	198.4m ² 20.35 %

UKUPAN BROJ PARKING MESTA NA PARCELI	12 na parceli
--------------------------------------	---------------

LEGENDA:

Stanje po katastru	— (crvena linija)
Faktičko stanje	— (crna linija)
Regulaciona linija	— (vijolična linija)
Osovina saobraćajnica	— (crna linija sa tačkama)
Saobraćaj	— (deblja crna linija)
Građevinska linija objekta	— (plava isprekidanica)

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

projekat broj
UP
17/20

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

URBANISTIČKI PROJEKAT
za rekonstrukciju, dogradnju i promenu namene
stambenog objekta u
ugostiteljski objekat - apart hotel
na kat. parceli br. 7375 KO Čajetina

Investitor: Vušović Dragan, Novi Sad

Mesto: Zlatibor

naslov
**DISPOZICIJA OBJEKTA
SA NIVELACIONIM I
REGULACIONIM REŠENJEM
osnova prizemlja**

razmera:	1 : 250	br. lista:	5
----------	---------	------------	---

direktor: Miloš Papić, dipl.inž.grad.

Mart 2020. g.



POSTOJEĆI STAMBENI OBJEKAT
Pr+Pk
(prizemlje+potkrovlje)
P pod objektom - 93.00 m²
BRGP - 144.22 m²

POSTOJEĆI POMOĆNI OBJEKAT
Pr (prizemlje)
promena namene u pomoćni
objekat za bazensku tehniku u
funkciji apart hotela
P pod objektom - 16.00 m²
BRGP - 16.00 m²

APART HOTEL
Po+Pr+6S+Pk
(podrum+prizemlje+6spratova+potkrovlje)
P pod objektom - 165.88 m²
BRGP - 1418.51 m²

POVRŠINA PARCELE	975 m ²
UKUPNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA	274.88 m ²
BRGP OBJEKATA	1578.70 m ²
OSTVARENI KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI	1.62
OSTVARENI INDEKS ZAUZETOSTI	28.19 %
UKUPNO POD ZELENIH POVRŠINAMA	198.4m ² 20.35 %

UKUPAN BROJ PARKING MESTA NA PARCELI 12 na parceli

LEGENDA:

Stanje po katastru	
Faktičko stanje	
Osovina saobraćajnica	
Saobraćaj	
Zelene površine	
Raster ploče i asfaltne površine	
Drveće	

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

projekat broj
UP
17/20

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

URBANISTIČKI PROJEKAT
za rekonstrukciju, dogradnju i promenu namene
stambenog objekta u
ugostiteljski objekat - apart hotel
na kat. parceli br. 7375 KO Čajetina

naslov
**SAOBRAĆAJ SA
PLANOM UREĐENJA PARTERA**

direktor: Miloš Papić, dipl.inž.grad.

Mart 2020. g.

Investitor: Vušović Dragan, Novi Sad

Mesto: Zlatibor

razmera: 1 : 250 br. lista: 6

