Политехнички биро за пројектовање и просторно планирање
ПОЛИТБИРО ДОО УЖИЦЕ, Београдска 31
Телефон/факс: +381.(0)31.523.641 И–мејл: politbiro.doo@gmail.com
ПИБ: 104664136 Матични број: 20207060 Шифра делатности: 7111

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 1790 КО БАЈИНА БАШТА, ОПШТИНА БАЈИНА БАШТА, У БАЈИНОЈ БАШТИ, УЛИЦА ВОЈВОДЕ ПУТНИКА БРОЈ 12

НАРУЧИЛАЦ:

ППУП ЗАРИЋ ДОО БАЈИНА БАШТА, ТАРСКА 43

ИНВЕСТИТОР:

ЂУРИЋ МИЛАН ИЗ БАЈИНЕ БАШТЕ,
УЛИЦА ШПАНСКИХ БОРАЦА БРОЈ 15
И
ППУП ЗАРИЋ ДОО БАЈИНА БАШТА, ТАРСКА 43

У Ужицу, марта 2026. године

Примерак 1 / 3

ИМПРЕСУМ

ЛОКАЦИЈА

Локација:	Бајина Башта, Улица војводе Путника број 12;
Парцела:	кп број 1790 КО Бајина Башта, Општина Б. Башта;
Врста земљишта:	градско грађев. земљиште, грађевинска парцела;
Ималац права на парцели:	Ђурић Милан из Бајине Баште, својина приватна, удео 467/617;
Ималац права на парцели:	ППУП Зарић доо Бајина Башта, Бајина Башта, својина приватна, удео 150/617.

НАРУЧИЛАЦ

Име / назив:	ППУП Зарић доо Бајина Башта, Тарска 43;
Адреса / седиште:	Бајина Башта, Улица тарска број 43.

ИНВЕСТИТОР

Име / назив:	Ђурић Милан;
Адреса / седиште:	Бајина Башта, Улица шпанских бораца број 15.
Име / назив:	ППУП Зарић доо Бајина Башта, Тарска 43;
Адреса / седиште:	Бајина Башта, Улица тарска број 43;

ДОКУМЕНТАЦИЈА

Врста документа:	Урбанистичко–технички документ;
Ранг пројекта:	Урбанистички пројекат;
Намена пројекта:	Урбанистичко–архитектонска разрада локације;
Датум израде:	Март 2026. године;
Број примерака:	Три.

РАДНИ ТИМ УП–а

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.

РАДНИ ТИМ ИДР–а

Пројектант ИДР–а:	Весна Нешковић ПР Биро за пројектовање „Про-Нес“ Бајина Башта, Трг Душана Јерковића 10;
Одговорни пројектант:	Марковић П. Јелена, дипл. инж. арх. 300 L705 12;
Аутор објекта:	Марковић П. Јелена, дипл. инж. арх.

Аутор задржава сва права по Закону о ауторском и сродним правима.
Copyright © 2025 | arch Jelena Markovic. All rights reserved.

ПОДАЦИ О ПРОЈЕКТУ

НАРУЧИЛАЦ:	ППУП ЗАРИЋ ДОО БАЈИНА БАШТА, ТАРСКА БРОЈ 43
ИНВЕСТИТОР:	ЂУРИЋ МИЛАН ИЗ БАЈИНЕ БАШТЕ, ШПАНСКИХ БОРАЦА 15, ППУП ЗАРИЋ ДОО БАЈИНА БАШТА, ТАРСКА БРОЈ 43

ОБЈЕКАТ:	СТАМБЕНО ПОСЛОВНА ЗГРАДА
ВРСТА АРДОВА:	НОВА ГРАДЊА
ВРСТА ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ (УП) СА ИДЕЈНИМ РЕШЕЊЕМ (ИДР)
НАЗИВ ПРОЈЕКТА:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ, НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 1790 КО БАЈИНА БАШТА, ОПШТИНА БАЈИНА БАШТА, У БАЈИНОЈ БАШТИ, УЛИЦА ВОЈВОДЕ ПУТНИКА БРОЈ 12
КАТ. ПАРЦЕЛА:	КП БРОЈ 1790 КО БАЈИНА БАШТА, ОПШТИНА БАЈИНА БАШТА
АДРЕСА ЛОКАЦИЈЕ:	БАЈИНА БАШТА, УЛИЦА ВОЈВОДЕ ПУТНИКА
КАТЕГОРИЈА И КЛАСА:	„Б“, 112221 (86,80 %) СТАМБЕНА ЗГРАДА СА ВИШЕ ОД 3 СТАНА, 123001 (13,20 %) ЗГРАДЕ ЗА ТРГОВИНУ НА ВЕЛИКО И МАЛО
БРОЈ ТЕХ. ДНЕВНИКА:	УП–26–02–1, МАРТ 2026. ГОДИНЕ

ОБРАЂИВАЧ УП–а:	„ПОЛИТБИРО“ ДОО УЖИЦЕ, БЕОГРАДСКА 31
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	ЈАНКОВИЋ З. МИЛЕНКА, дипл. инж. арх. лиценца 200 0246 03
УРБАНИСТА САРАДНИК:	ТАНАСКОВИЋ С. ЖИВОРАД, мср. инж. арх.

ПРОЈЕКТАНТ ИДР–а:	ВЕСНА НЕШКОВИЋ ПР БИРО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ „ПРО–НЕС“ БАЈИНА БАШТА, ТРГ ДУШАНА ЈЕРКОВИЋА 10
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ:	МАРКОВИЋ П. ЈЕЛЕНА, дипл. инж. арх. лиценца 300 L705 12
АУТОР ОБЈЕКТА:	МАРКОВИЋ П. ЈЕЛЕНА, дипл. инж. арх. Copyright © 2025 | arch Jelena Markovic. All rights reserved.

У Ужицу, марта 2026. године,

НАРУЧИЛАЦ

ППУП Зарић доо Бајина Башта
Директор
Зарић Звонко

ОБРАЂИВАЧ

Политбиро доо Ужице
Директор
Јанковић Миленка

Milenka Janković 2026.03.09 07:51:19 +01'00'

САДРЖАЈ

- СВЕСКА I: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
  Обрађивач УП–а: „Политбиро“ доо Ужице, Београдска 31

I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА
1. Решење о упису у регистар привредних субјеката
2. Урбанистичка лиценца привредног субјекта
3. Решење о одређивању одговорног урбанисте
4. Лиценца одговорног урбаисте
5. Потврда лиценце одговорног урбанисте
6. Изјава одговорног урбанисте
7. Пројектни задатак инвеститора
8. Сагласност инвеститора на документацију

II ОСТАЛА ДОКУМЕНТАЦИЈА
1. Копија катастарског плана катастарске парцеле
2. Извод из базе података катастра непокретности
3. Копија катастарког плана водова
4. Катастарско–топографски план
5. Извод из плана вишег реда
6. Услови ималаца јавних овлашћења

III ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА
1. Уводни део
   - 1.1 Правни и плански основ урбанистичког пројекта
   - 1.2 Предмет и циљ рада урбанистичког пројекта
   - 1.3 Границе обухвата урбанистичког пројекта
2. Постојеће стање
   - 2.1 Природне и грађене структуре локације
   - 2.2 Постојећи биланси површина и урбанистички параметри
3. Планирано стање
   - 3.1 Планска правила грађења и уређења
   - 3.2 Пројектовани аналитичко–геодетски подаци
   - 3.3 Инжењерско–геолошки услови
   - 3.4 Урбанистичко решење регулације, нивелације и саобраћаја
   - 3.5 Саобраћајно решење локације
   - 3.6 Партерно и пејсажно уређење
   - 3.7 Пројектовани биланси површина и урбанистички параметри
   - 3.8 Пројектована правила грађења и уређења
   - 3.9 Технички опис објекта и фазност изградње
   - 3.10 Попис услова 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
4. Пројектне смернице
   - 4.1 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: ниво подрум
4. Ситуациони приказ регулације, нивелације и саобраћаја: ниво приземље
5. Ситуациони приказ регулације, нивелације и саобраћаја: ниво 1. спрат
6. Биланси површина и урбанистички показатељи
7. Ситуациони приказ партерног и пејсажног уређења
8. Ситуациони приказ прикључака комуналне инфраструктуре

- СВЕСКА II: ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

Пројектант ИДР–а: *Весна Нешковић ПР Биро за пројектовање „Про–Нес“ Бајина Башта, Трг Душана Јерковића 12*

0. ГЛАВНА СВЕСКА
1. ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

У Ужицу, марта 2026. године,

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

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

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Миленка З. Јанковић
дипл. инж. арх.
200 0246 03
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Milenka Janković
2026.03.09 07:49:54 +01'00'

СВЕСКА I:
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

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. Урбанистичка лиценца привредног субјекта
3. Решење о одређивању одговорног урбанисте
4. Лиценца одговорног урбанисте
5. Потврда лиценце одговорног урбанисте
6. Изјава одговорног урбанисте
7. Пројектни задатак инвеститора
8. Сагласност инвеститора на документацију

Република Србија
Агенција за привредне регистре

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

Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
Број: 003871554 2025 14810 006 000 000 001
Датум: 25.09.2025.г.

На основу члана 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005,101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон), члана 25. став 1. Закона о Влади („Службени гласник РС“ бр. 55/2005, 71/2005-испр, 101/2007, 65/2008, 16/2011, 68/2012-Одлука УС, 72/2012, 7/2014-Одлука УС, 44/2014 и 30/2018 - др. закон) и члана 36. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21 и 62/23), поступајући по захтеву POLITBIRO DOO UŽICE, из Ужица, улица Београдска број 31, министар грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, доноси:

Р Е Ш Е Њ Е

I **„POLITBIRO DOO UŽICE“**, из Ужица, улица Београдска број 31, матични број: 20207060, ПИБ: 104664136, **ИСПУЊАВА УСЛОВЕ** за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова.

II **„POLITBIRO DOO UŽICE“**, из Ужица, улица Београдска број 31, матични број: 20207060, ПИБ: 104664136 **СЕ УПИСУЈЕ у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова**.

III **ИЗДАЈЕ СЕ** привредном субјекту именованом у ставу **I** диспозитива, лиценца - „Г категорија“, број лиценце: 049Г04/25 за израду урбанистичко-техничких докумената.

IV Трошкове поступка у износу од 259.775,00 динара сноси **„POLITBIRO DOO UŽICE“.**

V Ово Решење је коначно даном достављања и важи две године од дана издавања.

О б р а з л о ж е њ е

Чланом 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005,101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон) прописано је да министар представља министарство, доноси прописе и решења у управним и другим појединачним стварима и одлучује о другим питањима из делокруга министарства.

Привредни субјект **„POLITBIRO DOO UŽICE“**, из Ужица, улица Београдска број 31, матични број: 20207060, ПИБ: 104664136, поднео је, дана 04.09.2025. године, Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, захтев за издавање лиценце за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „Г категорија“.

Чланом 36. став. 4. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21 и 62/23) прописано је да министар надлежан за послове планирања и изградње образује комисију за утврђивање испуњености услова за

обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова, а ставом 5. да министар надлежан за послове планирања и изградње доноси решење о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и упису у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.

Решењем број 000110356 2025 14810 006 000 012 002 од 24.01.2025. године образована је Комисија за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова (у даљем тексту: Комисија).

Комисија је на седници одржаној дана 16.09.2025. године утврдила да је подносилац захтева уз захтев приложио:

1. Фотокопију решења о регистрацији привредног субјекта Агенције за привредне регистре Републике Србије,
2. Списак запослених односно радно ангажованих лица (**2 лица**),
3. Списак лица која имају личне лиценце (**1 лице**),
4. Доказ о радном статусу за **2** запослена/радно ангажована лица (фотокопија одговарајућег М обрасца и Уговора о раду),
5. Фотокопију личне лиценце издате од Инжењерске коморе Србије/Решења о издавању лиценце и фотокопију Потврде о важењу лиценце за свако лице са активном личном лиценцом архитекте урбанисте или лиценцом урбанисте,
6. Доказ о уплати Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „Г категорија“, и
7. Изјаву којом се подносилац захтева изричито изјашњава да ли ће сам прибавити податке о чињеницама о којима се води службена евиденција.

На основу достављене документације и увидом у јавно доступне податке Комисија је утврдила да је:

1. **„POLITBIRO DOO UŽICE“**, из Ужица, улица Београдска број 31 уписан у регистар привредних субјеката Агенције за привредне регистре Републике Србије, матични број: 20207060, ПИБ: 104664136, шифра и назив делатности: 7111 – Архитектонска делатност;
2. Код подносиоца захтева запослено и радно ангажовано:
   - **1 лице** са активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02**;
3. Подносилац захтева извршио уплату износа од **259.775,00 динара (РСД)** на рачун Агенције за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, а у складу са Одлуком о утврђивању Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања број 3475/2024-01 од 17.09.2024. године, на коју је Влада Републике Србије дала сагласност Решењем 05 број 350-9984/2024 од 24.10.2024. године и која је ступила на снагу објављивањем у „Службеном гласнику РС“ број 88/2024 од 07.11.2024. године.

Налазећи да је подносилац захтева поднео сву потребну документацију и доказе предвиђене одредбама Закона о планирању и изградњи и одредбама Правилника о критеријумима за израду докумената просторног и урбанистичког планирања, врстама лиценци за правна лица, као и начину и поступку издавања и одузимања лиценци („Службени гласник РС“, бр. 37/2024), Комисија је на основу увида, анализе и провере истих сачинила налаз у коме је констатовала да су испуњени услови за издавање лиценце и предложила доношење Решења о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и издавање лиценце - „Г категорија“ подносиоцу захтева **„POLITBIRO DOO UŽICE“**, из Ужица, улица Београдска број 31, матични број: 20207060, ПИБ: 104664136.

На основу достављеног налаза Комисије и свега напред наведног, одлучено је као у диспозитиву.

<u>Упутство о правном средству:</u> Ово решење је коначно у управном поступку и против њега се не може изјавити жалба, али се може покренути управни спор тужбом код Управног суда Србије у року од 30 дана од дана достављања.

МИНИСТАР

Александра Софронијевић

Достављено:

- подносиоцу захтева;
- Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије;
- надлежној инспекцији;
- архиви.

Политехнички биро за пројектовање и просторно планирање
П О Л И Т Б И Р О Д О О У Ж И Ц Е,
Ужице, Београдска 31
Број: УП–26–01–1
Датум: 16. 02. 2026.
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 – др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), као:

Р Е Ш Е Њ Е
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 СТАМБЕНО ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ,
НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 1790
КО БАЈИНА БАШТА, ОПШТИНА БАЈИНА БАШТА,
У БАЈИНОЈ БАШТИ, УЛИЦА ВОЈВОДЕ ПУТНИКА БРОЈ 12

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

POLITEHNIČKI BIRO ZA PROJEKTOVANJE I PROSTORNO PLANIRANJE
POLITBIRO
D.O.O.
UŽICE

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

одговорни урбаниста

за руковођење израдом 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: 02-12/2025-28949
Београд, 06.11.2025. године

На основу члана 13. Статута Инжењерске коморе Србије ("СГ РС", бр. 48/2025) 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, измирио обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 30.10.2026. године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

За председника Инжењерске коморе Србије
По Одлуци Управног одбора
број: 01-634/1-4. од 11.04.2025. године,
овлашћено лице да привремено представља и заступа
Инжењерску комору Србије

М.П.

Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

Вељко Бојовић, дипл.простор.план.

На основу члана 77, став 5, Правилника о садржини, начину и поступку израде документа просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/2019 и 47/2025), прилаже се:

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

за урбанистичко–технички документ:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ, НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 1790 КО БАЈИНА БАШТА, ОПШТИНА БАЈИНА БАШТА, У БАЈИНОЈ БАШТИ, УЛИЦА ВОЈВОДЕ ПУТНИКА БРОЈ 12

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 – др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025);
- Прописима донетим на основу Закона, и то: Правилник о садржини, начину и поступку израде документа просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, број 32/2019 и 47/2025);
- Припремљен на основу званичних и релевантних података и подлога, и усклађен са условима ималаца јавних овлашћења.
- Усклађен са планским документом: План генералне регулације Бајине Баште („Службени лист Општине Бајина Башта“, број 4/2011, 4-1/2011, 6/2014, 9/2016, 8/2017, 17/2020 и 6/2025).

У Ужицу, 05. марта 2026. године,

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

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

ПРОЈЕКТНИ ЗАДАТАК ИНВЕСТИТОРА

за израду урбанистичко–техничког документа:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ, НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 1790 КО БАЈИНА БАШТА, ОПШТИНА БАЈИНА БАШТА, У БАЈИНОЈ БАШТИ, УЛИЦА ВОЈВОДЕ ПУТНИКА БРОЈ 12

Молим да за наше потребе израдите горенаведени Урбанистички пројекат као урбанистичко–архитектонску разраду локације на горенаведеној катастарској парцели.

Урбанистичким пројектом на горенаведеној парцели треба определити урбанистичке параметре и грађевинску зону за изградњу грађевинске зграде, намене: стамбено пословни објекат, спратности: По+П+3, садржаја: 1 гаража (у подруму), 3 локала (у приземљу) и укупно 23 стана (у приземљу и на спратовима). На предметној парцели нема изграђених објеката.

Објекат треба да буде површине, структуре и изгледа у свему према Идејном решењу објекта које је израдила пројектна фирма „Про-Нес“ Бајина Башта, које смо вам доставили.

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 докуменатацији.

Израду наведеног Урбанистичког пројекта поверавам овлашћеном Привредном друштву: „Политбиро“ доо Ужице, Београдска 31. Пројекат радим за своје потребе и о свом трошку. Молим да нам пројекат испоручите у три уговорена примерака, у уговореном року од тридесет дана, од дана када вам доставимо сву документацију, потребну за ваш рад.

У Бајиној Башти, фебруара 2026. године,

ИНВЕСТИТОРИ

ППУП Зарић доо Бајина Башта
Директор
Зарић Звонко

Производно прометно и услужно предузеће д.о.о. „Зарић“ Б.Башта

Ђурић Милан
Улица шпанских бораца број 15
31250 Бајина Башта

Милан Ђурић

САГЛАСНОСТ ИНВЕСТИТОРА НА ТЕХНИЧКУ ДОКУМЕНТАЦИЈУ

На основу увида у урбанистичко–технички документ:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ,
НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 1790
КО БАЈИНА БАШТА, ОПШТИНА БАЈИНА БАШТА,
У БАЈИНОЈ БАШТИ, УЛИЦА ВОЈВОДЕ ПУТНИКА БРОЈ 12

ИЗЈАВЉУЈЕМО да је горенаведени Урбанистички пројекат, израђен у складу са нашим захтевима из Пројектног задатка инвеститора, и да на исти Пројекат НЕМАМО ПРИМЕДБЕ.

У Бајиној Башти, марта 2026. године,

ИНИВЕСТИТОРИ

ППУП Зарић доо Бајина Башта
Директор
Зарић Звонко

Друмско саобраћајно и услужно предузеће д.о.о. „Зарић" Б.Башта

Ђурић Милан
Улица шпанских бораца број 15
31250 Бајина Башта

II ОСТАЛА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Садржај

1. Копија катастарског плана парцеле
2. Извод из базе података катастра непокретности
3. Копија катастарског плана водова
4. Катастарско–топографски план
5. Извод из плана вишег реда
6. Услови ималаца јавних овлашћења

III ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Садржај

1. Уводни део
   1.1 Правни и плански урбанистичког пројекта
   1.2 Предмет и циљ рада урбанистичког пројекта
   1.3 Границе обухвата урбанистичког пројекта
2. Постојеће стање
   2.1 Природне и грађене структуре локације
   2.2 Постојећи биланси површина и урбанистички параметри
3. Планирано стање
   3.1 Планска правила грађења и уређења
   3.2 Пројектовани аналитичко–геодетски подаци
   3.3 Инжењерско–геолошки услови
   3.4 Урбанистичко решење регулације и нивелације
   3.5 Саобраћајно решење локације
   3.6 Партерно и пејсажно уређење
   3.7 Пројектовани биланси површина и урбанистички параметри
   3.8 Пројектована правила грађења и уређења
   3.9 Технички опис објекта и фазност изградње
   3.10 Попис услова 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
4. Пројектне смернице
   4.1 Смернице за спровођење урбанистичког пројекта

1. УВОДНИ ДЕО

Назив предметног урбанистичко–техничког документа је:

- „Урбанистички пројекат за изградњу стамбено пословне зграде, на катастарској парцели број 1790 КО Бајина Башта, Општина Бајина Башта, у Бајиној Башти, Улица војводе Путника број 12 (*даље у тексту: Урбанистички пројекат*).

1.1 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ 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 – исправка, 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, 62/2023 и 91/2025), (*даље у тексту: Закон)*; и
- Члана 76, Правилника о садржини, начину и поступку израде документа просторног и урбанистичког планирања („Сл. гл. РС“, бр. 32/2019 и 47/2025), *(даље у тексту: Правилник)*

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта је плански документ:

- План генералне регулације Бајине Баште („Службени лист Општине Бајина Башта“, број 4/2011, 4–1/2011, 6/2014, 9/2016, 8/2017 и 17/2020), *(даље у тексту: План)*.

За потребе Урбанистичког пројекта, Општинска управа Бајина Башта је издала акт:

- Информација о локацији за кат. парцелу бр, 1790 К.О. Бајина Башта, 03 број 353-33/2026, од 19. 02. 2026. године *(даље у тексту: Информација о локацији)*.

1.2 ПРЕДМЕТ И ЦИЉ РАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Предмет рада Урбанистичког пројекта је урбанистичко–архитектонска разрада локације коју чини једна катастарска парцела број 1790 КО Бајина Башта, у Бајиној Башти, Улица војводе Путника број 12. Имаоци права на парцели су Ђурић Милан из Бајине Баште и ППУП Зарић доо Бајина Башта, Тарска 43 (*даље у тексту: инвеститор*). Наручилац пројекта је ППУП Зарић доо Бајина Башта, Тарска 43 (*даље у тексту: наручилац*).

Циљ рада Урбанистичког пројекта је дефинисање урбанистичких, техничких и других услова за издавање локацијских услова за нову изградњу стамбено пословног објекта на предметној локацији. Локација се налази у планској Целини 1 – грађевинско подручје градског грађевинског земљишта, Зона 1.1. – историјски центар насеља. За сваку врсту изградње у Зони 1.1. је прописано индиректно спровођење Плана, кроз урбанистички пројекат.

Саставни део овог Урбанистичког пројекта чини Идејно решење предметног објекта.

1.3 ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Подручје разраде Урбанистичког пројекта је локација, коју чини једна катастарска парцела број 1790 КО Бајина Башта. Локација је површине 617 м2, по укњижењу и фактички.

Границе подручја Урбанистичког пројекта на кп број 1790 КО Бајина Башта је:

- на северозападу: дуж границе кп 1790 са суседним кп 1502 и 1501 КО Бајина Башта;
- на североистоку: дуж границе кп 1790 са суседним кп 1498 и 1495 КО Бајина Башта;
- на југоистоку: дуж границе кп 1790 са суседном кп 1493/1 КО Бајина Башта;
- на југозападу: дуж границе кп 1790 са суседном кп 1504 (Улица војводе Путника).

Површина локације у обухвату Урбанистичког пројеката износи:

- 614 м2, што је фактичка површина предметне катастарске парцеле број 1790, рачунато према аналитичко–геодетским тачкама парцеле из Катастарско–топографског плана.

НАПОМЕНА: У случају неслагања важе подаци из геопозиционираног графичког листа бр. 4.

Статус земљишта за кп 1790, према Изводу из базе подтака катастра непокретности је:

- Општина: Бајина Башта;
- Катастарска општина: Бајина Башта;
- Број извода: 2718;
- Број катастарске парцеле: 1790;
- Површина парцеле: 06 а 17 м2;
- Врста земљишта: градско грађевинско земљиште;
- Култура: грађевинска парцела;
- Имаоци права на парцели: Ђурић Милан из Б. Баште, својина приватна, удео 467/617;
  ППУП Зарић доо Б. Башта, својина приватна, удео 150/617.

2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

2.1 ПРИРОДНЕ И ГРАЂЕНЕ СТРУКТУРЕ ЛОКАЦИЈЕ

Природне структуре локације

Предметна катастарска парцела број 1790 КО Бајина Башта, Општина Бајина Башта, по укњижењу је градско грађевинско земљшиште, по култури: грађевинска парцела. Парцела је релативно правилног правоугаоног облика.

Парцела је са југозападне и југоисточне стране омеђена парцелама јавних саобраћајница: Улице војводе Путника и планске Саобраћајнице П156А–156А, а са осталих страна суседним парцелама породичног становања. Терен парцеле је благом нагибу, високог нивоа подземних вода. Локација има добру инсолацију и експозицију ка свим странама света.

Грађене структуре локације

На предметној парцели нема изграђених објеката, односно парцела није изграђена.

Погодност терена за изградњу

Терен парцеле је у благом нагибу, од Улице војводе Путника на југозападу, ка северо-истоку. За предметну парцелу и ближу околину до сада није рађен елаборат геомеханичке носивости тла. Затечени терен парцеле је визуелно оцењен као условно повољан за изградњу овде планираног објеката средњег великог габарита и средње спратности (По+П+3), класичне армиранобетонске скелетне конструкције, плитког фундирања на армиранобетонској темељној плочи. Интервенције на терену су без дубоког фундирања и без великог засецања терена, као превентиве против евентуалних клизишних процеса. Коначну процену носивости тла даће извођач и стручни надзор током припремних радова (земљаног ископа) и даље у току градње, када ће донети одлуку о евентуалној потреби израде елабората геомеханичке носивости тла.

2.2 ПОСТОЈЕЋИ БИЛАНСИ ПОВРШИНА И УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

Постојеће стање на кат. парцели кп број 1790 КО Бајина Башта:

- Катастарска парцела: кп број 1790 КО Бајина Башта;
- Површина кат. парцеле: 617 м2 (укњижена и фактичка);
- Постојеће зграде на парцели: нема;
- Индекс изграђености (Ии): 0,00;
- Индекс заузетости (Из): 0,00 %;
- Проценат зелених површина: 100,00 % (за зеленило површине 617 м2);
- Прикључак на јавни пут: директан на кп број 1504 КО Бајина Башта (Улица војводе Путника);
- Ималац права на парцели: Ђурић Милан из Бајине Баште;
- Врста права на парцели: својина приватна, удео 467/617;
- Ималац права на парцели: ППУП Зарић доо Бајина Башта;
- Врста права на парцели: својина приватна, удео 150/617.

3. ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

3.1 ПЛАНСКА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УРЕЂЕЊА

Према издатој Информацији о локацији за кат. парцелу бр, 1790 К.О. Бајина Башта, 03 број 353-33/2026, од 19. 02. 2026. год., планска правила грађења и уређења за ову локацију су:

ПЛАНСКЕ ОДРЕДБЕ

Планска документација

План генералне регулације Бајине Баште („Сл. лист општине Бајина Башта“, бр. 4/2011 4-1/2011, 6/2014, 9/2016 , 8/2017, 172020 и 6/2025).

Планирана намена на парцели

Увидом у План генералне регулације Бајине Баште („Сл. лист општине Бајина Башта”, бр. 4/2011, 4-12011, 6/2014, 9/2016, 8/2017, 17/2020 и 6/2025), предметна кат. парцела налази се у просторној ЦЕЛИНИ 1 – грађевинско подручје градског грађевинског земљишта, ЗОНА 1.1. – историјски центар насеља.

Као претежна намена на кат. парцели бр. 1790 КО. Бајина Башта предвиђено је становање високе густине.

СТАНОВАЊЕ ВИСОКЕ ГУСТИНЕ

Врста и намена објеката

У оквиру ове намене могу се градити:
- вишепородични стамбени објекти,
- стамбено-пословни објекти са пословањем у приземљу и становањем на вишим етажама,
- пословни објекти (административни објекти, објекти намењени различитим облипима услуга, робно-дистрибутивни објекти, угоститељски објекти, производни објекти, јавне функције, здравство, школство, култура, дечија заштита и др.).

Дозвољене намене, на нивоу парцеле су вишепородично становање, вишепородично становање са пословањем или чисто пословање.

У оквиру ове намене није дозвољена изградња једнопородичних стамбених објеката, као ни делатности коде имају негативан утицај на животну средину.

Положај објеката на парцели

Објекте постављати као слободностојеће, у прекинутом или непрекинутом низу.

Објекат се може поставити на или иза грађевинске линије.

Нови слободностојећи објеюм и крајњи објекти у прекинутом и непрекинутом низу могу бити постављени на минималној удаљености од бочне границе парцеле:
- 2,5 м уколико нису планирани отвори стамбених просторија или са отворима помоћних просторија минималне висине парапета на бочним фасадама;
- 1/3 висине објекта или минимум 5 м за објекте са отворима стамбених просторија на бочним фасадасма;

- минималној удаљености 5 м од изграђеног објекта на суседној парцели, уколико на изграђеном објекту постоје прозори усмерени ка предметној парцели, а на будућем објекту се не планирају отвори ка изграђеном постојећем објекту.
Удаљеност објекта од дворишних (задњих) граница парцеле је минимум 2.5 м за парцеле дубине мање од 20 м, односно 1/3 висине објекта за парцеле чија је дубина већа од 20 м.

Правила у погледу величине парцеле

Парцелацију у циљу формирања грађевинских парцела извршити тако да минимална површина новоформиране парцеле за изградњу буде 600 м2.
Минимална ширина грађевинске парцеле је 16 м.
На постојећој грађевинској парцели чија је површина мања од најмање површине утврђене за вишепородично становање, односно не мања од 300 м2, може се утврдити изградња објекта једнопородичног и вишепородичног становања, спратности у складу са зоном, индекса заузетости до 60 %.

Други објекти на парцели

Није дозвољена изградња другог објекта на парцели.

Дозвољена заузетост грађевинске парцеле

Максимални дозвољени индекс заузетости парцеле је 70 %, при чему је код реконструкције постојећих објеката дозвољена и већа заузетост до постојећег процента.
Зеленило организовати у складу са просторним могућностима на парцели. Могућа је употреба контејнерског зеленила, зелених кровова и сл.

Дозвољена спратност објеката

Максимина дозвољена спратност објеката је П+3.
Висина објекта на уличном фронту је ограничена висином највишег постојећег објекта у фронту улице. Нови објекти морају да се вежу за коту венца једног од суседних објеката, уколико постоје.
Кота пода приземла је максимално на висини од 90 цм од коте уређеног терена око објекта, осим када се планира изградња подземне гараже. У том случају максимална кота пода приземне етаже је на висини 120 цм од коте терена. На улицама у којима се грађевинска линија поклапа са регулационом, уколико објекат излази на регулацију, кота улаза у објекат мора бити у равни са уређеним тереном са кога се приступа у објекат.
Максимина висина надзитка поткровне стаже је 1,6 м.
Дозвољена је изградња подрума или сутерена, уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Услови за ограђивање

Према површинама остале намене могуће је ограђивање парцеле, док према јавним површинама ограђивање није планирано.
Грађевинске парцеле се могу ограђивати живом или транспарентном оградом до висине 1,4 м.
Ограде се постављају на границу парцеле тако да стубови ограде и капије као и жива ограда буду на земљишту власника ограде.

Услови за архитектонско обликовање објеката

Сваки објекат мора да представла једну функционалну архйтекгонску целину, уклопљену у урбанистичко-архитектонско окружење. За сваку градњу у Зони 1.1. обавезана је израда урбанистичког пројекта, тако да нови објекги буду истовремено и обликовно архитектонски допринос амбијенту. Обликовање и примена материјала треба да буду у сагласности са окружењем, карактером чаршије и амбијенталном целином историјског језгра. Кровови објекта су обавезно коси, сложени или двоводни, са функционалним додацима.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

Приликом парцелације, грађевинској парцели обезбедити адекватни приступ са јавне саобраћајне површине који се може остварити и индиректним путем, који није површина јавне намене.

Паркирање решити у оквиру парцеле поштујући стандарде у броју паркинг места, дате у *Општим правилшма за све намене за целине и зоне у грађевипском подручју*, поглављу Плана генералне регулације Бајине Баште које се не мења. Гаражирање возила је могуће вршити искључиво у оквиру главног објекта.

Минимални степен комуналне опремљености

- приступ парцели са јавне саобраћајнице;
- обезбеђено одлагање комуналног отпада;
- приијуучење на електроенергетску мрежу;
- прикључење на систем водовода и канализације.

Прикључење објеката на комуналну инфраструктуру врши се на основу правила овог плана.

Паркирање

За паркирање возила за сопствене потребе власници обезбеђују простор на сопственој парцели изван површине јавног пута на основу следећег норматива који дефинише однос потребних паркинг или гаражних места и корисног простора: мин. паркинг или гаражно место за стан, одцосно 1 паркинг место на 70 м корисног пословног простора.

Изузетно могуће је формирати паркиралиште ван границе сопствене парцеле и то максимално 50 % од укупног броја паркинг места (са тим да је паркин места за особе са инвалидитетом неопходно обезбедити на сопственој парцели), на локацијама у истом блоку или суседном функционално повезаном блоку, или формирањем јавног паркинга на локацијама које ће бити одређене од стране надлежних општинских служби.

Грађецински елементи и елементи висинске регулација објеката

За грађевинске елементе објеката (грађевински елементи објеката на новоу приземља, испади на објекту, отворене спољне степенипе, грађевински елементи испод коте тротоара и др.) и одреднице везане за висинску регулацију објеката (релативна висина и тга приземља објеката и др.) у свим целинама и зонама у плану, примењују се правила из Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гл. РС“, бр. 50/2011).

Ограде

Кад није другачије одређено посебним правилима, парцеле се ка путу и суседу могу ограђивати оградом. Зидане, транспарентне и друге врсте ограда постављају се на граници парцеле тако да стубови ограде и капије буду на парцели која се ограђује. Кад није другачије одређено посебним правилима, ограда на регулационој линији може бити са парапетом до 0,90 м, а до висине до 1,4 м. На делу изнад парапета ограда мора бити транспарентна.

Општи и посебни услови и мере заштите животне средине, и живота и здравља људи

Због заштите луди, материјалних и других добара од ратних разарања, елементарних и других непогода и опасности у миру .изградња објеката мора бити извршена уз примену одговарајућих законских и других прописа.

Ради заштите од потреса, нови објекти морају бити реализовани и категорисани према одредбама Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградн,е у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ“, бр. З , 49/82, 29/83, 21/88, 52/90).

Нови објекти морају бити реализовани у складу са Законом о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр.З788 и 48/94).

Сви нови објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу, која се по притиску и протоку пројектује у складу са Правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Сл. лист СФРЈ“, бр. 30/91).
Објектима мора бити обезбеђен приступни пуг за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ“, бр. 8/95), по коме најудаљенија тачка коловоза није даља од 25 м од габарита објекга.

Слободне и зелене површине на парцели

Проценат учешћа зеленила на парцели у склону ове зоне је мин 20 %.

Мере енергетске ефикасности изградње

Поштовати принципе енергетске ефикасности и нову изградњу и реконструкцију и санацију постојећих објеката реализовати у свему у складу са нормативима датим у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Сл. гласник РС“, број 61/11).
Енергетска ефикасност изградње објеката обухвата: 1) реализацију соларних система и максимино коришћење сунчеве енергије за загревање објеката; 2) топлотну изолацију зидова, кровова, подних површина, замену,'санацију прозора и врата; 3) увођење савремених система грејања и припреме санитарне топле воде Енергетска ефикасност свих објеката који се граде утврђиваће се у поступку енергетске сертификације и поседовањем енергетског пасоша у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“, број 61/11).

Услови за формирање грађевинске парцеле
н услови парцелације и препарцелације

У складу са Законом о планирању и изградн,и, предметни План представља плански основ за формирање грађевинских парцела, односно за израду пројеката парцелације и препарцелације и пројекта исправке граница парцела. Услови формирања грађевинске парцеле, парцелације и препарцелације одређени овим планом су да се на већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела, на основу пројекта препарцелације. На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, на основу пројекта парцелације.
Начин и услови угврђени у овом планском документу су да новоформиране грађевинске парцеле буду да су приближно четвороугаоног облика, да је свака нова парцела са обезбеђеним приступом јавној саобраћајној површини, да је планом предвиђена за изградњу или да је већ изграђена.
За грађење, односно постављање линијских инфраструктурних објеката у које спадају јавни путеви, може се формирати грађевинска парцела која одступа од површине или положаја предвиђених планским документом за ту зону.

Спровођење плана

За сваку изградњу у зони историјски центар насеља (зона 1.1.) обавезан іе Урбанистички пројекат, тако да нови објекти буду истовремено и обликовно архитектонски допринос амбијенту.

Напомена

Издата Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

3.2 ПРОЈЕКТОВАНИ АНАЛИТИЧКО–ГЕОДЕТСКИ ПОДАЦИ

ПРЕЛОМНЕ ТАЧАКЕ ГРАНИЦЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА (КП БРОЈ 1790: УКЊИЖЕНО)

T	Y (м)	X (м)
1	7385424.45	4870420.08
2	7385430.26	4870416.10
3	7385438.52	4870410.79
4	7385439.60	4870409.92
5	7385419.32	4870381.61
6	7385419.09	4870381.36
7	7385418.82	4870381.16
8	7385417.68	4870381.98
9	7385416.87	4870382.57
10	7385412.23	4870385.80
11	7385404.98	4870390.94
12	7385413.25	4870402.49
13	7385416.76	4870408.14
14	7385421.29	4870415.43

ДЕТАЉНЕ ТАЧАКЕ ПОСЕДНОВНОГ СТАЊА КП БРОЈ 1790: УКЊИЖЕНО

T	Y (м)	X (м)
1	7385424.45	4870420.08
2	7385430.26	4870416.10
3	7385438.52	4870410.79
4	7385439.60	4870409.92
5	7385419.32	4870381.61
6	7385419.09	4870381.36
7	7385418.82	4870381.16
8	7385417.68	4870381.98
9	7385416.87	4870382.57
10	7385412.23	4870385.80
11	7385404.98	4870390.94
12	7385413.25	4870402.49
13	7385416.76	4870408.14
14	7385421.29	4870415.43

ПРЕЛОМНЕ ТАЧКЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ЛИНИЈА ОБЈЕКТА: ПРОЈЕКТОВАНО

T	Y (м)	X (м)
А	7385436.45	4870405.52
Б	7385418.95	4870381.09
В	7385407.16	4870389.53
В'	7385405.70	4870390.58
Г	7385424.66	4870413.96
Г'	7385423.20	4870415.01

ОСОВИНСКЕ ТАЧКЕ ЈАВНИХ САОБРАЋАЈНИЦА: ПЛАНСКО

T	Y (m)	X (m)	Z (m)
458	7385472.89	4870442.36	243,60
462	7385422.06	4870371.72	245,80
463	7385365.15	4870411.99	245,50

НАПОМЕНА: У случају неслагања важе подаци са геопозиционирог графичког листа број 4.

3.3 ИНЖЕЊЕРСКО–ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Геомеханичке карактеристике предметне локације на кп број 1790 КО Бајина Башта одликује терен у благом нагибу ка североистоку (од улице ка суседу), високи ниво подземних вода, који је визуелно прелиминарно процењен као условно стабилан за градњу. На предметној парцели, суседним објектима и парцелама, и у ближој околини нема видних знакова оштећења објеката, клизишта терена, ни других знакова нестабилности тла.

Израда елабората о геомеханичким носивости тла није предвиђена овим Урбанистичким пројектом, јер је планиран објекат стандардних грађевинских карактеристика: нова градња, средње велики габарит и спратност (По+П+3), носећа конструкција од армиранобетонског скелета (стубови и греде), адекватно плитко фундирање (подрумска етажа је на армиранобетонској темељној плочи, дубине по статичком прорачуну), без великог засецања терена (предвиђена је једна подземна етажа) и усмерених олучних вода изван темеља објекта.

О потреби израде елабората о геомеханичкој носивости тла, одлучиће пројектант конструкције током пројектовања објекта, односно извођач радова и вршилац стручног надзора током изградње (по процени тла током припремних земљаних радова и надаље).

Извођач радова је у обавези да спроводи превентивне мере против евентуалних клизишних процеса. Извођач је обавезан да поштује мере дате условима ималаца јавних овлашћења, а посебно мере безбедности и здравља на раду, као и мере заштите животне средине.

3.4 УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ РЕГУЛАЦИЈЕ, НИВЕЛАЦИЈЕ И САОБРАЋАЈА

Планске одредбе за локацију

Обухват Урбанистичког пројекта је локација коју чине једна катастарска парцела број 1790 КО Бајина Башта, у Бајиној Башти, Улица војводе Путника број 12.

Предметна локација је у обухвату Плана генералне регулације Бајине Баште, у урбанистичкој Целини 1 – грађевинско подручје градског грађевинског земљишта, у Зони 1.1 – историјски центар насеља. Према Плану, претежна намена је становање високе густине. За сваку изградњу у зони историјски центар насеља (Зона 1.1) прописано је индиректно спровођење Плана, кроз обавезну израду урбанистичког пројекта, тако да нови објекти буду истовремено и обликовно архитектонски допринос амбијенту.

Урбанистичко решење локације

Циљ рада Урбанистичког пројекта је дефинисање урбанистичких, техничких и других услова за издавање локацијских услова за изградњу стамбено пословног објекта на предметној катастарској парцели број 1790 КО Бајина Башта (једнака грађевинској парцели).

Предметна катастарска парцела по површини и ширини, испуњава планске одредбе за грађевинску парцелу. Парцела је површине 617 м2 (укњижене и фактичке), што је више од мин. 600 м2 за новоформирану грађевинску парцелу, односно мин. 300 м2 за постојећу грађевинску парцелу. Ширина парцеле (улични фронт ка Улици војводе Путника) је 16,95 м (од међне тачке број 6 до 11), што је више од мин. 16,0 м за грађевинску парцелу.

Постојеће стање изграђености

На предметној катастарској парцели број 1790 КО Бајина Башта нема изграђених објеката, ни поплочаних партерних површина.

Планирано стање изграђености

На југозападној и југоисточној страни матичне парцеле кп број 1790, а дуж планске грађевинске линије (које се поклапају са регулационом линијом две ободне улице), предвиђена је нова изградња једне стамбено пословне зграде, ознаке: зграда 1. Пројектовани објекат је слободностојећи, спратности По+П+3, намене: стамбено пословни објекат, садржаја: 1 гаража (у подруму), 3 локала (у приземљу) и 23 стана (у приземљу и на спратовима). Пројектоване површине објекта су: површина под објектом 435,54 м2, бруто површина 2215,52 м2 и БРГП 1726,02 м2. Објекат је нова градња, категорије „Б“, класификационих ознака 112221 – стамбена зграда са више од 3 стана (учешће 86,80 %) и 123001 – зграде за трговину на велико и мало (учешће 13,20 %). Диспозиција, изглед и материјализација објекта су у свему по графичкој документацији и техничком опису Урбанистичког пројекта и ИДР–а.

Хоризонтална регулација

Диспозиција објекта је у свему према графичким листовима бр. 3, 4, 5. Објекат испуњава планске одредбе за хоризонталну регулацију нових слободностојећих објеката, у Зони 1.1. Објекат је позициониран унутар зоне дозвољене изградње, пројектовне према Плану, и то:

- <u>дуж планских грађевинских линија</u> (на регулационој линији две ободне улице), односно на пројектованим грађевинским линијама ГЛ 1 (дуж међе матичне парцеле, која је незнатно иза планске грађевинске линије) и ГЛ 2 (дуж планске грађевинске линије на регулацији);
- <u>више од мин. 2,5 м од бочне суседне парцеле</u>, на делу где нису планирани отвори стамбених просторија (тј. > 2,59 м код вертикале степенишних прозорских светларника, и једног прозора локала у приземљу са парапетом висине > 1,6 м) или са отворима помоћних просторија висине парапета мин. 1,6 м на бочним фасадама (тј. > 2,59 м код вертикале помоћних стамбених просторија: кухиње са фиксним прозором парапета висине > 1,6 м);

- више од мин. 1/3 висине објекта (тј. > 4,33 м за 1/3 висине објекта од 12,10 м) или мин. 5 м за објекте са отворима стамбених просторија на бочним фасадама (тј. > 5,09 м код две повучене нише са вертикалама прозора соба и француских балконских врата дневних соба);
- <u>више од мин. 5,0 м од изграђеног објекта на суседној парцели</u> (тј. >5,83 м од постојећег објекта на суседној кп број 1503 и >5,97 м од постојећег објекта на суседној кп број 1502);
- више од мин. 2,5 м од задње (дворишне) границе парцеле за парцеле дубине мање од 20 м (тј. > 2,59 м за ову парцелу дубине 16,95 м, дуж уличног фронта од међне тачке 6 до 11).

Вертикална регулација

Нивелација објекта је у свему према графичким листовима бр. 3, 4, 5. Објекат испуњава планске одредбе за вертикалну регулацију нових слободностојећих објеката, у Зони 1.1. Планирана нивелација објекта и партерних површина предметне парцеле је следећа:

- спратност објекта: По+П+3 макс. П+3;
- висина објекта: 12,10 м (нулта кота – венац: 0,40 + 11,70 м);
- висина слемена: 15,95 м (нулта кота – слеме: 0,40 + 15,55 м);
- <u>кота улице (у оси објекта): – 0,85 м / 245,20 мнв;</u> на Саобраћајници П156А–156А;
- кота тротоара (у оси објекта): – 0,70 м / 245,35 мнв; на Саобраћајници П156А–156А;
- <u>нулта кота (у оси објекта): – 0,40 м / 245,65 мнв</u> код Саобраћајнице П156А–156А;
- кота објекта КО макс.: – 0,15 м / 245,90 мнв;
- кота објекта КО мин.: – 1,20 м / 244,85 мнв;
- кота аб плоче подрума: – 2,60 м / 243,45 мнв;
- <u>кота аб плоче приземља: + 0,00 м / 246,05 мнв;</u>
- кота аб плоче 1. спрата: + 3,20 м / 249,25 мнв;
- кота аб плоче 2. спрата: + 6,08 м / 252,13 мнв;
- кота аб плоче 3. спрата: + 8,96 м / 255,01 мнв;
- кота аб плоче тавана: + 11,85 м / 257,90 мнв;
- <u>кота венца (ка улици): +11,70 м / 257,75 мнв;</u>
- кота слемена: +15,55 м / 261,60 мнв.

3.5 САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ ЛОКАЦИЈЕ

Саобраћајни прикључак предметне парцеле кп бр. 1790 КО Бајина Башта (месту гаражне рампе објекта) је директан на кп број 1493/1 КО Бајина Башта, у јавној својини Општине Бајина Башта (планска Сабраћајница П156А–156А). Иста саобраћајница је двосмерна, ранга: приступна улица, ширине регулације 17,0 м (5,0+6,0+6,0 м: тотоар+коловоз+тротоар).

Плански норматив паркирања је 1 ПМ / 1 стан, и 1 ПМ / 70 м2 корисног пословног простора. За предметни стамбено пословни објекат, са укупно 23 стана и 3 локала са 167,40 м2 корисног пословног простора (трговине на мало), потребно је мин. 26 паркинг места (*даље у тексту: ПМ*), од чега су мин. 23 ПМ за станове и мин. 3 ПМ за локале.

Према Плану, изузетно је могуће макс. 50 % од укупног броја ПМ обезбедити ван сопствене парцеле, на локацији у истом блоку или суседном функционално повезаном блоку, или формирањем јавног паркинга на локацији коју ће одредити надлежне општинске службе.

Урбанистичким пројектом, за паркирање путничких возила предвиђено је укупно 28 ПМ, од чега је 15 ПМ у гаражи сопственог објекта и 13 ПМ по закупу на јавном паркингу. Гаража је капацитета 15 ПМ, од чега су 2 ПМ за особе са посебним потребама (*даље у тексту: ОПП*). Пројектована стамбена ПМ су димензија 2,3x4,8 м, а за ОПП су 3,7x4,8 м.

За недостајућих 11 ПМ инвеститор је са ЈП „ББ Терм“ Бајина Башта закључио Уговор о закупу паркинг места, број 93/26, од 11. 02. 2026. године (у прилогу), за закуп 13 ПМ без резервације. Ово паркирање је могуће реализовати на суседној кп број 1493/1 у јавној својини Општине Бајина Башпта (Сабраћајница П156А–156А), где постоји обострани јавни пакркинг.

3.6 ПАРТЕРНО И ПЕЈСАЖНО УРЕЂЕЊЕ

Партерно решење предметне парцеле обухвата поплочане застрте површине за приступ парцели и објекту. Застрте површине чине косе бетонска спољне рампе (1 гаражна, 4 пешачке) и пешачке површине поплочане префабрикованим бетонском коцкама д=8 цм или сл.

Стамбеном улазу у објекат се приступа са тротоара Улице војводе Путника, преко једне спољне пешачке рампе нагиба 1,18 %, ширине 1,6 м, са обостраном двовосинском оградом за приступ ОПП. Пословним улазима у три локала се приступа са уличног тротоара, преко три спољне пешачке рампе нагиба макс. 8,3 %, ширине 1,0 м, са обостраном двовосинском оградом за приступ ОПП. Подрумској гаражи објекта се приступа са Саобраћајнице П156А–156А, преко отворене спољне гаражне рампе нагиба макс. 12 %, ширине 2,5 м.

Ограђивање предметне парцеле је могуће дуж међа приватних парцела, оградом висине макс. 1,4 м (транспарентна, или са парапетом до 0,90 м, а горе обавезно транспарентна). Према улици није пожељно ограђивање ове парцеле. На парцели је предвиђена поплочана бетонска ниша, за смештај једног металног контејнера за комунални отпад, квалитета кућног отпада.

Пејсажно уређење обухвата слободни незастрти део парцеле, где се формира травњак (засад парковске смеше), у нивелацији уређеног терена, са процентом зеленила > мин. 20 %, и десетак садница ниског декоративног листопадног шибља.

3.7 ПРОЈЕКТОВАНИ БИЛАНСИ ПОВРШИНА И УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

Пројектовани биланси и урбанистички параметри на кп број 1790 КО Бајина Башта, у обухвату УП, су гранични параметри према одредбама ПГР Бајине Баште, за планску Зону 1.1.

Пројектовано стање (зграда 1):	Пројектовано према УП:	Према Плану:

Планске одредбе за предметну локацију

- Плански документ: План генералне регулације Бајине Баште („Службени лист Општине Бајине Башта“, бр. 4/2011, 4–1/2011, 6/2014, 9/2016, 8/2017 и 17/2020);
- Просторна целина: Целина 1 – грађевинско подручје градског грађевинског земљишта
- Урбанистичка зона: Зона 1.1. – историјски центар насеља;
- Претежна намена: становање високе густине;
- Дозвољене намене на нивоу парцеле: вишепородично становање, вишепородично становање са пословањем или чисто пословање;
- Намене које нису дозвољене: једнопородични стамбени објекти, и делатности које имају негативан утицај на животну средину.

Постојећа грађевинска парцела

- Величина грађевинске парцеле: 617,00 м2 (= постојећој кп 1790) мин. 600 м2
- Ширина фронта грађ. парцеле: 16,95 м (од међне тачке 6 до 11) мин. 16,0 м.

Пројектовани стамбено пословни објекат (зграда 1)

- Врста радова и категорија: нова градња, објекат категорије Б;
- Врста објекта: слободностојећи објекат;
- Спратност објекта: По+П+3 макс. П+3;
- Намена објекта: стамбено пословни објекат;
- Намена стамбеног дела објекта: вишепородично становање;
- Намена пословног дела објекта: локали трговине на мало;
- Садржај објекта: 1 гаража (По), 3 локала (Пр), 23 стана (П+3);
- Други објекат на парцели: није дозвољена изградња другог објекта на парцели;
- Бруто површина објекта: 2215,52 м2;
- БРГП објекта: 1726,02 м2;
- Бруто површина приземља: 419,97 м2;
- Површина под објектом, на парцели: 420,21 м2 (део објекта на парцели);
- Површина под објектом, ван парцеле: + 15,33 м2 (испади ван парцеле: део тераса);
- Површина под објектом, укупно: = 435,54 м2 (укупно објекат).

Пројектовани урбанистички параметри на парцели

- Површина грађевинске парцеле: 617,00 м2 мин. 600 м2;
- Слободне зелене површине: 124,20 м2 (на грађевинској парцели);
- Индекс изграђености (Ии): 2,7974 макс. / ;
- Индекс заузетости (Из) на парцели: 68,11 % (део објекта на парцели); макс. 70 %;
- Индекс заузетости (Из) ван парцеле: + 2,48 % (испади ван парцеле: терасе ка улици);
- Индекс заузетости (Из) укупно: = 70,59 % (укупно објекат);
- % слободних зелених површина: 20,13 % (на грађевинској парцели) мин. 20 %;
- Висина објекта: 12,10 м (нулта кота.– венац) макс. / ;
- Кота улице (у оси објекта): – 0,85 м / 245,20 мнв; (Саобраћајница П156А–156А);
- Нулта кота (у оси објекта): – 0,40 м / 245,65 мнв;
- Кота аб плоче приземља: + 0,00 м / 246,05 мнв;
- Кота кпг приземља: + 0,06 м / 246,11 мнв;
- Кота венца објекта (ка улици): +11,70 м / 257,75 мнв;
- Кота слемена објекта: +15,55 м / 261,60 мнв.
- Паркирање возила: 28 ПМ (15 ПМ у гаражи + 13 по уговору са „ББ Терм“) мин. 26 ПМ;
- Норматив паркирања: 1 ПМ/1 стан, и 1 ПМ/70м2 корисног пословног простора;
- Прикључак на јавни пут: директан на кп бр. 1493/1 КО Б. Башта (Саобраћајница П156А–156А);
- Спровођење Плана: индиректно кроз урбанистички пројекат за сваку изградњу у Зони 1.1.

3.8 ПРОЈЕКТОВАНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УРЕЂЕЊА

Пројектована правила грађења и уређења на кп број 1790 КО Бајина Башта, у обухвату УП, су гранични параметри према одредбама ПГР Бајине Баште, за планску Зону 1.1.

Планске одредбе за предметну локацију

- Плански документ: План генералне регулације Бајине Баште („Службени лист Општине Бајине Башта“, бр. 4/2011, 4–1/2011, 6/2014, 9/2016, 8/2017 и 17/2020);
- Просторна целина: Целина 1 – грађевинско подручје градског грађевинског земљишта
- Урбанистичка зона: Зона 1.1. – историјски центар насеља;
- Претежна намена: становање високе густине;
- Дозвољене намене на нивоу парцеле: вишепородично становање, вишепородично становање са пословањем или чисто пословање;
- Намене које нису дозвољене: једнопородични стамбени објекти, и делатности које имају негативан утицај на животну средину.

Посебни услови грађења за подцелину Ц 4.1

- Површина новоформиране грађевинске парцеле: мин. 600 м2;
- Површина постојеће грађевинске парцеле: мин. 300 м2;
- Ширина грађевинске парцеле: мин. 16,0 м;
- Спратност објекта: макс. П+3;
- Висина назитка поткровне етаже: макс. 1,6 м;
- Подземне етаже: дозвољен је подрум или сутерн, уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе;
- Други објекат на парцели: није дозвољена изградња другог објекта на парцели;
- Врста објекта: слободностојећи, у прекинутом или непрекинутом низу;
- Положај објекта на парцели: на или иза грађевинске линије;
- Удаљеност новог објекта (слободностојећег или крајњег у низу) од бочне границе парцеле:

мин. 2,5 м уколико нису планирани отвори стамбених просторија;

мин. 2,5 м за објекте са отворима помоћних просторија висине парапета мин. 1,6 м на бочној фасади;

мин. 1/3 висине објекта или мин. 5 м за објекте са отворима стамбених просторија на бочној фасади;

мин. 5 м од изграђеног објекта на суседној парцели, уколико на истом постоје прозори усмерени ка предметној парцели, а на будућем објекту се не планирају отвори ка изграђеном објекту.

- Удаљеност објекта од дворишних (задњих) граница парцеле:

мин. 2,5 м за парцеле дубине мање од 20 м, тј. 1/3 висине објекта за парцеле дубине веће од 20 м;

- Индекс заузетости: макс. 70 % за грађевинске парцеле мин. 600 м2;
- % слободних зелених површина: мин. 20 % грађевинске парцеле (у Зони 1.1.);
- Кота пода приземља: макс. 0,9 м од коте уређеног терена око објекта, или макс. 1,2 м од терена ако се планира подземна гаража;
- Ограђивање парцеле: ка путу и суседу могућа ограда висине макс. 1,4 м (могућ парапет до 0,9 м, а горе мора бити транспарентна);
- Норматив паркирања: 1 ПМ/1 стан и 1 ПМ/70м2 корисног пословног простора
- Паркирање ван парцеле: макс. 50 % ПМ на локацијама у истом или суседном функционално повезаном блоку или формирањем јавног паркинга;
- Прикључак на јавни пут: директан на кп бр. 1493/1 КО Б. Башта (Саобраћајница П156А–156А);
- Спровођење Плана: индиректно кроз урбанистички пројекат, за сваку изградњу у Зони 1.1.

3.9 ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

Технички опис објекта је наведен у Техничком опису Идејног решења (Свеска II: ИДР). Предметни објекат се изводи у једној фази, односно није предвиђена фазна изградња.

3.10 ПОПИС УСЛОВА ИМАЛАЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА

За потребе израде Урбанистичког пројекта, од стране имаоца јавних овлашћања (*даље у тексту: ИЈО*) прибављени су следећи услови и други акти:

- ЈКП „12. септембар“ Бајина Башта:
  - Технички услови за прикључак на водоводну и канализациону мрежу и евакуацију комуналног отпада, број 1/25–174, од 02. 10. 2025. године.

- „Електродистрибуција Србије“ доо Београд,
  Огранак „Електродистрибуција Ужице“ Ужице:
  - Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко–архитектонске разраде за грађевинске парцеле бр. 1493/2, 1496, 1497 К.О. Бајина Башта, број 2561200-Д.09.17.-378680/2-2025, од 12. 11. 2025. године.

- „Телеком Србија“ ад Београд,
  Дирекција за технику,
  Сектор за мрежне операције,
  Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац,
  Одељење за планирање и изградњу мреже Ужице, Пријепоље – Ужице:
  - Технички услови, број 454010/2-2025 БТ, од 13. 10. 2025. године.

- ЈП „ББ Трем“ Бајина Башта:
  - Технички услови за пројектовање и прикључење на топловодну мрежу, број 152/225, од 23. 09. 2025. године.

- Република Србија,
  Општина Бајина Башта,
  Општинска управа,
  Одељење за инвестиције и грађевинске послове:
  - Технички услови за прикључак на јавну саобраћајну мрежу,
    за израду урбанистичког пројекта за изградњу стамбено пословног објекта
    на кат. парцелама бр. 1493/2, 1496 и 1497 К.О. Бајина Башта,
    број 344-184/2025, од 13. 10. 2025. године.

- ЈП „ББ Трем“ Бајина Башта:
  - Уговор о закупу паркинг места,
    број 93/26, од 11. 02. 2026. године.

НАПОМЕНА:

Предметна кп број 1740 КО Бајина Башта је настала препарцелацојом, односно спајањем три раније кп број 1493/2, 1496 и 1497 КО Бајина Башта (које су наведене у неким условима ИЈО).

3.11 ПРИКЉУЧЦИ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

- САНИТАРНИ ВОДОВОД

- **Технички услови**

За потребе израде предметног Урбанистичког пројекта, од стране ЈКП „12. септембар“ Бајина Башта је издат акт: Технички услови за прикључак на водоводну и канализациону мрежу и евакуацију комуналног отпада, број 1/25–174, од 02. 10. 2025. године.

Предметним Условима прописано је следеће:

Посебни услови за прикључење на водоводну мрежу

- Одређује се место прикључка на водоводну линију од полиетиленских цеви пречника 110 мм која се налази у тротоару ул. Војводе Путника преко пута предметне катастарске парцеле – приближне координате прикључног места: 7385400.49; 4870381.92 (видети ситуациони цртеж водоводног прикључка).
- Водомерну шахту лоцирати унутар предметне к.п. 1496 КО Б. Башта на макс. 1 м од регулационе линије према улици Војводе Путника у зеленој (или да кажемо слободној) зони дворишта. Целокупни прикључак изводи подносилац захтева уз надзор ЈКП-а „12. Септембар“. Такође, сав потребни водоводни материјал: цеви, вентили, водомери, електрофузионо седло и др. су о трошку подносиоца захтева (Инвеститора). Прикључак се мора извести у складу са технологијом електрофузионог заваривања и у квалитету материјала који захтева комунално предузеће. ЈКП „12. Септембар“ изводи повезивање прикључка на фи 110 (на прикључном месту) и монтажу водомера и припадајуће арматуре у водомерној шахти. Како је за потребе прикључка потребно прекопавати или подбушивати коловозну конструкцију, набавити сагласност и услове надлежног органа и након извођења радова, вратити конструкцију пута у првобитно стање. Постојећу водоводну цев са које ће се извршити прикључење пажљиво ручним ископом пронаћи како се не би оштетила, а све трошкове везане за оштећење сноси инвеститор.
- На месту прикључења извршити монтажу потребног фитинга и водити линију фи 110 цевима ХДПЕ ПЕ100 ПН10 до предметне кат. парцеле и њу увести у водомерну шахту. Затим је потребно поделити прикључак на санитарни (макс. фи 63 мм – 2“) и на хидрантски (фи 110 мм). Пошто се у објекту налази већи број независних функционалних јединица (станова) потребно је засебно водити инсталације за сваки од њих и поставити довољан број водомера у водомерној шахти за сваку засебну функционалну јединицу (по захтеву како сте навели има

укупно 23 стана и 3 локала). Поставити 1 водомер за хидрантску мрежу фи 110, а за санитарне прикључке 26 водомера фи 20 (3/4“).

- Хидрантска и санитарна мрежа морају бити развојене. На хидрантској мрежи не сме бити других прикључака осим хидраната. Хидрантска мрежа служи искључиво за потребе противпожарне заштите. Водомер хидрантске мреже сервисира ЈКП о трошку корисника.
- Канал за полагање водоводних цеви мора бити минималне ширине 0,40 м и минималне дубине 0,8 м од горње ивице цеви до терена.
- На месту прикључка уградити одговарајуће водоводне арматуре и фитинге.
- Хидростатички притисак (односно апсолутна „П“ кота) на мерном месту је цца 4,50 бара. Средњи динамички притисак зависи од више фактора: протока воде, пречника цеви,материјала цеви и дужине цевовода, али и од локације, доба дана и др. Напоменућемо да је већина примарних цевовода изведена још 60-их, 70-их и 80-их год. прошлог века и да су углавном ливеногвоздене и челичнопоцинковане, дотрајале и у јако лошем стању, са губицима у водоводној мрежи око 55–60 %. Веома је тешко дати вредност динамичког притиска на предметном месту, јер је за прорачун потребан велики број улазних података, а напоменућу да чак ни велики део водоводне мреже није геодетски снимљен. Претпоставка је да не би требало да буде мањи притисак од 3,80 бара на водомерном месту, али би било најбоље да извршите мерења притиска после водомера на постојећем водоводном прикључку, како би били сигурни да ли је потребно пројектовати постројење за повећање притиска, а према условима противпожарне заштите. Уколико радни притисак у мрежи, према хидрауличком прорачуну, не може да подмири потребе објекта потребно је пројектовати постројење за повећање притиска после водомера, а уколико се не задовољи потребна количина воде, пројектовати и изградити одговарајући резервоар. ЈКП „12. Септембар“ Бајина Башта не преузима одговорност уколико се не може обезбедити потребан притисак и количина воде (капацитет) према условима и прорачунима противпожарне заштите. Такође уколико нема довољног притиска на вишим спратовима (поткровљу) пројектовати постројење за повећање притиска.
- У шахт за смештај водомера уградити онолико водомера колико има засебних функционалних јединица и то водомера фи 20 мм (3/4“) – 26 ком. (према захтеву) и 1 водомер фи 80 мм за хидрантску мрежу са свим потребним водоводним арматурама и фитинзима.
- Скица водомерног окна се односи на 1 водомер, а за сваки наредни водомер потребно је продужити димензије окна у основи за по 20 цм. У вашем случају унутрашње димензије основе водомерне шахте су мин 4,0х 3,0 м, а унутрашња висина је 1,60 м.
- Водоводни шахт (водомерно окно) је одређено пречником прикључка, бројем водомера и припадајућим арматурама које се уграђују у водомерно окно. Светла висина водомерног окна за прикључке је мин 160 цм.

- За силазак у водомерно окно постављају се пењалице.
- Поклопац водомерног окна је ливено гвоздени са рамом, величине најмање фи 60 цм.
- Поклопац водомерног окна не може бити постављен на паркинг простор . Уколико је дужина водомерног окна 2,5 м и више , потребно је поставити два поклопца, у дијагонално супротним угловима окна.
- Није дозвољено да се вода из водомерног окна спаја у канализацију, већ се у случају квара испумпава.
- Просторија за смештај водомера мора увек бити доступна радницима ЈКП „12. септембар“ и комуналној инспекцији.
- ВАЖНО: Постојећи водоводни прикључак(цев 3/4") за к.п. 1496 КО Бајина Башта обавезно пронаћи и укинути о трошку Инвеститора. Уколико се случајно затекну некакве друге комуналне инсталације на предметној парцели, њих је потребно изместити о трошку Инвеститора по инструкцијама и надзором комуналног предузећа.
- **Пројектовано решење**

Урбанистичким пројектом на предметној кп број 1790 КО Бајина Башта је предвиђена нова градња стамбено пословног објекта (1 гаража, 23 стана, 3 локала трговине на мало), спратности По+П+3, категорије Б.

Водоснабдевање будућег стамбено пословног објекта је предвиђено прикључењем на постојећу градску водоводну мрежу, уз услов изградње нове прикључне водоводне цеви Ø110 mm у Улици војводе Путника и даље Саобраћајници П156А–156А.

Предвиђено је да се будући објекат прикључи на постојећу јавну водоводну линију PE Ø110 mm на парној страни тротоара Улице војводе Путника. Прикључење се врши новом прикључном гравитационом водоводном линијом PE100 PN10 Ø110 mm, на одобреном месту у прикључном водомерском шахту (PVŠ) у Ул. војводе Путника (преко пута будућег објекта).

Ново водомерно окно (VŠ) се смешта на травњак сопствене парцеле, поред регулационе линије Саобраћајнице П156А–156А. У водомерно окно се уводи наведена прикључна водоводна линија HDPE PE100 PN10 Ø110 mm (4“), и смешта се мин. 27 водомера (за 23 стана, 3 локал, 1 хидрант) унутрашњег пречника 26 x Ø20 mm (3/4“) и 1 x Ø100 mm (4“). После водомерног окна, спољни кућни прикључак се дели на мин. 27 линије, и то: 26 санитарних извод са разводне 1 санитарне линије PPR Ø63 mm (2“) и 1 хидрантске ZCN Ø100 mm (4“) или друго по хидрауличком прорачуну, које се воде до водоводних вертикала у будућем објекту.

Обавезно је раздвајање водомера за стамбени и пословни део зграде, и за хидрантску мрежу (ако је потребна). Процена количине воде биће у поступку исходовања грађевинске дозволе. Није дозвољено да се вода из водомерног окна спаја у фекалну канализацију, већ се у случају квара испумпава у травњак сопствене парцеле, и евентуално у уличну риголу.

- ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА

- **Технички услови**

За потребе израде предметног Урбанистичког пројекта, од стране ЈКП „12. септембар“ Бајина Башта је издат акт: Технички услови за прикључак на водоводну и канализациону мрежу и евакуацију комуналног отпада, број 1/25–174, од 02. 10. 2025. године.

Предметним Условима прописано је следеће:

Посебни услови за прикључење на канализациону мрежу

- У ул. Војводе Путника није изграђена улична фекална канализација. Изведен је пројекат реконструкције ул. Рајка Тадића и он је планиран да се у блиском наредном периоду спроведе у дело (први део – прва фаза ул. Р. Тадића од Главне улице па до ул. В. Караџића је већ изведен). У склопу њене реконструкције планирано је извођење и фекалне канализације. Неопходно је да изведете прикључну цев до ул. Рајка Тадића (најбоље кроз кп 1493/1 и 1494 КО Б.Башта – подручје јавног паркиралишта). Потребно је да изведете прикључну цев са ревизионим шахтама коју ћете привремено затворити/обезбедити док се не стекну услови прикључења. Тада ћете се упојити у поменуту канализацију ул. Рајка Тадића о Вашем трошку. Решавање имовинско правних односа је у обавези Инвеститора/власника предметне к.п.

- Постоји могућност привременог прикључења у канализациони шахт који се налази у ул. Војводе Путника поред предметне катастарске парцеле. То је шахт непланске канализације која се протеже кроз приватне к.парцеле, није геодетски снимљена, релативно је плитка, недовољног капацитета, дотрајала и она никако не може бити трајно решење. Приближне координате прикључне шахте 7385423.53; 4870372.81. Како је за потребе прикључења потребно прекопавати (подбушивати) саобраћајницу, прибавити потребне сагласности надлежних институција и вратити стање саобраћајнице у првобитно. Напоменућемо да уколико се деси да из било ког разлога нефункционише овај привремени прикључак, ЈКП „12. Септембар“ Бајина Башта задржава право да неопозиво изврши искључење са истог и са чиме се Инвеститор/Власник предметне к.п. у потпуности слаже прихватањем ових техничких услова – никако не смемо угрозити старе кориснике који су већ прикључени на поменуту канализацију. Схватите да је ово само покушај/начин да Вам се помогне како небисте правили водонепропусну септичку јаму или чак постројење за пречишћавање отпадних вода како је законом предвиђено, а у случају нефункционисања бићете принуђени и на то.

- Прикључење на канализацију извршити ПВЦ канализационим цевима СН8 макс. фи 160 мм, у шахт на постојећи канализациони колектор. Прикључак мора бити мин. 60 цм изнад пода шахте–кинете. Подрумске (гаражне) просторије се не могу прикључивати на градску канализацију. Уколико се у изузетним случајевима то деси, ЈКП не сноси никакву одговорност

за евентуално изливање и насталу штету у подрумским просторијама, односно у просторијама нижим за 15 цм од нивоа поклопца ревизионог окна. Приближна кота кинете цца 244,30 мнм.

- Канал за полагање канализационих цеви мора бити минималне ширине 0,6 м и минималне дубине 0,7 м од горње ивице цеви.
- Канализационе цеви морају бити обложене (песком или каменим агрегатом од 0 – 8 мм) приближно 0,20 м3/м1.
- Спојеви морају бити дихтовани и заштићени од продора подземних вода као и корења растиња и дрвећа у канализациону мрежу.
- Приликом постављања канализационих цеви нормалан пад је 2 %, док је дозвољени минимални 1,2 %, а максимални 15 %.
- Канализациони шахт направити од бетона МБ25 са одговарајућим поклопцем. Ревизиони шахт се мора налазити на максимално 1 м од регулационе линије и обавезно мора бити лоциран у зеленој зони дворишта, никако на паркинг простору,шетној стази и сл.
- Економски објекти у домаћинству се не могу прикључити на градску водоводну мрежу.
- На фекалну канализацију се не могу прикључивати олучњаци и сливници за одвод атмосферских вода нити дренажни систем за одвођење подземних вода. Атмосферска канализација на предметном подручју не постоји.
- Потребно је извршити хидрауличко испитивање водоводне и канализационе мреже на водонепропусност о трошку инвеститора а под надзором ЈКП „12. Септембар“.
- **Пројектовано решење**

Урбанистичким пројектом на предметној кп број 1790 КО Бајина Башта је предвиђена нова градња стамбено пословног објекта (1 гаража, 23 стана, 3 локала трговине на мало), спратности По+П+3, категорије Б.

Одвођење отпадних вода (квалитета кућних отпадних вода) из будућег стамбено пословног објекта је предвиђено преко трајног прикључка на будућу градску фекалну канализациону мрежу, која ће бити изграђена у Улици Радка Тадића.

До изградње исте мреже, предвиђено је да се будући објекат прикључи новом гравитационом прикључном канализационом линијом PVC SN8 Ø160 mm, на одобреном месту привременог прикључка у постојећем прикључном канализационом шахту (PKŠ) (на коловозу Улице војводе Путника), на постојећу линију јавне фекалне канализације.

Кота дна цеви будућег канализационог прикључка у шахту мора бити довољне дубине. Кота најнижег излива санитарног места у објекту је обавезно мин. 60 cm виша од коте поклопца шахта, у супротном предвидети препумпавање канализације у интерном канализационом шахту. Квалитет испуштене отпадне воде мора бити квалитета кућне отпадне воде, према прописима. Строго је забрањено упуштање кишних и др. вода у фекалну канализацију.

- КИШНА КАНАЛИЗАЦИЈА

- **Технички услови**

За потребе израде предметног Урбанистичког пројекта нису издати услови ИЈО.

- **Пројектовано решење**

Урбанистичким пројектом на предметној кп број 1790 КО Бајина Башта је предвиђена нова градња стамбено пословног објекта (1 гаража, 23 стана, 3 локала трговине на мало), спратности По+П+3, категорије Б.

На предметној локацији не постоје услови за прикључење будућег објекта на градску кишну канализацију, јер иста није изведена у ближој околини.

Урбанистичким пројектом је предвиђено да се кишне воде из олучних вертикала планираног стамбено пословног објекта, уводе у будуће бетонске риголе преко уличног тротоара, са гравитационим изводом у постојеће уличне риголе у Улици војводе Путника и Саобраћајнице П156А–156А. Површинске воде са поплочаних платоа предметне парцеле се одводе слободним падом преко парцеле, до природног реципијента: травњака на сопственој парцели, а вишак вода се одводи слободним падом до уличних ригола. Предвиђене су дренажне коруговане цеви PE Ø110 mm, ободно око подрума и темеља будућег објекта.

Одводњавање, кишних и површинских вода се врши контролисано, без усмеравања вода ка темељима сопственог објекта, ни ка суседним објектима и парцелама. Строго је забрањено упуштање кишних, површинских, дренажних и других вода у фекалну канализацију.

- ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА НИСКОНАПОНСКА МРЕЖА ЈАКЕ СТРУЈЕ

- **Технички услови**

За потребе израде предметног Урбанистичког пројекта, од стране „Електродистрибуција Србије доо“ Београд, Огранак „ЕД Ужице“ Ужице је издат акт: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко–архитектонске разраде за грађевинске парцеле бр. 1493/2, 1496, 1497 К.О. Бајина Башта, број 2561200-Д.09.17.-378680/2-2025, од 12.11.2025. год.

Предметним Условима прописано је следеће:

На предметној парцели, предвиђена је изградња стамбено пословног објекта са 26 функционалних јединица (23 стана, 3 локала, заједничким простором, лифтом и гаражом) са грејањем на градски систем централног грејања.

Да би створили услове за напајање предметног објекта електричном енергијом, потребно у постојећој ТС 10/0,42 „Задруга“ на к.п. бр. 1534 К.О. Бајина Башта, постојећи енергетски трансформатор 1x630 kVA заменити новим енергетским трансформатором 1x1000 kVA.

Напомена: Дужина напојног 1 kV кабловског вода је промењив параметар у зависности

од удаљености будећег објепа чир се изградња планира у односу на постојећу трафостаницу. Сходно дужини, потребно је обезбедити и трасу димензија: 0.4 m ширине и 0,8 m дубине.

За потребе прикључења објекта са укупно 23 стана, 3 локала, заједничким простором, лифтом и гаражом, потребно је на спољашњем зиду објекта, на месту доступном за манипулацију и приступ са јавне површине, обезбедити простор: 0,5 m дужине, 0,5 m ширине и 0,5 m дубине за постављање кабловско прикључног дела (КПК) са 1 слогом постоља 3x250 A

На спољашњем зиду или у заједничким просторијама предметног објекта потребно је обезбедити простор, препоручених димензија од стране призвођача мерних ормана, за постављање два мерна ормана (МО) за 15 мерних уређаја (МО1, МО2).

Са посебног НН извода из постојеће ТС 10/0,42 kV „Задруга“ потребно је обезбедити коридор димензија: 1 m ширине и 1 m дубине, по могућој траси, за полагање 1 kV кабловског вода РРОО-А 4x150 mm^2 до КПК на предметном објекту. На местима преласка трасе преко пута, планирати постављање PVC цеви Ø110 mm за полагање 1 kV кабловског вода.

Од КПК до МО1 и МО2 потребно је планирати постављање PVC цеви Ø110 mm за полагање 1 kV кабловског вода РРОО 4x95 mm^2. У будућа два мерна ормана (МО) за 15 мерних уређаја, потребно је уградити 29 бројила са лимитаторима назначене струје 25 А.

У кабловско прикључном делу КПК потребно је уградити осигураче НВ1 3x200 А док је у постојећој ТС 10/0,42 kV „Задруга“ уградити осигураче НВ1 3x250 А. Странка решава све имовинско-правне односе за изградњу недостајућих ЕЕО објеката, прикључка и мерног места.

Потребна снага, број и врста мерних уређаја по функционалним целинама и начин грејања у објекту, морају бити наведени у идејном решењу, у поступку прибављања услова за пројектовање и прикључење од стране надлежног органа, у обједињеној процедури.

- **Пројектовано решење**

Урбанистичким пројектом је предвиђено да се планирани стамбено пословни објекат (нова градња), прикључи на ДСЕЕ новим кабл водом 1 kV PP00-A 4x150 mm2, нисконапонски извод из TS 10/04 kV „Задруга“ на кп 1534 КО Бајина Башта (поред Ул. Дринске дивизије).

На фасади објекта је предвиђен простор за уградњу кабловске прикључне кутије (КРК). Од КПК се поставља PVC цев Ø110 mm за полагање 1 kV кабловског вода РРОО 4x95 mm^2, до будућа два типског мерно–разводног ормана МО1 и МО2. У улазном ходнику стамбеног дела у приземљу објекта, предвиђен је простор за уградњу будућа два мерна ормана (МО1 и МО2) за 15 мерних уређаја, у која се уграђује 29 бројила са лимитаторима назначене струје 25 А.

Од МО1 и МО2, кроз заштитну канализациону цев Ø100 mm, се изводе унутрашњи електроприкључак до RT у планираном објекту, подземним каблом типа PP00, пресека по ЕЕ прорачуну из пројекта. Тачан положај, број и тип мерних уређаја дефинисаће се детаљним ЕДС условима за пројектовање и прикључење у редовном поступку обједињене процедуре.

- ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА СЛАБЕ СТРУЈЕ

- **Технички услови**

За потребе израде предметног Урбанистичког пројекта, од стране „Телеком Србија“ ад Београд, Дирекција за технику, Сектор за мрежне операције, Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац, Одељење за планирање и изградњу мреже Ужице, Пријепоље – Ужице, је издат акт: Технички услови, број 454010/2-2025 БТ, од 13. 10. 2025. године.

Предметним Условима прописано је следеће:

На основу захтева за издавање техничких услова за пројектовање и прикључење стамбено-пословног објекта на телекомуникациону мрежу на кп 1493/2, 1496, 1497 КО Бајина Башта, инвеститора ППУП Зарић доо Бајина Башта, ради издавања урбанистичких услова, за изградњу стамбено-пословног објекта, увидом у документацију постојећег стања приступне ТК мреже установили смо да се на простору поменутих радова не налази подземна ТК инфраструктура у надлежности Службе за мрежне операције Ужице (мрежне групе Б. Башта).

За прикључење објекта на ТК мрежу Телеком-а потребно је обезбедити техничке услове за приступ баром. За прикључење планираног објекта на телекомуникациону мрежу постоје техничке могућности са бакарног кабла, при чему је потребна доградња разводне мреже, подземним каблом.

Приступ „бакром”: у приземљу или сутерену објепа формирати извод/концентрацију тел. водова постављањем изводног ормана типа ИТО Ч_1-3 „Пупин ЗПУ” или њему одговарајућег, где завршити дистрибутивни кабал приступне мреже и инсталационе водове на раставним и прикључним реглетама LSA категорије 10x2 lDC-Cat 5. Телефонску инсталацију планирати са мин. две парице до сваке стамбено-пословне просторије односно терминалног уређаја xDSL кабловима Cat-5e или веће, положеним у инсталационе цеви (структурно каблирање) и завршеним на одговарајућим утичницама. Обезбедити заштитно уземљење ИТО ормана максималног отпора уземљивача (Ru<30 Ω).

Од ИТО/ОДО ормана извести уводни прикључак полагањем 1 ПЕХД цеви Ø110 mm (двослојно коругована) до зелене површине са полупречником кривине > 135° за увод приводног кабла и оптичке цеви.

Прикључење објекта на ТК мрежу Телеком-а планирати са постојећег кабла (приступне тачке) у сарадњи са надлежном службом „Телеком Србија“. Од приступне тачке на ТК мрежи Телеком-а до објекта, положити у ров 0,4x0,8 кабл типа Tk-DSL(30)-59....x2xO,4 одговарајућег капацитета, зависно од потреба за телефонским саобраћајем, до унутрашњег извода у објекту где је по пројекту планирана концентрација телефонских водова у изводном телефонском орману. Уз ТК кабл положити ПЕ цеви Ø40 мм за потребе приступа оптиком.

Трасу полагања кабла за прикључење објекта и ПЕ цеви за оптички привод одредити у зависности од услова на терену. уз сагласност стручне службе „Телеком-а" и власника других подземних инсталације (водовод. Канализација, струја, гас).

Правила градње фиксне телекомуникационе мреже

При укрштању са саобраћајницом угао укрштања треба да буде 90°.

- Није дозвољено полагање енергетског кабла у исти ров са телекомуникационим каблом. Дозвољено је приближавање енергетског и телекомуникационог кабла на међусобном размаку од најмање 0,5 м за каблове 1 kV и 10 kV; 1 м за каблове 35 kV.
- Укрштање енергетског и телекомуникационог кабла врши се на размаку од најмање 0,5 м. Угао укрштања у насељеном месту мин. 30° што ближе 90°, ван насељеног места мин. 45°.
- Енергетски кабл, се по правилу, поставља испод телекомуникационог кабла.
- Размаци и укрштања према наведеним тачкама се не односе на оптичке каблове, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3 м.
- Телекомуникациони каблови који служе искључиво за потребе електродистрибуције могу да се полажу у исти ров са енергетским кабловима, на најмањем размаку који се прорачуном покаже задовољавајући, али не мање од 0,2 м.
- Дубина полагања каблова не сме бити мања од 0,80 м.
- Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и водоводних цеви на међусобном размаку од најмање 0,6 м.
- Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и фекалне канализације на међусобном размаку од најмање 0,5 м.
- Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и гасовода на међусобном размаку од најмање 0,4 м.

- **Пројектовано решење**

Урбанистичким пројектом на предметној кп број 1790 КО Бајина Башта је предвиђена нова градња стамбено пословног објекта (1 гаража, 23 стана, 3 локала трговине на мало), спратности По+П+3, категорије Б.

Прикључење будућег стамбено пословног објекта на бакарну телекомуникациону мрежу, преко новог извода из најближе постојеће аутоатске телефонске централе (АТС). Од АТС је предвиђен прикључни подземни приводни ТК кабл, који се полаже у цев 1 х ТТА HDPE Ø110 mm (двослојно коруговану). Траса ТК кабла је дуж парне стране тротоара Улице војводе Путника, даље скреће трасом дуж травњака сопствене парцеле објекта, одакле се уводи у ITO/ODO предвиђен у стамбеном ходнику у приземљу будућег објекта. Дуж травњака, уз цев Ø110 ТК кабл вода, полаже се и цев 1 х ОРК РЕ Ø40 мм за приступ оптиком, која је извод из постојеће оптичке дистрибутивне централе (ODC). Оптичка цев се уводи у ITO/ODO орман.

- ТОПЛОВОДНА МРЕЖА

- **Технички услови**

За потребе израде предметног Урбанистичког пројекта, од стране ЈП „ББ Трем“ Бајина Башта је издат акт: Технички услови за пројектовање и прикључење на топловодну мрежу, број 152/225, од 23. 09. 2025. године.

Предметним Условима прописано је следеће:

Катастарске парцеле 1493/2, 1496, и 1497 у КО Бајина Башта, на којима се планира градња, се налазе на углу Улице војводе Путника и Улице САО. П156А-156А. Најближа прикључна тачка на краку топловода Ø159 mm са тзв. „школске котларнице“ налази се на тротоару, на углу улица Војводе Путника и Браће Нинчића на катастарској парцели 1740 КО Бајина Башта, са координатама 43^0 58' 09” SGS и 19^0 33' 57” IGD, на 248 m надморске висине. Прикључак урадити у армирано бетонској шахти унутрашњих димензија 1.400x1.400x1.400 mm са армирано бетонском плочом и ливеним поклопцом 600x600 mm или Ø600 mm који може да издржи силу од 250 kN. У шахти, на прикључним цевима крака топловода уградити равно запорне вентиле DN 150 mm и на потисни и повратни вод. Са предизолованим топловодним цевима DN 150 mm зоном тротоара, у правцу запад-исток, ићи до наспрам будућег стамбено пословног објекта у дужини око 60 m. Затим крак топловода DN 80 mm скренути под правим углом преко Улице војводе Путника ка планираном стамбено-пословном објекту на поменутим парцелама и топлотно предајној подстаници у подруму зграде.

Према доступним подацима из ситуационог решења планирана је изградња стамбено-пословне зграде Po+Pr+3 са 3 пословна простора и 23 стамбених јединица у укупној нето површини од 1.853,15 $т^2$, односно са укупно нето 1.853,15 m^2 грејаног простора. На основу наведеног податка да се планира стамбени објекат са 3 пословна локала и 23 стамбених јединица, укупне површине од 1853,15 m^2 висине 2,6 m и 3 пословне јединица у приземљу укупне површине висине 3 метра, добија се податак да за грејање наведеног објекта треба 300 kWh прикључне снаге. За прикључни конзум од 300 kWh потребно је урадити двоцевни прикључни топловод DN 80 mm од предизолованих челичних цеви.

Обавеза је инвеститора, односно корисника, купца топлотне енергије да у свом објекту за прикључну подстаницу обезбеди адекватан простор и прикључак електричне енергије за напајање пумпи, мерних уређаја, осветљења, и неопходних радова на одржавању подстанице. Подстаница мора имати мерни уређај калориметар, измењивач топлоте са алтернативном обилазницом (бајпас), пумпу, неопходне вентиле, итд.

Неопходно је да унутрашњи развод у згради буде изведен тако да вертикале пролазе кроз степенишни простор, да се испред сваког стана постави ормарић у коме се поставља

мерни уређај калориметар и неопходни вентили. Дакле, да би новоизграђени објекат добио енергетски пасош, поред низа захтева који морају бити задовољени неопходан је и машински пројекат инсталације централног грејања у објекту. При пројектовању машинске инсталације морају се у обзир узети следећи параметри:

1. Унутрашња инсталација:

1.1. Инсталацију централног грејања у објекту пројектовати као топловодни двоцевни систем који ће радити у режиму 90°/70° и називног притиска NP 6.

12. Успонске водове радити кроз степенишни простор, а места за прикључење појединачних стамбених јединица оставити у ормару близу улазних врата у који се поред неопходних вентила обавезно уграђује и мерни уређај калориметар.

1.3. Радијаторске везе у становима радити са бакарним цевима.

1.4. Као грејна тела предвидети ливене чланкасте или плочасте радијаторе, а у купатилу и сушачи пешкира.

1.5. Димензионисање грејних тела се мора вршити према израчунатим количинама Топлоте неопходне за загревање појединачних просторија.

1.6. На радијаторским прикључцима предвидети уградњу, на доводну воду, радијаторских вентила са термостатском главом, а на повратном воду уградити пригушнице са могућношћу предходне регулације и затварања. За „потопљене радијаторе" предвидети славинице за испуштање воде.

1.7. На слободним радијаторским чеповима (супротно од горње радијаторске везе) поставити ручне одзрачне вентиле.

- **Пројектовано решење**

Урбанистичким пројектом на предметној кп број 1790 КО Бајина Башта је предвиђена нова градња стамбено пословног објекта (1 гаража, 23 стана, 3 локала трговине на мало), спратности По+П+3, категорије Б.

Прикључење будућег стамбено пословног објекта на мрежу градског топловода је предвиђено на постојећем краку топловода Ø159 mm са тзв. „школске котларнице на одобреном месту на кп 1740 на тротару раскрснице улица Војводе Путника и Браће Нинчића. За прикључак треба извести аб прикључни топловодни шахт (PTŠ) димензија 1,4x1,4x1,4 m, и одатле нови извод предизолованим топловодним цевима 2xT–DN 150 mm (потисни и повратни вод), трасом дужине око 60 m, дуж тротоара непарне стране Улице војводе Путника наспрам будућег објекта. Затим разводни крак топловода 2xT–DN 80 mm скренути под углом 90° преко Улице војводе Путника, до своје топлотне подстанице предвиђене у подруму будућег објекта.

- САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧАК

- **Технички услови**

За потребе предметног Урбанистичког пројекта, од стране Република Србија, Општина Бајина Башта, Општинска управа, Одељење за инвестиције и грађевинске послове, је издат акт: Технички услови за прикључак на јавну саобраћајну мрежу за израду урбанистичког пројекта за изградњу стамбено пословног објекта на кат. парцелама бр. 1493/2, 1496 и 1497 К.О. Бајина Башта, број 344-184/2025, од 13. 10. 2025. године.

Напомена: предметна кп број 1740 КО Бајина Башта, настала је препарцелацојом (спајањем) три раније кп број 1493/2, 1496 и 1497 КО Бајина Башта.

Предметним Условима прописано је следеће:

I ОПШТИ УСЛОВИ

1. Технички услови издају се искључиво за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу стамбено пословног објекта на кат. парц. бр. 1493/2, 1496 и 1497 К.О. Бајина Башта.

2. Предметне катастарске парцеле имају дирекуган приступ на саобраћајницу П156А–156А (кат. парцела бр. 1493/1 К.О. Бајина Башта која је у јавној својини општине Бајина Башта) према Плану генералне регулације Бајине Баште.

3. Технички услови издају се за изградњу саобраћтајног прикључка са кат. парцела бр. 1493/2, 1496 и 1497 К.О. Бајина Башта на са0браћајну мрежу. Правила и услови изградње предметног саобраћјног прикључка морају бити у складу са Законом о путевима („Сл. гласник РС“, бр. 41/2018, 95/2018 – др. закон и 92/2023 – др. закон), Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, број 72/2009, 81/2009 – исправка, 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, 62/2023 и 91/2025) 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 приључка у будући ниво изграђености примарне саобраћајнице на кат. парцелама бр. 1493/2, 1496 и 1497 К.О. Бајина Башта на месту прикључења, у свему према важећој или планској документацији у изради.

2. Израдом урбанистичког пројекта и идејног решења предвидети технологију грађења предметног објекта која обезбедити сталну проходност и безбедно одвијање пешачког и колског саобраћаја примарном саобраћајницом на кат. парцелама бр. 1493/2, 1496 и 1497 К.О. Бајина Башта. 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 месту прилаза.

4. Геометрија предметног приюључка мора задовољити минимум услова прегледности на месту прилаза на примарну саобраћајницу.

5. Израдом урбанистичког пројекта и идејног решења предвидети систем одводњавања предметног прикључка у складу са системом одводњавања примарне саобраћајнице на месту прилаза, без нарушавања стабилности конструкције саобраћајнице.

6. Коловозну конструкцију/застор предметног прикључка и паркинга ускладити са коловозном конструкцијом/застором/ примарне саобра}тајнице 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.

- **Закључени уговор**

За потребе предметног Урбанистичког пројекта, инвеститор је са ЈП „ББ Трем“ Бајина Башта је закључио: Уговор о закупу паркинг места, број 93/26, од 11. 02. 2026. године.

Предметним Уговором дефинисано је следеће:

1. Јавном предузећу за производњу и испоруку топлотне енергије „ББ ТЕРМ“ Бајина Башта је Одлуком о изменама и допунама Одлуке о усклађивању пословања Јавног предузећа за производњу и испоруку топлотне енергије „ББ ТЕРМ“ Бајина Башта са Законом о јавним предузећима, 01 број: 06-32/2019 од 08. 07. 2019. године, додељено обављање и комуналне делатности управљања јавним паркиралиштима – стварање и одржавање услова за коришћење јавних саобраћајних површина и посебних простора за паркирање моторних возила.

2. Предмет овог уговораје закуп 13 (тринаест) паркинг места, без резервације, а за потребе коришћења паркирања аутомобила у вези стамбено пословног објекта на катастарској парцели број 1790 КО Бајина Башта уписаној на изводу број 2718 КО Бајина Башта.

3. Уговор ступа на снагу даном потписивања.

4. Закуп се уговара на неодређено време.

5. Закупщ се обавезује да уплати једнократну таксу за издавање уговора о закупу паркинг места без резервације паркинг места која износи динара по паркинг месту. Закупщ се обавезује да ће закуп паркинг места плаћати сагласно Одлуци о ценама услуга Паркинг сервиса која буде важила у тренутку коришћења паркинг места.

- **Пројектовано решење**

Урбанистичким пројектом на предметној кп број 1790 КО Бајина Башта је предвиђена нова градња стамбено пословног објекта (1 гаража, 23 стана, 3 локала трговине на мало), спратности По+П+3, категорије Б.

Саобраћајни прикључак предметне парцеле кп бр. 1790 КО Бајина Башта (месту гаражне рампе објекта) је директан на кп број 1493/1 КО Бајина Башта, у јавној својини Општине Бајина Башта (планска Сабраћајница П156А–156А). Иста саобраћајница је двосмерна, ранга: приступна улица, ширине регулације 17,0 м (5,0+6,0+6,0 м: тотоар+коловоз+тротоар).

Плански норматив паркирања је 1 ПМ / 1 стан, и 1 ПМ / 70 м2 корисног пословног простора. За предметни стамбено пословни објекат, са укупно 23 стана и 3 локала са 167,40 м2 корисног пословног простора (трговине на мало), потребно је мин. 26 паркинг места (*даље у тексту: ПМ*), од чега су мин. 23 ПМ за станове и мин. 3 ПМ за локале.

Према Плану, изузетно је могуће макс. 50 % од укупног броја ПМ обезбедити ван сопствене парцеле, на локацији у истом блоку или суседном функционално повезаном блоку, или формирањем јавног паркинга на локацији коју ће одредити надлежне општинске службе.

Урбанистичким пројектом, за паркирање путничких возила предвиђено је укупно 28 ПМ, од чега је 15 ПМ у гаражи сопственог објекта и 13 ПМ по закупу на јавном паркингу. Гаража је капацитета 15 ПМ, од чега су 2 ПМ за особе са посебним потребама (*даље у тексту: ОПП*). Пројектована стамбена ПМ су димензија 2,3х4,8 м, а за ОПП су 3,7х4,8 м.

За недостајућих 11 ПМ инвеститор је са ЈП „ББ Терм“ Бајина Башта закључио Уговор о закупу паркинг места, број 93/26, од 11. 02. 2026. године (у прилогу), за закуп 13 ПМ без резервације. Ово паркирање је могуће реализовати на суседној кп број 1493/1 у јавној својини Општине Бајина Башпта (Сабраћајница П156А–156А), где постоји обострани јавни пакркинг.

- ОДЛАГАЊЕ КОМУНАЛНОГ ОТПАДА

- **Технички услови**

За потребе израде предметног Урбанистичког пројекта, од стране ЈКП „12. септембар“ Бајина Башта је издат акт: Технички услови за прикључак на водоводну и канализациону мрежу и евакуацију комуналног отпада, број 1/25–174, од 02. 10. 2025. године.

Предметним Условима прописано је следеће:

За евакуацију комуналног отпада потребно је потписати уговор са ЈКП „12. Септембар“ Бајина Башта о евакуацији комуналног отпада. Уколико има више власника стамбених јединица сви су у обавези да са ЈКП „12. Септембар“ Бајина Башта потпишу уговор о евакуацији комуналног отпада који ће се уклањати у складу са важећом општинском одлуком

о комуналним делатностима и важећем ценовнику предузећа. При томе је потребно о трошку
о комуналним делатностима и важећем ценовнику предузећа. При томе је потребно о трошку
подносиоца захтева – инвеститора обезбедити потребан број стандардних металних контејнера запремине 1.1 м3 као и локацију за контејнер на вашој кат. парцели што ближе регулационој линији и обезбедити несметан прилаз возилима ЈКП-а до контејнера.

- **Пројектовано решење**

Урбанистичким пројектом на предметној кп број 1790 КО Бајина Башта је предвиђена нова градња стамбено пословног објекта (1 гаража, 23 стана, 3 локала трговине на мало), спратности По+П+3, категорије Б.

Урбанистичким пројектом је предвиђено да се одлагање комуналног отпада кућног квалитета, из планираног стамбено пословног објекта, са 23 стана и 3 локала трговине на мало, врши у један сопствени комунални топлоцинкани контејнер, запремине 1,1 m3, смештен на поплочаној ниши сопствене парцеле, поред тротоара Саобраћајнице П156А–156А. Комунални отпад из предметног објекта се одлаже на гореописани или на други начин који ће одредити надлежна комунална служба. Инвеститор објекта је у обавези да са ЈКП „12. септембар“ Бајина Башта закључи уговор везан за услуге евакуације коминалног отпада (кућног смећа), и да исти приложи уз употребну дозволу. Надаље сви власници посебних делова (станова и локала) су у обавези да потпишу уговор о евакуацији комуналног отпада.

3.12 ПРОЦЕНА УТИЦАЈА ОБЈЕКТА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ

- **Технички услови**

За потребе израде предметног Урбанистичког пројекта нису издати услови ИЈО.

- **Пројектовано решење**

Урбанистичким пројектом на предметној кп број 1790 КО Бајина Башта је предвиђена нова градња стамбено пословног објекта (1 гаража, 23 стана, 3 локала трговине на мало), спратности По+П+3, категорије Б.

Према Закону о процени утицаја животну средину („Сл. гл. РС“, број 135/2004 и 36/2009) за овде планирану врсту објекта није предвиђена израда студије о процени утицаја на животну средину, односно о оправданости исте одлучује надлежна јединица локалне самоуправе.

3.13 МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

- ЗАШТИТА ПРИРОДЕ

- **Технички услови**

За потребе израде предметног Урбанистичког пројекта нису издати услови ИЈО.

- **Пројектовано решење**

Урбанистичким пројектом на предметној кп број 1790 КО Бајина Башта је предвиђена нова градња стамбено пословног објекта (1 гаража, 23 стана, 3 локала трговине на мало), спратности По+П+3, категорије Б.

Водоснабдевање будућег објекта санитарном пијаћом водом предвиђено је са новог прикључка на јавни градски водовод. Одвођење отпадних и фекалних вода из будућег објекта предвиђено је са новог прикључка на јавну градску фекалну канализацију.

Урбанистичким пројектом није предвиђена израда елабората геомеханичке носивости тла за предметну локацију. Исти елаборат ће се радити по потреби, после процене носивости тла, од стране извођача радова и стручног надзора, или пројектанта конструкије.

Просторним решењем манипулативне саобраћајне површине, паркинг возила, пешачки платои и стазе, поплочани плато контејнера за комунални отпад су лоцирани у оквиру сопствене грађевинске парцеле. Колски прилаз парцели је предвиђен са Саобраћајнице П156А–156А. Колски приступ је на месту спољне гаражне рампе за подрумску гаражу објекта.

На слободном незастртом делу парцеле је предвиђен травњак (засад парковске смеше).

Пројектовано решење објекта и партера парцеле не угрожава животну средину (ваздух, земљиште, подземне и површинске воде) на овој градској локацији у сливу реке Пилице.

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

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

Урбанистичким пројектом се процењује да извођење радова и уобичајено коришћење објекта и парцеле неће неповољно утицати на животну средину, безбедност и здравље на раду.

3.14 МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА

- **Технички услови**

За потребе израде предметног Урбанистичког пројекта нису издати услови ИЈО.

- **Пројектовано решење**

Урбанистичким пројектом на предметној кп број 1790 КО Бајина Башта је предвиђена нова градња стамбено пословног објекта (1 гаража, 23 стана, 3 локала трговине на мало), спратности По+П+3, категорије Б.

На предметној локацији нема евидентираних појединачних споменика природе, ни заштићених дивљих врста. Извођач радова је дужан да све земљане радове изводи пажљиво уз стални надзор руководиоца градилишта. Уколико се током извођења радова наиђе на геолошко–палеонтолошке или минерално–петролошке објекте за које се претпоставља да имају својство природног дпбра, извођач радова је дужан да одмах обавести Министарство заштите животне средине, као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе, до доласка овлашћеног лица, и да надлежној служби омогући заштитна истраживања на основу којих ће се издати накнадне мере заштите откривених налаза.

Током пројектовања, извођења радова и коришћења објекта, обавезно је поштовати све мере превенције од загађења природе, укључујући и правила комуналног реда.

3.15 МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

- **Технички услови**

За потребе израде предметног Урбанистичког пројекта нису издати услови ИЈО.

- **Пројектовано решење**

На предметној кп број 1790 КО Бајина Башта нема изграђених грађевинских објеката, као ни грађ. елемената или археолошких налаза која имају евидентирана споменичка обележја.

Урбанистичким пројектом на кп број 1790 КО Бајина Башта је предвиђена нова градња стамбено пословног објекта (1 гаража, 23 стана, 3 локала), спратности По+П+3, категорије Б.

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

3.16 МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА И ЕКСПЛОЗИЈА

- **Технички услови**

За потребе израде предметног Урбанистичког пројекта нису издати услови ИЈО.

- **Пројектовано решење**

Урбанистичким пројектом на предметној кп број 1790 КО Бајина Башта је предвиђена нова градња стамбено пословног објекта (1 гаража, 23 стана, 3 локала трговине на мало), спратности По+П+3, категорије Б.

Прибављање услова заштите од пожара и експлозија није прописано у поступку израде урбанистичког пројекта, већ у поступку исходовања локацијских услова.

За предметни стамбено пословни објекат, категорије Б, у поступку исхођења локацијских услова биће дефинисана евентуална потреба израде документације заштите од пожара.

Ради гашења евентуалног пожара, приступ ватрогасног возила до предметне парцеле и будућег објекта је омогућен са јавне површине из два правца: из Улица војводе Путника и Саобраћајнице П156А–156А.

Током пројектовања, извођења радова и коришћења објекта и парцеле, обавезно је поштовати све мере превенције од пожара и експлозија. У случају акцидента, корисници објекта су дужни да одмах, без одлагања, телефоном обавесте ватрогасну службу, и да предузму мере почетног гашења пожара, као и мере обавештавања и евакуације људи. Исте мере ће бити прописане у поступку исхођања грађевинске дозволе.

4. ПРОЈЕКТНЕ СМЕРНИЦЕ

4.1 СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

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

По завршетку израде урбанистичког пројекта обрађивач га доставља инвеститору на увид и сагласност. Затим инвеститор урбанистички пројекат доставља надлежном

органу јединице локалне самоуправе, на потврду о усклађености са планским документом, Законом о планирању и подзаконским актима, донетим на основу овог Закона.

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

У Ужицу, марта 2026. године,

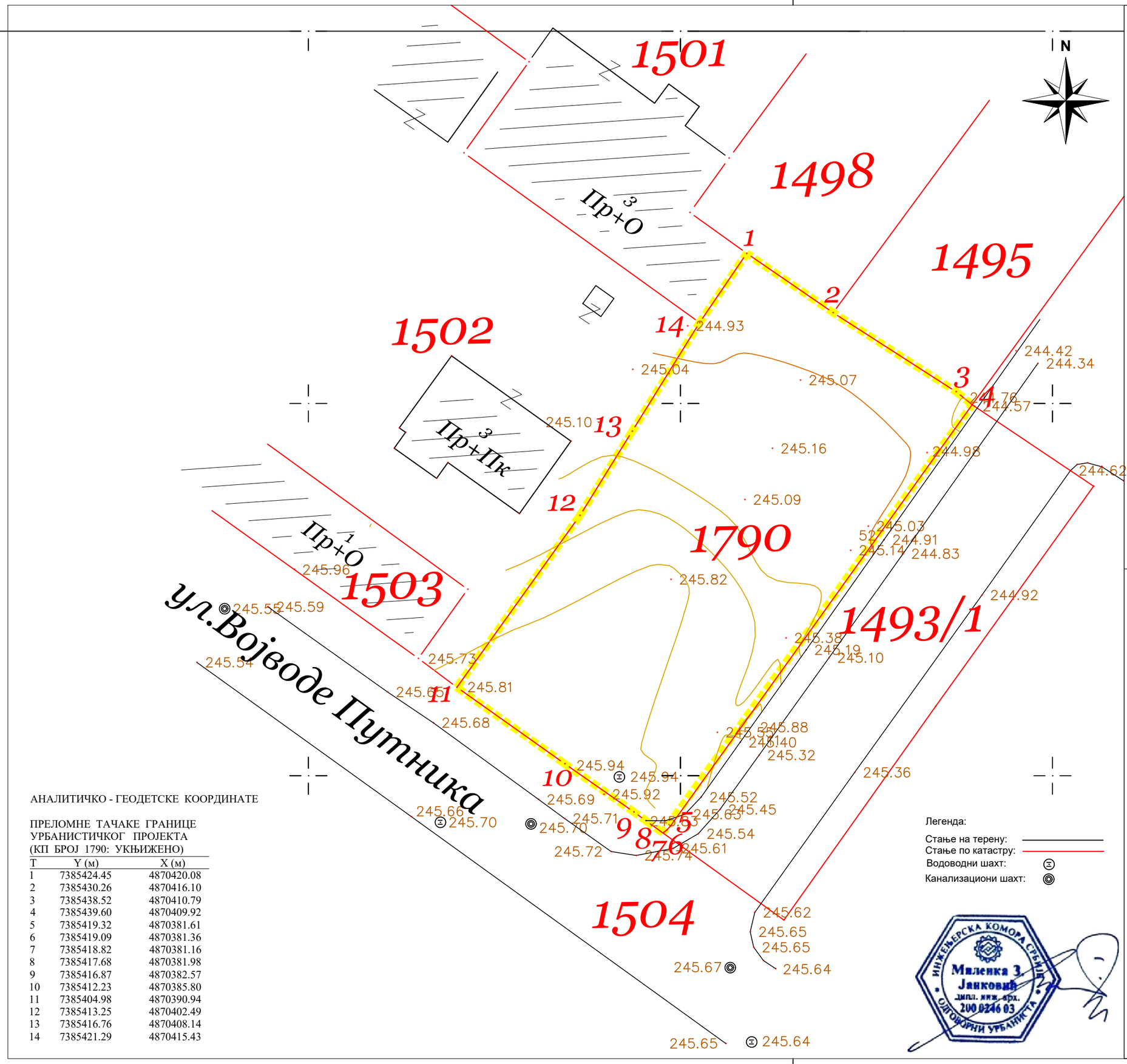
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

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

IV ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Садржај

1. Катастарско–топографски план са границом урбанистичког пројекта
2. Ситуациони приказ планиране намене површина
3. Ситуациони приказ регулације, нивелације и саобраћаја: ниво подрум
4. Ситуациони приказ регулације, нивелације и саобраћаја: ниво приземље
5. Ситуациони приказ регулације, нивелације и саобраћаја: ниво 1. спрат
6. Биланси површина и урбанистички показатељи
7. Ситуациони приказ партерног и пејсажног уређења
8. Ситуациони приказ прикључака комуналне инфраструктуре



АНАЛИТИЧКО - ГЕОДЕТСКЕ КООРДИНАТЕ

ПРЕЛОМНЕ ТАЧАКЕ ГРАНИЦЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА (КП БРОЈ 1790: УКЊИЖЕНО)

T	Y (м)	X (м)
1	7385424.45	4870420.08
2	7385430.26	4870416.10
3	7385438.52	4870410.79
4	7385439.60	4870409.92
5	7385419.32	4870381.61
6	7385419.09	4870381.36
7	7385418.82	4870381.16
8	7385417.68	4870381.98
9	7385416.87	4870382.57
10	7385412.23	4870385.80
11	7385404.98	4870390.94
12	7385413.25	4870402.49
13	7385416.76	4870408.14
14	7385421.29	4870415.43

Легенда:

Стање на терену:

Стање по катастру:

Водоводни шахт:

Канализациони шахт:

ЛЕГЕНДА

1790	БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: УКЊИЖЕНО
1	ДЕТАЉНА ТАЧКА ПОСЕДОВНОГ СТАЊА: УКЊИЖЕНО
	ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА: ПРОЈЕКТОВАНО
	ГРАНИЦА ПОСЕДОВНОГ СТАЊА: УКЊИЖЕНО
	ЛИНИЈА СТАЊА НА ТЕРЕНУ: ФАКТИЧКО

POLI T BIRO

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

НАРУЧИЛАЦ: ППУП ЗАРИЋ ДОО БАЈИНА БАШТА, ТАРСКА 43

ПРОЈЕКАТ: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ

ЛОКАЦИЈА: КП 1790 КО БАЈИНА БАШТА, У БАЈИНОЈ БАШТИ, ВОЈВОДЕ ПУТНИКА 12

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: ЈАНКОВИЋ Миленка, диа

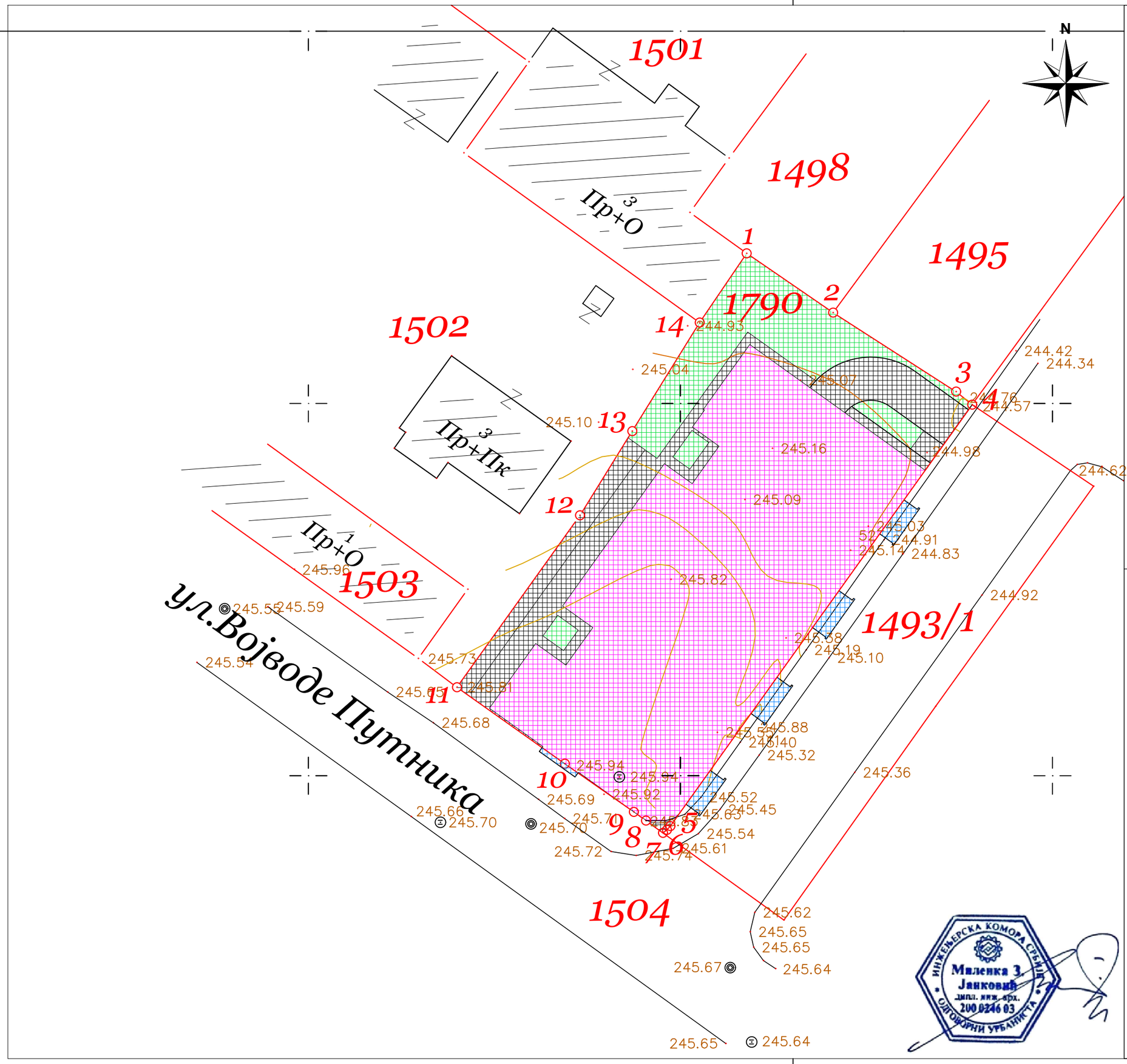
УРБАНИСТА: ТАНАСКОВИЋ Живорад, миа

ЦРТЕЖ: КАТ.-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ УРБАНИСТ. ПРОЈЕКТА

РАЗМЕРА	ФАЗА	ТЕХ. ДНЕВ.	ДАТУМ	ЛИСТ
Р 1 : 250	У - УП	УП-26-01-1	03. 2026.	1

формат А3

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Миленка З. Јанковић
дипл. инж. арх.
200 0246 03
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА



ЛЕГЕНДА

1790	БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: УКЊИЖЕНО
⊙1	ДЕТАЉНА ТАЧКА ПОСЕДОВНОГ СТАЊА: УКЊИЖЕНО
	ГРАНИЦА ПОСЕДОВНОГ СТАЊА: УКЊИЖЕНО
	ЛИНИЈА СТАЊА НА ТЕРЕНУ: ФАКТИЧКО
	СТАМБЕНО ПОСЛОВНА ЗГРАДА: ПРОЈЕКТОВАНО
	ПРЕПУСТ ТЕРАСЕ СТАМБЕНО ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ: ПРОЈЕКТОВАНО
	ИНТЕРНЕ КОЛСКО / ПЕШАЧКЕ ПОВРШИНЕ: ПРОЈЕКТОВАНО
	ИНТЕРНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ: ПРОЈЕКТОВАНО

POLI·T·BIRO
ПОЛИТЕХНИЧКИ БИРО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ Д.О.О. УЖИЦЕ

НАРУЧИЛАЦ: ППУП ЗАРИЋ ДОО БАЈИНА БАШТА, ТАРСКА 43

ПРОЈЕКАТ: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ

ЛОКАЦИЈА: КП 1790 КО БАЈИНА БАШТА, У БАЈИНОЈ БАШТИ, ВОЈВОДЕ ПУТНИКА 12

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
ЈАНКОВИЋ Миленка, диа

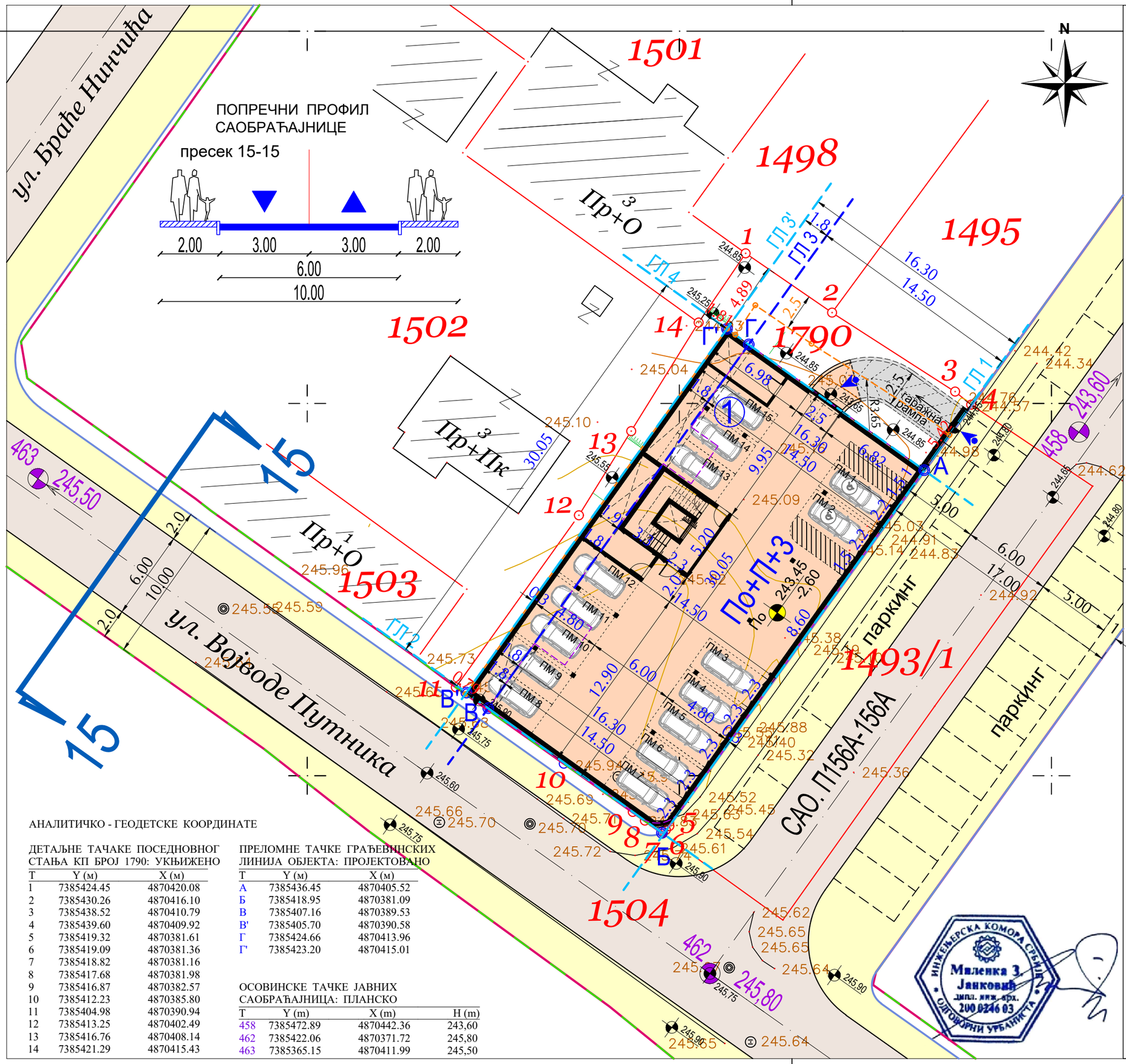
УРБАНИСТА:
ТАНАСКОВИЋ Живорад, миа

ЦРТЕЖ: СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА

РАЗМЕРА	ФАЗА	ТЕХ. ДНЕВ.	ДАТУМ	ЛИСТ
Р 1 : 250	У - УП	УП-26-01-1	03. 2026.	2

формат А3

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Миленка З. Јанковић
дипл. инж. арх.
200 0246 03
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА



АНАЛИТИЧКО - ГЕОДЕТСКЕ КООРДИНАТЕ

ДЕТАЉНЕ ТАЧАКЕ ПОСЕДНОВНОГ СТАЊА КП БРОЈ 1790: УКЊИЖЕНО

Т	Y (м)	X (м)
1	7385424.45	4870420.08
2	7385430.26	4870416.10
3	7385438.52	4870410.79
4	7385439.60	4870409.92
5	7385419.32	4870381.61
6	7385419.09	4870381.36
7	7385418.82	4870381.16
8	7385417.68	4870381.98
9	7385416.87	4870382.57
10	7385412.23	4870385.80
11	7385404.98	4870390.94
12	7385413.25	4870402.49
13	7385416.76	4870408.14
14	7385421.29	4870415.43

ПРЕЛОМНЕ ТАЧКЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ЛИНИЈА ОБЈЕКТА: ПРОЈЕКТОВАНО

Т	Y (м)	X (м)
А	7385436.45	4870405.52
Б	7385418.95	4870381.09
В	7385407.16	4870389.53
В'	7385405.70	4870390.58
Г	7385424.66	4870413.96
Г'	7385423.20	4870415.01

ОСОВИНСКЕ ТАЧКЕ ЈАВНИХ САОБРАЋАЈНИЦА: ПЛАНСКО

Т	Y (m)	X (m)	H (m)
458	7385472.89	4870442.36	243,60
462	7385422.06	4870371.72	245,80
463	7385365.15	4870411.99	245,50

ЛЕГЕНДА

- 1790 — БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: УКЊИЖЕНО
- 1 — ДЕТАЉНА ТАЧКА ПОСЕДОВНОГ СТАЊА: УКЊИЖЕНО
- А — ПРЕЛОМНА ТАЧКА ГРАЂЕВИНСКИХ ЛИНИЈА: ПРОЈЕКТОВАНО
- ОЗНАКЕ ПЕШАЧКОГ И КОЛСКОГ ПРИСТУПА ОБЈЕКТУ: ПРОЈЕКТОВАНО
- ГРАНИЦА ПОСЕДОВНОГ СТАЊА: УКЊИЖЕНО
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА: ПЛАНСКО
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА: ПЛАНСКО
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА НАДЗЕМНА: ПРОЈЕКТОВАНО
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПОДЗЕМНА: ПРОЈЕКТОВАНО
- ЛИНИЈА ЗОНЕ ДОЗВОЉЕНЕ ИЗГРАДЊЕ: ПРОЈЕКТОВАНО ПРЕМА ПЛАНУ
- ЛИНИЈА ГАБАРИТА ОБЈЕКТА: НИВО ПОДРУМ: ПРОЈЕКТОВАНО
- ЛИНИЈА ГАБАРИТА ОБЈЕКТА ИЗНАД: ПОДРУМА: НИВО ПР: ПРОЈЕКТОВАНО
- СТАМБЕНО ПОСЛОВНА ЗГРАДА: НИВО ПОДРУМ: ГАРАЖА: ПРОЈЕКТОВАНО
- ИНТЕРНА КОЛСКА ПОВРШИНА: ГАРАЖНА РАМПА: ПРОЈЕКТОВАНО
- ЈАВНА САОБРАЋАЈНА ПОВРШИНА: УЛИЦА: КОЛОВОЗ / ТРОТАР / РЕГУЛАЦИЈА: ПЛАНСКО

POLI·T·БIRO
ПОЛИТЕХНИЧКИ БИРО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ Д.О.О. УЖИЦЕ

НАРУЧИЛАЦ: ППУП ЗАРИЋ ДОО БАЈИНА БАШТА, ТАРСКА 43

ПРОЈЕКАТ: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ

ЛОКАЦИЈА: КП 1790 КО БАЈИНА БАШТА, У БАЈИНОЈ БАШТИ, ВОЈВОДЕ ПУТНИКА 12

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: ЈАНКОВИЋ Миленка, диа

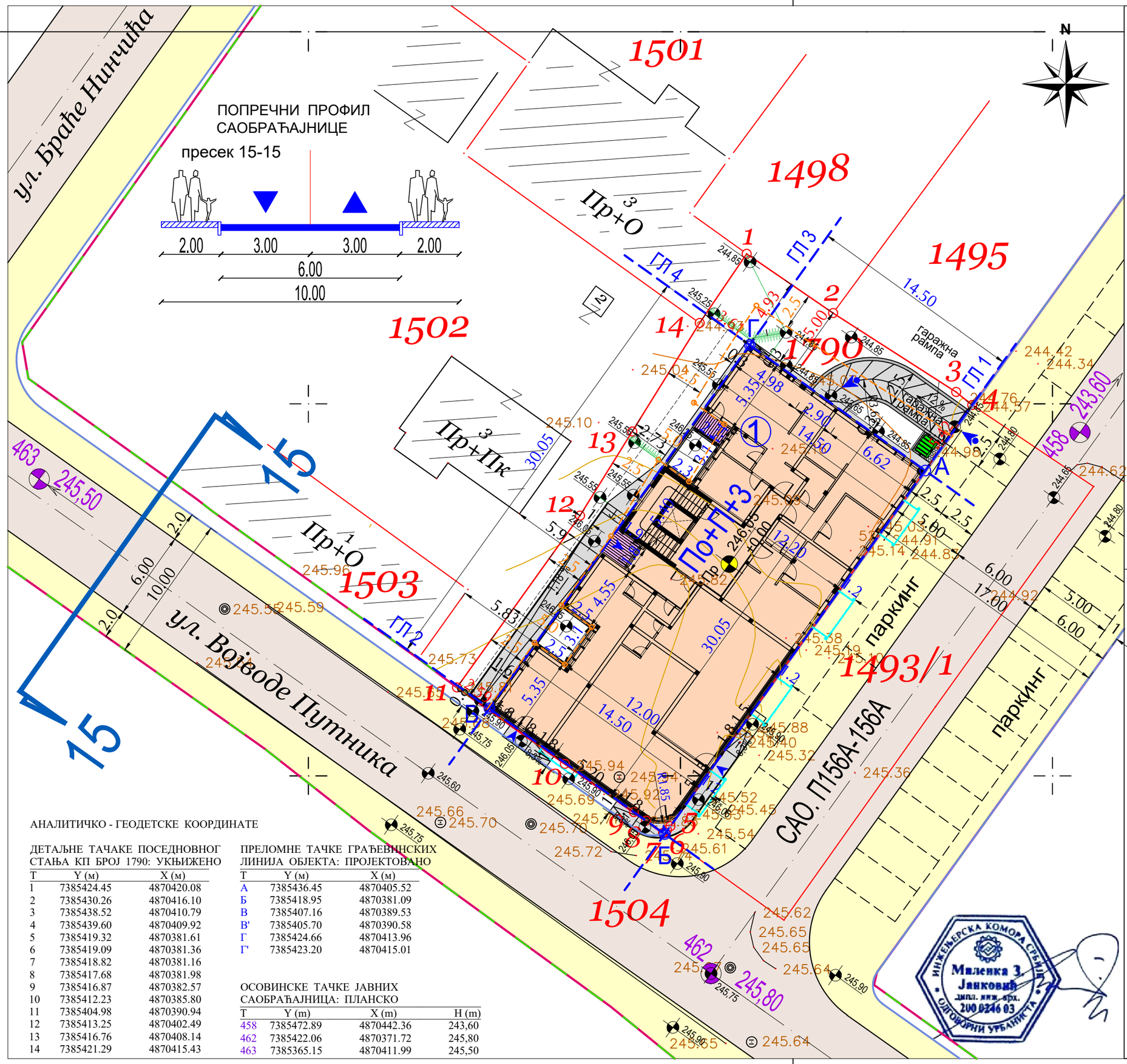
УРБАНИСТА: ТАНАСКОВИЋ Живорад, миа

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

РАЗМЕРА	ФАЗА	ТЕХ. ДНЕВ.	ДАТУМ	ЛИСТ
Р 1 : 250	У - УП	УП-26-01-1	03. 2026.	3

формат А3

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ · ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА · Миленка З. Јанковић дипл. инж. арх. 200 0246 03



АНАЛИТИЧКО - ГЕОДЕТСКЕ КООРДИНАТЕ

ДЕТАЉНЕ ТАЧАКЕ ПОСЕДНОВНОГ СТАЊА КП БРОЈ 1790: УКЊИЖЕНО

Т	Y (м)	X (м)
1	7385424.45	4870420.08
2	7385430.26	4870416.10
3	7385438.52	4870410.79
4	7385439.60	4870409.92
5	7385419.32	4870381.61
6	7385419.09	4870381.36
7	7385418.82	4870381.16
8	7385417.68	4870381.98
9	7385416.87	4870382.57
10	7385412.23	4870385.80
11	7385404.98	4870390.94
12	7385413.25	4870402.49
13	7385416.76	4870408.14
14	7385421.29	4870415.43

ПРЕЛОМНЕ ТАЧКЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ЛИНИЈА ОБЈЕКТА: ПРОЈЕКТОВАНО

Т	Y (м)	X (м)
А	7385436.45	4870405.52
Б	7385418.95	4870381.09
В	7385407.16	4870389.53
В'	7385405.70	4870390.58
Г	7385424.66	4870413.96
Г'	7385423.20	4870415.01

ОСОВИНСКЕ ТАЧКЕ ЈАВНИХ САОБРАЋАЈНИЦА: ПЛАНСКО

Т	Y (m)	X (m)	H (m)
458	7385472.89	4870442.36	243,60
462	7385422.06	4870371.72	245,80
463	7385365.15	4870411.99	245,50

ЛЕГЕНДА

- 1790 — БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: УКЊИЖЕНО
- 1 — ДЕТАЉНА ТАЧКА ПОСЕДОВНОГ СТАЊА: УКЊИЖЕНО
- А — ПРЕЛОМНА ТАЧКА ГРАЂЕВИНСКИХ ЛИНИЈА: ПРОЈЕКТОВАНО
- ОЗНАКЕ ПЕШАЧКОГ И КОЛСКОГ ПРИСТУПА ОБЈЕКТУ: ПРОЈЕКТОВАНО
- ГРАНИЦА ПОСЕДОВНОГ СТАЊА: УКЊИЖЕНО
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА: ПЛАНСКО
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА: ПЛАНСКО
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА НАДЗЕМНА: ПРОЈЕКТОВАНО
- ЛИНИЈА ЗОНЕ ДОЗВОЉЕНЕ ИЗГРАДЊЕ: ПРОЈЕКТОВАНО ПРЕМА ПЛАНУ
- ЛИНИЈА ГАБАРИТА ПРИЗЕМЉА ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ: ПРОЈЕКТОВАНО
- ЛИНИЈА ГАБАРИТА ЕРКЕРА НА ОБЈЕКТУ ВАН ПАРЦЕЛЕ: НИВО 1.СП: ПРОЈЕКТОВАНО
- СТАМБЕНО ПОСЛОВНА ЗГРАДА: НИВО ПР: СТАНОВИ И ЛОКАЛИ ТРГОВИНЕ НА МАЛО: ПРОЈЕКТОВАНО
- СТАМБЕНО ПОСЛОВНА ЗГРАДА: НИВО ПР: ТЕРАСЕ НА ПАРЦЕЛИ: ПРОЈЕКТОВАНО
- ИНТЕРНЕ КОЛСКО ПЕШАЧКЕ ПОВРШИНЕ: ПРОЈЕКТОВАНО
- ЈАВНА САОБРАЋАЈНА ПОВРШИНА: УЛИЦА: КОЛОВОЗ / ТРОТАР / РЕГУЛАЦИЈА: ПЛАНСКО

POLI·T·БИРО
ПОЛИТЕХНИЧКИ БИРО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ Д.О.О. УЖИЦЕ

НАРУЧИЛАЦ: ППУП ЗАРИЋ ДОО БАЈИНА БАШТА, ТАРСКА 43

ПРОЈЕКАТ: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ

ЛОКАЦИЈА: КП 1790 КО БАЈИНА БАШТА, У БАЈИНОЈ БАШТИ, ВОЈВОДЕ ПУТНИКА 12

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: ЈАНКОВИЋ Миленка, диа

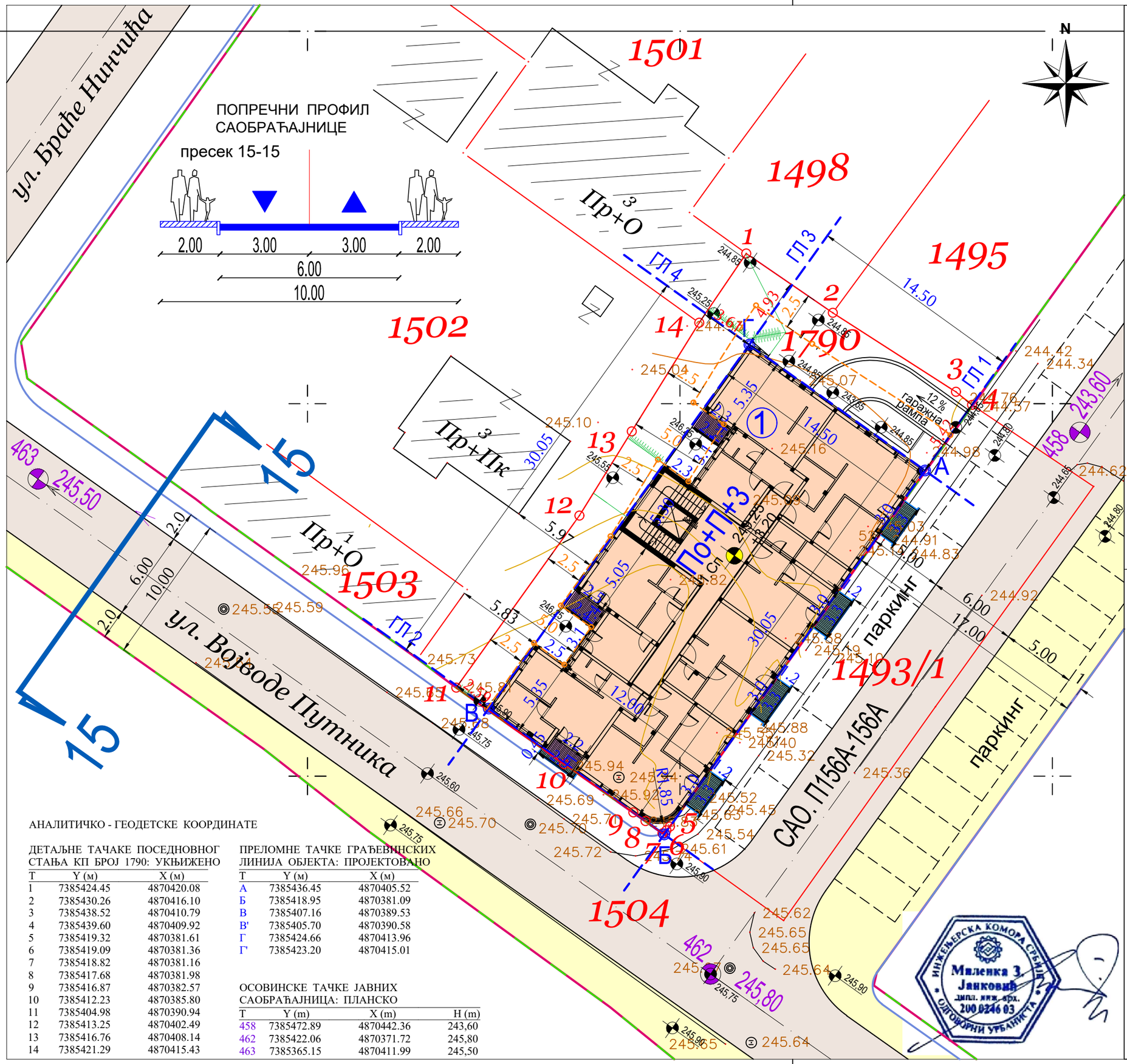
УРБАНИСТА: ТАНАСКОВИЋ Живорад, миа

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

РАЗМЕРА	ФАЗА	ТЕХ. ДНЕВ.	ДАТУМ	ЛИСТ
Р 1 : 250	У - УП	УП-26-01-1	03. 2026.	4

формат А3

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ · Миленка З. Јанковић · дипл. инж. арх. · 200 0246 03 · ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА



АНАЛИТИЧКО - ГЕОДЕТСКЕ КООРДИНАТЕ

ДЕТАЉНЕ ТАЧАКЕ ПОСЕДНОВНОГ СТАЊА КП БРОЈ 1790: УКЊИЖЕНО

Т	Y (м)	X (м)
1	7385424.45	4870420.08
2	7385430.26	4870416.10
3	7385438.52	4870410.79
4	7385439.60	4870409.92
5	7385419.32	4870381.61
6	7385419.09	4870381.36
7	7385418.82	4870381.16
8	7385417.68	4870381.98
9	7385416.87	4870382.57
10	7385412.23	4870385.80
11	7385404.98	4870390.94
12	7385413.25	4870402.49
13	7385416.76	4870408.14
14	7385421.29	4870415.43

ПРЕЛОМНЕ ТАЧКЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ЛИНИЈА ОБЈЕКТА: ПРОЈЕКТОВАНО

Т	Y (м)	X (м)
А	7385436.45	4870405.52
Б	7385418.95	4870381.09
В	7385407.16	4870389.53
В'	7385405.70	4870390.58
Г	7385424.66	4870413.96
Г'	7385423.20	4870415.01

ОСОВИНСКЕ ТАЧКЕ ЈАВНИХ САОБРАЋАЈНИЦА: ПЛАНСКО

Т	Y (m)	X (m)	H (m)
458	7385472.89	4870442.36	243,60
462	7385422.06	4870371.72	245,80
463	7385365.15	4870411.99	245,50

ЛЕГЕНДА

- 1790 — БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: УКЊИЖЕНО
- 1 — ДЕТАЉНА ТАЧКА ПОСЕДОВНОГ СТАЊА: УКЊИЖЕНО
- А — ПРЕЛОМНА ТАЧКА ГРАЂЕВИНСКИХ ЛИНИЈА: ПРОЈЕКТОВАНО
- ГРАНИЦА ПОСЕДОВНОГ СТАЊА: УКЊИЖЕНО
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА: ПЛАНСКО
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА: ПЛАНСКО
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА НАДЗЕМНА: ПРОЈЕКТОВАНО
- ЛИНИЈА ЗОНЕ ДОЗВОЉЕНЕ ИЗГРАДЊЕ: ПРОЈЕКТОВАНО ПРЕМА ПЛАНУ
- ЛИНИЈА ГАБАРИТА ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ: НИВО 1. СП: ПРОЈЕКТОВАНО
- ЛИНИЈА ГАБАРИТА ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ: НИВО 1. СП: ПРОЈЕКТОВАНО
- СТАМБЕНО ПОСЛОВНА ЗГРАДА: НИВО 1.СП: СТАМБЕНИ ПРОСТОР: ПРОЈЕКТОВАНО
- СТАМБЕНО ПОСЛОВНА ЗГРАДА: НИВО 1.СП: ТЕРАСЕ НА ПАРЦЕЛИ: ПРОЈЕКТОВАНО
- СТАМБЕНО ПОСЛОВНА ЗГРАДА: НИВО 1.СП: ТЕРАСЕ ВАН ПАРЦЕЛЕ: ПРОЈЕКТОВАНО
- ЈАВНА САОБРАЋАЈНА ПОВРШИНА: УЛИЦА: КОЛОВОЗ / ТРОТАР / РЕГУЛАЦИЈА: ПЛАНСКО

POLI T BIRO
ПОЛИТЕХНИЧКИ БИРО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ Д.О.О. УЖИЦЕ

НАРУЧИЛАЦ: ППУП ЗАРИЋ ДОО БАЈИНА БАШТА, ТАРСКА 43

ПРОЈЕКАТ: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ

ЛОКАЦИЈА: КП 1790 КО БАЈИНА БАШТА, У БАЈИНОЈ БАШТИ, ВОЈВОДЕ ПУТНИКА 12

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: ЈАНКОВИЋ Миленка, диа

УРБАНИСТА: ТАНАСКОВИЋ Живорад, миа

ЦРТЕЖ: СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ (1.Сп) РЕГУЛАЦИЈЕ, НИВЕЛАЦИЈЕ И САОБРАЋАЈА

РАЗМЕРА	ФАЗА	ТЕХ. ДНЕВ.	ДАТУМ	ЛИСТ
Р 1 : 250	У - УП	УП-26-01-1	03. 2026.	5

формат А3

ПЛАНСКЕ ОДРЕДНИЦЕ ЗА ПРЕДМЕТНУ ЛОКАЦИЈУ

ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТ

КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА:	КП БРОЈ 1790 КО БАЈИНА БАШТА, ОПШТИНА БАЈИНА БАШТА	
ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТ:	ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БАЈИНЕ БАШТЕ	
УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА:	ЦЕЛИНА 1 - ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ ГРАДСКОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА	
УРБАНИСТИЧКА ЗОНА:	ЗОНА 1.1. - ИСТОРИЈСКИ ЦЕНТАР НАСЕЉА	
ПРЕТЕЖНА НАМЕНА:	СТАНОВАЊЕ ВИСОКЕ ГУСТИНЕ	
ДОЗВОЉЕНЕ НАМЕНЕ:	ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ, ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ, ИЛИ ЧИСТО ПОСЛОВАЊЕ	
ТИПОЛОГИЈА ОБЈЕКАТА:	ОБЈЕКТЕ ПОСТАВЉАТИ КАО СЛОБОДОСТОЈЕЋЕ, У ПРЕКИНУТОМ ИЛИ НЕПРЕКИНУТОМ НИЗУ	
ДРУГИ ОБЈЕКТИ НА ПАРЦЕЛИ:	НИЈЕ ДОЗВОЉЕНА ГРАДЊА ДРУГОГ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ	
СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА:	МАКС. П+3	
ПОЛОЖАЈ НОВИХ ОБЈЕКАТА:	МИН. 2,5 м	ОД БОЧНЕ СУСЕДНЕ ПАРЦЕЛЕ, УКОЛИКО НИСУ ПЛАНИРАНИ ОТВОРИ СТАМБЕНИХ ПРОСТОРИЈА ИЛИ СА ОТВОРИМА ПОМОЋНИХ ПРОСТОРИЈА ВИСИНЕ ПАРАПЕТА МИН. 1,6 м НА БОЧНИМ ФАСАДАМА
	МИН. 1/3	ВИСИНЕ ОБЈЕКТА ИЛИ МИН. 5 м ЗА ОБЈЕКТЕ СА ОТВОРИМА СТАМБЕНИХ ПРОСТОРИЈА НА БОЧНИМ ФАСАДАМА
	МИН. 5,0 м	ОД ИЗГРАЂЕНОГ ОБЈЕКТА НА СУСЕДНОЈ ПАРЦЕЛИ
	МИН. 2,5 м	ОД ЗАДЊЕ (ДВОРИШНЕ) ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ ЗА ПАРЦЕЛЕ ДУБИНЕ МАЊЕ ОД 20 м, ОДНОСНО 1/3 ВИСИНЕ ОБЈЕКТА ЗА ПАРЦЕЛЕ ДУБИНЕ ВЕЋЕ ОД 20 м.
ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ:	МИН. 600 м2	МИН. ПОВРШИНА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ЗА ИЗГРАДЊУ (ЗА ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ)
ФРОНТ ПАРЦЕЛЕ:	МИН. 16 м	МИН. ШИРИНА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ЗА ИЗГРАДЊУ
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ:	МИН. 20 %	МИН. % УЧЕШЋА ЗЕЛЕНИЛА НА ПАРЦЕЛИ У ОКВИРУ ОВЕ ЗОНЕ
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ:	МАКС. 70 %	

ПОДАЦИ О ПЛАНИРАНОМ СТАЊУ

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ ЛОКАЦИЈЕ

КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА:	617 м2 ПОСТОЈЕЋА МАТИЧНА КП БРОЈ 1790 КО БАЈИНА БАШТА
ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА:	ЈЕДНАКА ПОСТОЈЕЋОЈ КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ (КП БРОЈ 1790 КО БАЈИНА БАШТА)
ИЗГРАЂЕНОСТ ПАРЦЕЛЕ:	ПОСТОЈЕЋА ПАРЦЕЛА НИЈЕ ИЗГРАЂЕНА (НЕМА ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКАТА)

ПЛАНИРАНА ВРСТА ОБЈЕКТА (ЗГРАДА 1)

ВРСТА РАДОВА:	НОВА ГРАДЊА, КАТЕГОРИЈА "Б", КЛАСА 112221 (86,80 %: СТАНОВАЊЕ), КЛАСА 123001 (13,20 %: ПОСЛОВАЊЕ)
ОЗНАКА ОБЈЕКТА:	ЗГРАДА БРОЈ 1
НАМЕНА ОБЈЕКТА:	СТАМБЕНО ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ
САДРЖАЈ ОБЈЕКТА:	23 СТАНА (П+3), 3 ЛОКАЛА ТРГОВИНЕ НА МАЛО (Пр), 15 ГАРАЖНИХ МЕСТА (По)
ВРСТА ОБЈЕКТА:	СЛОБОДНОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ

ПЛАНИРАНА ВИСИНСКА РЕГУЛАЦИЈА ТЕРЕНА И ОБЈЕКТА (ЗГРАДА 1)

СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА:	По+П+3	МАКС. П+3
ВИСИНА ОБЈЕКТА:	12, 10 м	(НУЛТА КОТА - ВЕНАЦ: 0, 40 + 11, 70 м)
ВИСИНА СЛЕМЕНА:	15, 95 м	(НУЛТА КОТА - СЛЕМЕ: 0, 40 + 15, 55 м)

КОТА УЛИЦЕ (У ОСИ ОБЈ.):	- 0, 85 м	/ 245, 20 мнв
КОТА ТРОТОАРА (У ОСИ):	- 0, 70 м	/ 245, 35 мнв
НУЛТА КОТА (У ОСИ ОБЈ.):	- 0, 40 м	/ 245, 65 мнв
КОТА ОБЈЕКТА МАКС.:	- 0, 15 м	/ 245, 90 мнв
КОТА ОБЈЕКТА МИН.:	- 1, 20 м	/ 244, 85 мнв
КОТА ПЛОЧЕ ПОДРУМА:	- 2, 60 м	/ 243, 45 мнв
КОТА ПЛОЧЕ ПРИЗЕМЉА:	+ 0, 00 м	/ 246, 05 мнв
КОТА КГП ПРИЗЕМЉА:	+ 0, 06 м	/ 246, 11 мнв
КОТА ПЛОЧЕ 1. СПРАТА:	+ 3, 20 м	/ 249, 25 мнв
КОТА ПЛОЧЕ 2. СПРАТА:	+ 6, 08 м	/ 252, 13 мнв
КОТА ПЛОЧЕ 3. СПРАТА:	+ 8, 96 м	/ 255, 01 мнв
КОТА ВЕНЦА (КА УЛИЦИ):	+ 11, 70 м	/ 257, 75 мнв
КОТА СЛЕМЕНА:	+ 15, 55 м	/ 261, 60 мнв

ПЛАНИРАНИ БИЛАНС ПОВРШИНА ОБЈЕКТА (ЗГРАДА 1)

БРУТО ОБЈЕКТА:	2215, 52 м2	(489,50 + 419,97 + 3 x 435,35)
БРГП ОБЈЕКТА:	1726, 02 м2	(0,00 + 419,97 + 3 x 435,35)
БРУТО ПРИЗЕМЉА:	419, 97 м2	

ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТОМ НА ПАРЦЕЛИ:	420, 21 m2	(део објекта на парцели)
ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТОМ ВАН ПАРЦЕЛЕ:	+ 15, 33 m2	(испади на објекту ван парцеле)
ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТОМ УКУПНО:	435, 54 m2	(укупно објекат)

ПЛАНИРАНИ БИЛАНС ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛИ

БРУТО ПРИЗЕМЉА:	419, 97 м2	(68, 07 %)	
ПОПЛОЧАНЕ ПОВРШИНЕ:	72, 83 м2	(11, 80 %)	
ПОВРШИНА ЗЕЛЕНИЛА:	+ 124, 20 м2	(20, 13 %)	
ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА:	= 617, 00 м2	(100, 00 %)	МИН. 600 м2

ПЛАНИРАНИ УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ на парцели:	68, 11 %	део објекта на парцели	МАКС. 70 %
+ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ван парцеле:	+ 2, 48 %	испади на објекту ван парцеле	
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ укупно:	= 70, 59 %	укупно објекат	

ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ:	2, 7974	МАКС. /
ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИЛА:	20, 13 %	МИН. 20 %

ПРОЈЕКТОВАНО ПАРКИРАЊЕ:	УКУПНО 28 ПМ (15 ПМ У ГАРАЖИ ОБЈЕКТА И 13 ПМ ПО УГОВОРУ О ЗАКУПУ), ОД ЧЕГА СУ 2 ПМ ЗА ОПП У ГАРАЖИ
МИН. ПОТРЕБНО ПАРКИРАЊЕ:	МИН. 26 ПМ (МИН. 23 ПМ ЗА УКУПНО 23 СТАНА И МИН. 3 ПМ ЗА 166,16 м2 КОРИСНЕ ПОВРШИНЕ ЛОКАЛА ТРГОВИНЕ НА МАЛО)
НОРМАТИВ ПАРКИРАЊА:	1 ПМ / СТАН, И 1 ПМ / 70 м2 КОРИСНОГ ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА, А ИЗУЗЕТНО ЈЕ МОГУЋЕ 50 % ПМ НА ПАРКИНГУ ВАН ГРАНИЦА СОПСТВЕНЕ ПАРЦЕЛЕ
ПРИКЉУЧАК НА ЈАВНИ ПУТ:	ДИРЕКТАН НА КП БРОЈ 1493/1 КО БАЈИНА БАШТА (ПЛАНСКА САОБРАЋАЈНИЦА П156А-156А, У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ ОПШТИНЕ БАЈИНА БАШТА)

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Миленка З. Јанковић
дипл. инж. арх.
200 0246 03
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

POLI T БIRO
ПОЛИТЕХНИЧКИ БИРО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ Д.О.О. УЖИЦЕ

НАРУЧИЛАЦ: ППУП ЗАРИЋ ДОО БАЈИНА БАШТА, ТАРСКА 43

ПРОЈЕКАТ: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ

ЛОКАЦИЈА: КП 1790 КО БАЈИНА БАШТА, У БАЈИНОЈ БАШТИ, ВОЈВОДЕ ПУТНИКА 12

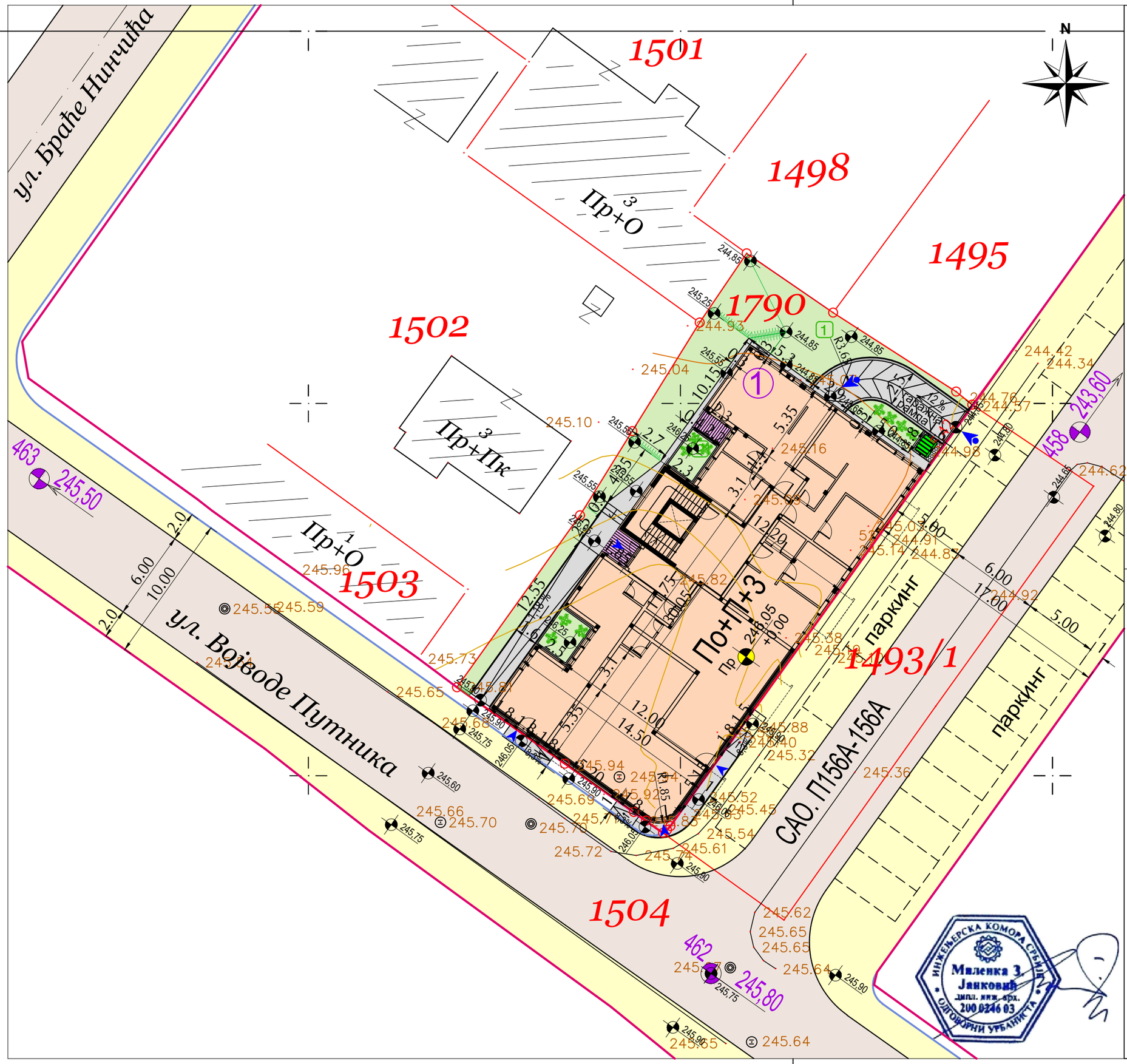
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: ЈАНКОВИЋ Миленка, диа

УРБАНИСТА: ТАНАСКОВИЋ Живорад, миа

ЦРТЕЖ: БИЛАНСИ ПОВРШИНА И УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

РАЗМЕРА	ФАЗА	ТЕХ. ДНЕВ.	ДАТУМ	ЛИСТ
Р 1 : 250	У - УП	УП-26-01-1	03. 2026.	6

формат А3



ЛЕГЕНДА

1790	БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: УКЊИЖЕНО
⊙1	ДЕТАЉНА ТАЧКА ПОСЕДОВНОГ СТАЊА: УКЊИЖЕНО
	ОЗНАКЕ ПЕШАЧКОГ И КОЛСКОГ ПРИСТУПА ОБЈЕКТУ: ПРОЈЕКТОВАНО
	ГРАНИЦА ПОСЕДОВНОГ СТАЊА: УКЊИЖЕНО
	РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА: ПЛАНСКО
	ЛИНИЈА ГАБАРИТА ОБЈЕКТА: НИВО ПРИЗЕМЉЕ: ПРОЈЕКТОВАНО
	СТАМБЕНО ПОСЛОВНА ЗГРАДА: НИВО ПР: ПРОЈЕКТОВАНО
	СТАМБЕНО ПОСЛОВНА ЗГРАДА: НИВО Пр: ТЕРАСЕ: ПРОЈЕКТОВАНО
	ИНТЕРНЕ ПЕШАЧКЕ ПОВРШИНЕ: ПРОЈЕКТОВАНО
	ИНТЕРНА КОЛСКА ПОВРШИНА: ГАРАЖНА РАМПА: ПРОЈЕКТОВАНО
	ЈАВНА САОБРАЋАЈНА ПОВРШИНА: УЛИЦА: КОЛОВОЗ / ТРОТАР / РЕГУЛАЦИЈА: ПЛАНСКО
1	ПОВРШИНСКО ЗЕЛЕНИЛО: ТРАВЊАК: ПАРКОВСКА СМЕША: ПРОЈЕКТОВАНО Panorama: Park green mix.: ПОВРШИНА 110 м2
2	ГРУПАЦИЈСКО НИСКО ЗЕЛЕНИЛО: ЛИСТОПАДНО ШИБЉЕ: ПРОЈЕКТОВАНО Forsythia x intermedia (Forzicija): КОМ. 10
	МЕТАЛНИ КОНТЕЈНЕР ЗА КОМУНАЛНИ ОТПАД: V = 1,1 м3, КОМ. 1: ПРОЈЕКТОВАНО

POLI·T·БИРО
ПОЛИТЕХНИЧКИ БИРО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ Д.О.О. УЖИЦЕ

НАРУЧИЛАЦ: ППУП ЗАРИЋ ДОО БАЈИНА БАШТА, ТАРСКА 43

ПРОЈЕКАТ: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ

ЛОКАЦИЈА: КП 1790 КО БАЈИНА БАШТА, У БАЈИНОЈ БАШТИ, ВОЈВОДЕ ПУТНИКА 12

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: ЈАНКОВИЋ Миленка, диа

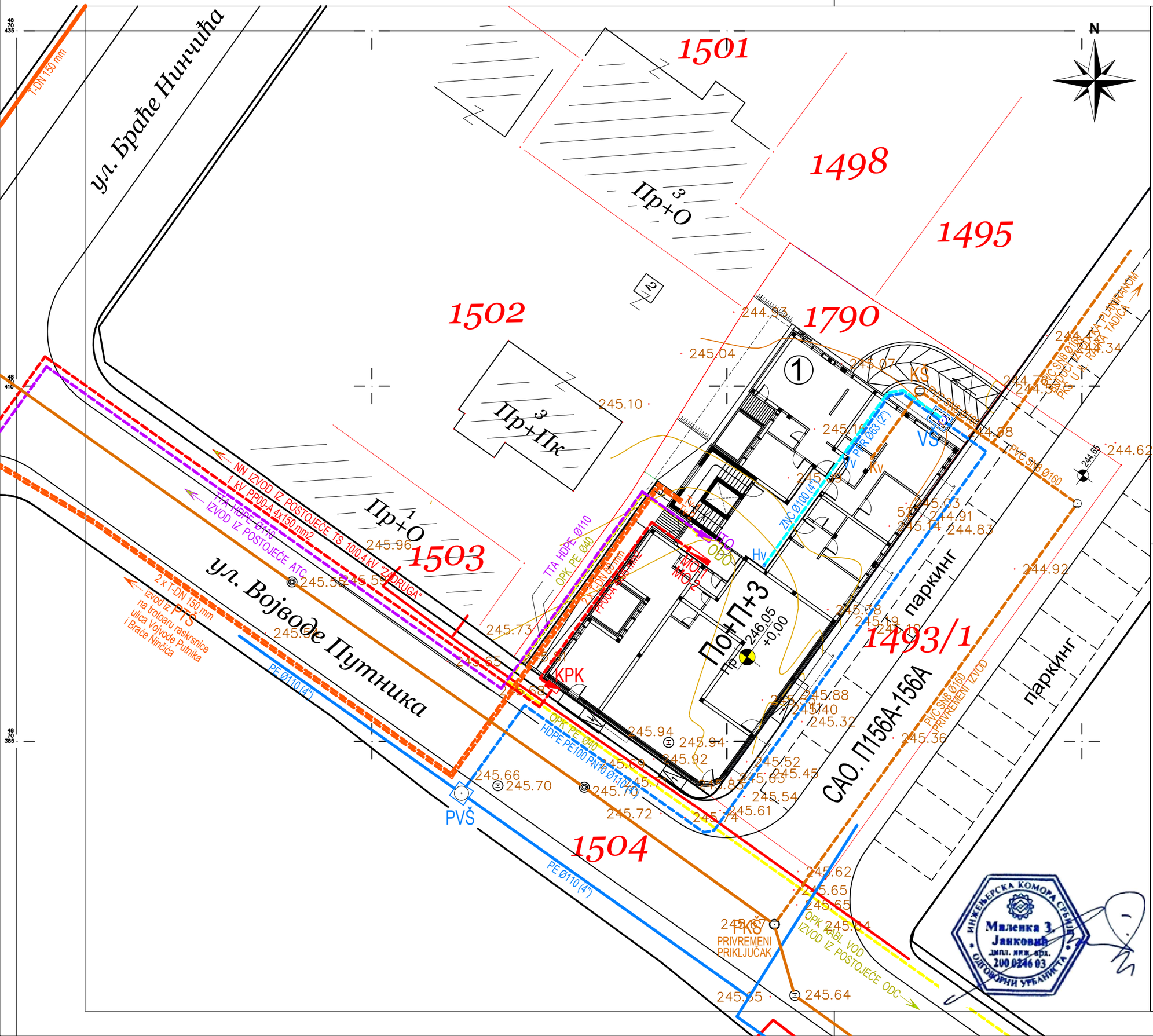
УРБАНИСТА: ТАНАСКОВИЋ Живорад, миа

ЦРТЕЖ: СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ ПАРТЕРНОГ И ПЕЈСАЖНОГ УРЕЂЕЊА

РАЗМЕРА	ФАЗА	ТЕХ. ДНЕВ.	ДАТУМ	ЛИСТ
Р 1 : 250	У - УП	УП-26-01-1	03. 2026.	7

формат А3

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Миленка З. Јанковић
дипл. инж. арх.
200 0246 03
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА



ЛЕГЕНДА

- САНИТАРНА ВОДОВОДНА МРЕЖА: ПОСТОЈЕЋЕ
- САНИТАРНА ВОДОВОДНА МРЕЖА: ПЛАНИРАНО
- ХИДРАНТСКА ВОДОВОДНА МРЕЖА: ПОСТОЈЕЋЕ
- ХИДРАНТСКА ВОДОВОДНА МРЕЖА: ПЛАНИРАНО
- ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА: ПОСТОЈЕЋЕ
- ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА: ПЛАНИРАНО
- ТОПОЛОВОДНА МРЕЖА: ПОСТОЈЕЋЕ
- ТОПОЛОВОДНА МРЕЖА: ПЛАНИРАНО
- ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА НН МРЕЖА: ПОДЗЕМНИ ВОД 0,4 kV: ПОСТОЈЕЋЕ
- ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА НН МРЕЖА: ПОДЗЕМНИ ВОД 0,4 kV: ПЛАНИРАНО
- ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ТК KDS МРЕЖА: ПОСТОЈЕЋЕ
- ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ТК KDS МРЕЖА: ПЛАНИРАНО
- ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ОПТИЧКА МРЕЖА: ПОСТОЈЕЋЕ
- ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ОПТИЧКА МРЕЖА: ПЛАНИРАНО

POLI·T·БИРО
ПОЛИТЕХНИЧКИ БИРО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ Д.О.О. УЖИЦЕ

НАРУЧИЛАЦ: ППУП ЗАРИЋ ДОО БАЈИНА БАШТА, ТАРСКА 43

ПРОЈЕКАТ: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ

ЛОКАЦИЈА: КП 1790 КО БАЈИНА БАШТА, У БАЈИНОЈ БАШТИ, ВОЈВОДЕ ПУТНИКА 12

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: ЈАНКОВИЋ Миленка, диа

УРБАНИСТА: ТАНАСКОВИЋ Живорад, миа

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

РАЗМЕРА	ФАЗА	ТЕХ. ДНЕВ.	ДАТУМ	ЛИСТ
Р 1 : 250	У - УП	УП-26-01-1	03. 2026.	8

формат А3

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Миленка З. Јанковић
дипл. инж. арх.
200 0246 03
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА