



IVEKS PLUS DOO

Živojina Nikolića Brke 30, 18330 Babušnica

MB: 20532033 PIB: 106085801

e-mail: iveksdoo@mts.rs www.iveks.rs

tel/faks: 010/384-874

Reg. br. projekta UP-1/VI-24

KOMPLEKS POLJOPRIVREDNOG GAZDINSTVA U FUNKCIJI ETNO TURIZMA

Lokacija:

k.p.br. 2122, 2123, 2124 i 2128 KO Rakita
opština Babušnica

IZMENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PROJEKTA

**ZA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE
NA K.P.BR. 2122, 2123, 2124 i 2128 KO RAKITA**

Investitor: Ivana Zlatanov
Kraljice Katarine 80/5/35, Beograd

Odgovorni urbanista: dipl.inž.arh. Miloš Đorđević

jun 2024. godine

SADRŽAJ

OPŠTI DEO

- Kopija rešenja o upisu privrednog društva u registar
- Rešenje o određivanju odgovornog urbaniste i radnog tima
- Kopija licence odgovornog urbaniste
- Izjava odgovornog urbaniste

TEKSTUALNI DEO

1. Pravni i planski osnov izrade urbanističkog projekta
2. Obuhvat urbanističkog projekta
3. Uslovi izgradnje i uređenja prostora
4. Numerički pokazatelji
5. Način uređenja slobodnih i zelenih površina
6. Način priključenja na infrastrukturnu mrežu
7. Inženjersko-geološki uslovi
8. Mere zaštite životne sredine
9. Ostale mere zaštite
10. Mere zaštite nepokretnih kulturnih i prirodnih dobara
11. Tehnički opis objekata i faznost izgradnje
12. Stepen infrastrukturne i komunalne opremljenosti
13. Smernice za sprovođenje urbanističkog projekta

GRAFIČKI DEO

- | | |
|---|----------|
| 1. Izvod iz PPO Babušnica - uređajna osnova sela Rakita | R=1:2000 |
| 2. Postojeće stanje na ortofoto podlozi | R=1:1000 |
| 3. Plan namena površina | R=1:500 |
| 4. Situacioni plan | R=1:250 |
| 5. Plan regulacije i nivelacije sa osnovom prizemlja | R=1:250 |
| 6. Plan regulacije i nivelacije sa osnovom krova | R=1:250 |
| 7. Plan infrastrukture | R=1:250 |
| 8. Predlog preparcelacije | R=1:250 |

PODLOGE, USLOVI I SAGLASNOSTI

- Katastarsko-topografski plan
- Uslovi - Elektrodistribucija Srbije DOO Beograd, ogranak Pirot br. D10.25-207678/4/24 od 22.05.2024. god.
- Uslovi - JKP Komunalac Babušnica br. 600/1 od 30.05.2024. god.
- Uslovi - Telekom Srbija AD Beograd, služba za planiranje i izgradnju mreže Niš br. D211-198636/2-2024 SJ od 07.05.2024. god.
- Resenje - Zavod za zaštitu prirode Srbije Beograd br. 021-1768/3 od 06.06.2024.
- Mišljenje - Zavod za zaštitu prirode Srbije Beograd br. 021-1768/6 od 15.07.2024.

IDEJNA REŠENJA (u posebnoj svesci)

- Idejna rešenja

*

*

*



OPŠTI DEO



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000015452738

Регистар привредних субјеката

БД 45669/2009

Датум, 30.04.2009 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 бр. 55/04), члана 23. и 25. Закона о регистрацији привредних субјеката (Службени гласник РС бр. 61/05), решавајући по захтеву подносиоца регистрационе пријаве за регистрацију оснивања привредног субјекта, који је поднет од стране:

Име и презиме: Милош Ђорђевић

ЈМБГ: 1108977733013

Адреса: Живојина Николића Брке 30, Бабушница, Србија

доноси

РЕШЕЊЕ

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

**PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I IZVOĐENJE RADOVA
U GRAĐEVINARSTVU IVEKS PLUS DOO BABUŠNICA,
ŽIVOJINA NIKOLIĆA BRKE 30**

са следећим подацима:

Пуно пословно име: **PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I IZVOĐENJE
RADOVA U GRAĐEVINARSTVU IVEKS PLUS DOO BABUŠNICA,
ŽIVOJINA NIKOLIĆA BRKE 30**

Правна форма: Друштво са ограниченом одговорношћу
Седиште: Бабушница

Скраћено пословно име: **IVEKS PLUS DOO BABUŠNICA**

Регистарски број/Матични број: **20532033**

Време трајања привредног субјекта: Неограничено

Претежна делатност: 74202 - Пројектовање грађевинских и других објеката

Опис активности: **PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I IZVOĐENJE RADOVA U
GRAĐEVINARSTVU**

Привредни субјекат је регистрован за спољнотрговински промет

Привредни субјекат је регистрован за услуге у спољнотрговинском промету

Подаци о капиталу

Новчани капитал

Уписани 500,00 EUR (у динарској противвредности)

Уплаћени 250,00 EUR, 09.04.2009 године (у динарској противвредности)

Подаци о оснивачима:

Име и презиме: Милош Ђорђевић

ЈМБГ: 1108977733013

Адреса: Живојина Николића Брке 30, Бабушница, Србија

Подаци о капиталу

Новчани капитал

Уписани 500,00 EUR (у динарској противвредности)

Уплаћени 250,00 EUR, 09.04.2009 године (у динарској противвредности)

Удео: 100,00%

Подаци о директору:

Име и презиме: Милош Ђорђевић

ЈМБГ: 1108977733013

Адреса: Живојина Николића Брке 30, Бабушница, Србија

Подаци о заступницима:

Заступник

Име и презиме: Милош Ђорђевић

ЈМБГ: 1108977733013

Функција у привредном субјекту: Директор

Овлашћења у промету

Овлашћења у унутрашњем промету неограничена

Овлашћења у спољнотрговинском промету неограничена

Накнаду у износу од 5.400,00 динара за регистрацију напред наведених података наплаћена је од подносиоца регистрационе пријаве.

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је усаглашену регистрациону пријаву дана 29.04.2009. године за регистрацију оснивања привредног субјекта

**PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I IZVOĐENJE RADOVA
U GRAĐEVINARSTVU IVEKS PLUS DOO BABUŠNICA,
ŽIVOJINA NIKOLIĆA BRKE 30**

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 РС, у року од 8 дана од дана пријема решења, а преко Агенције за привредне регистре.



Миладин Маглов



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000061131342

Регистар привредних субјеката
БД 86794/2012

Дана, 29.06.2012. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011), одлучујући о регистрационој пријави промене података код PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I IZVOĐENJE RADOVA U GRAĐEVINARSTVU IVEKS PLUS DOO BABUŠNICA, матични број: 20532033, коју је поднео:

Име и презиме: Милош Ђорђевић
ЈМБГ: 1108977733013

доноси

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ регистрациона пријава, па се у Регистар привредних субјеката региструје промена података код:

PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I IZVOĐENJE RADOVA U
GRAĐEVINARSTVU IVEKS PLUS DOO BABUŠNICA

Регистарски/матични број: 20532033

и то следећих промена:

Промена чланова:

Брише се:

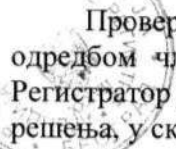
- Име и презиме: Милош Ђорђевић
ЈМБГ: 1108977733013
Удео: 100,00%

Уписује се:

- Име и презиме: Душан Ђорђевић
ЈМБГ: 1202984730034
Удео: 100,00%

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 26.06.2012. године регистрациону пријаву промене података број БД 86794/2012 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.



Проверавајући испуњеност услова за регистрацију промене података, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 5/2012).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

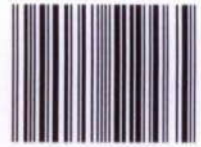
Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за положај привредних друштава и других облика пословања, у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страни Агенције за привредне регистре, а преко Агенције.



РЕГИСТРАТОР
Миладин Маглов



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000098519465

Регистар привредних субјеката
БД 32815/2015

Дана, 22.04.2015. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014), одлучујући о регистрационој пријави промене података код PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I IZVOĐENJE RADOVA U GRAĐEVINARSTVU IVEKS PLUS DOO BABUŠNICA, матични број: 20532033, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Душан Ђорђевић
ЈМБГ: 1202984730034

доноси

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ регистрациона пријава, па се у Регистар привредних субјеката региструје промена података код:

**PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I IZVOĐENJE RADOVA U
GRAĐEVINARSTVU IVEKS PLUS DOO BABUŠNICA**

Регистарски/матични број: 20532033

и то следећих промена:

Промена законских заступника:

Физичка лица:

Брише се:

- Име и презиме: Милош Ђорђевић
ЈМБГ: 1108977733013
Функција у привредном субјекту: Директор

Уписује се:

- Име и презиме: Душан Ђорђевић
ЈМБГ: 1202984730034
Функција у привредном субјекту: Директор
Начин заступања: самостално

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 17.04.2015. године регистрациону пријаву промене података број БД 32815/2015 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију промене података, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 119/2013, 138/2014).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за положај привредних друштава и других облика пословања, у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страни Агенције за привредне регистре, а преко Агенције.





IVEKS PLUS DOO

Živojina Nikolića Brke 30, 18330 Babušnica
MB: 20532033 PIB: 106085801

e-mail: iveksdoo@mts.rs www.iveks.rs
tel/faks: 010/384-874

Na osnovu člana 38 i u vezi sa članom 62 Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, br. 72/09, 81/09 - ispr., 64/10 - odluka US, 24/11, 121/12, 42/13 - odluka US, 50/13 - odluka US, 98/13 - odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - dr. zakon, 9/20, 52/21 i 62/23) donosim sledeće:

REŠENJE

o određivanju odgovornog urbaniste i radnog tima za izradu urbanističko tehničke dokumentacije - urbanističkog projekta za urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije na k.p.br. 2122, 2123, 2124 i 2128 KO Rakita, opština Babušnica,

ODREĐUJE SE:

- za izradu urbanističkog projekta:

odgovorni urbanista za rukovođenje izradom urbanističkih planova i urbanističkih projekata, dipl.inž.arh. Miloš I. Đorđević iz Babušnice,
licenca UP 02 broj 221A22422

Radni tim na izradi pomenutog projekta je:

- odgovorni urbanista: dipl.inž.arh. Miloš Đorđević

- saradnici na projektu: mast.inž.arh. Teodora Stevanović
dipl.inž.arh. Miljan Ristić
dipl.inž.građ. Oliver Blagojević
dipl.inž.zop. Dušan Đorđević

U Babušnici,
jun 2024. godine

IVEKS PLUS DOO



Dušan Đorđević

Dušan Đorđević, direktor



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

Број: 154-01-02252/2021-07

Датум: 30.5.2022. године

Београд, Немањина 22-26

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, са седиштем у Београду, Немањина 22-26, решавајући по пријави за полагање стручног испита и издавање лиценце за обављање стручних послова урбанистичког планирања за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам, коју је поднео Милош И. Ђорђевић, из Бабушнице, ул. Живојина Николића Брке бр. 30, на основу члана 162. ст. 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - исправка, 64/2010 - УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - УС, 50/2013 - УС, 98/2013 - УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021, у даљем тексту: Закон), члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС”, број 18/16 и 95/18 - Аутентично тумачење) и Правилника о полагању стручног испита у области просторног и урбанистичког планирања, израде техничке документације, грађења и енергетске ефикасности, као и лиценцама за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача и регистрима лиценцираних лица („Службени гласник РС”, бр. 2/2021, у даљем тексту: Правилник), а на предлог Комисије за полагање стручног испита и издавање лиценци за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача радова, доноси

РЕШЕЊЕ

I УТВРЂУЈЕ СЕ да је Милош И. Ђорђевић, ЈМБГ 1108977733013, дипломирани инжењер архитектуре из Бабушнице, ул. Живојина Николића Брке бр. 30, положио стручни испит за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам, за обављање стручних послова урбанистичког планирања.

II ИЗДАЈЕ СЕ лицу именованом у ставу I диспозитива лиценца за архитекту урбанисту за обављање стручних послова урбанистичког планирања из стручне области архитектура, уже стручне области урбанизам, (ознака лиценце: УП 02), број: 221A22422, чиме стиче професионални назив лиценцирани архитекта урбаниста.

Образложење

Чланом 162. став 1. Закона, прописано је да лицу које је положило одговарајући стручни испит у складу са чланом 161. Закона, на предлог Комисије из члана 161. став 4. Закона, министар надлежан за послове планирања и изградње решењем издаје лиценцу за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача радова, на основу којег се по службеној дужности врши упис у регистар лиценцираних инжењера, архитеката и просторних планера,

регистар лиценцираних извођача и евиденцију страних лица која обављају стручне послове.

Решењем Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, број 119-01-00936/2021-07 од 9.6.2021. године, донетим у складу са чланом 161. став 4. и 162. став. 1. Закона, образована је Комисија за полагање стручног испита и издавање лиценци за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача радова (у даљем тексту: Комисија).

Милош И. Ђорђевић из Бабушнице, ул. Живојина Николића Брке бр. 30, дана 2. 12. 2021. године, поднео је пријаву за полагање стручног испита и издавање лиценце за обављање стручних послова урбанистичког планирања за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам.

Чланом 7. Правилника прописани су општи услови за полагање стручног испита, док је чланом 10. Правилника прописана садржина пријаве за полагање стручног испита, као и документација која се уз пријаву прилаже.

Комисија за полагање стручног испита и издавање лиценци за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам, за лиценцираног урбанисту и лиценцираног архитекту урбанисту, је увидом у пријаву и све прилоге утврдила да је подносилац пријаве, приложио следеће: читану личну карту, Извод из матичне књиге рођених; копију дипломе о стеченом високом образовању на Грађевинско-архитектонском факултету у Нишу, Универзитета у Нишу, на архитектонском одсеку, број: 1987 од 1. 10. 2013. године; доказ о радном искуству – потврду послодавца: „Ивекс Плус“ д. о. о. Бабушница, од 29. 11. 2021. године, као и доказ о стручним резултатима - на прописаном обрасцу личну референц листу, чиме је констатовала да је кандидат приложио сву документацију прописану правилником и да су испуњени услови за полагање стручног испита.

Дана 14. 4. 2022. године, именовани је положио стручни испит за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам, за обављање стручних послова урбанистичког планирања, чиме је комисија констатовала да су испуњени услови за издавање лиценце и предложила доношење решења.

Чланом 38. Закона о планирању и изградњи, између осталог прописано је да стручне послове руковођења и израде урбанистичких планова у својству одговорног урбанисте може да обавља лиценцирани урбаниста, односно лице са професионалним називом лиценцирани архитекта урбаниста које је уписано у регистар лиценцираних инжењера, архитеката и просторних планера у складу са законом и прописом којим се уређује полагање стручног испита, издавање лиценце и упис у регистар. Лиценцирани архитекта урбаниста може бити лице са стеченим високим образовањем из стручне области архитектура, односно уже стручне области урбанизам обима од најмање 300 ЕСПБ или еквивалентног нивоа утврђеног другим посебним прописима, положеним стручним испитом из уже стручне области урбанизма, одговарајућим стручним искуством у трајању од најмање три године и стручним резултатима (референце) из уже стручне области урбанизма. Право коришћења професионалног назива лиценцирани архитекта урбаниста има лице које испуњава услове из става 3. овог члана, односно лице коме је издата лиценца за одговорног урбанисту за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката у складу са прописима који су важили до ступања на снагу закона и које је уписано у регистар лиценцираних инжењера, архитеката и просторних планера у складу са законом и прописима донетим на основу закона.

Лиценцирани архитекта урбаниста обавља стручне послове урбанистичког планирања у складу са Законом и правилником којим се ближе прописују стручни

послови просторног и урбанистичког планирања, израде техничке документације, грађења и енергетске ефикасности које обављају лиценцирана лица.

На основу свега наведеног, утврђено је да су испуњени сви услови прописани законом, те је сходно члану 136. Закона о општем управном поступку, одлучено као у диспозитиву овог решења.

ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: Против овог решења може се изјавити жалба Влади у року од 5 (пет) дана од дана његовог уручења.



МИНИСТАР

Томислав Момировић



IVEKS PLUS DOO

Živojina Nikolića Brke 30, 18330 Babušnica
MB: 20532033 PIB: 106085801

e-mail: iveksdoo@mts.rs www.iveks.rs
tel/faks: 010/384-874

Na osnovu člana 77 Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS”, br. 32/2019)

IZJAVLJUJEM

da je urbanistički projekat za urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije na k.p.br. 2122, 2123, 2124 i 2128 KO Rakita, opština Babušnica, izrađen u skladu sa Zakonom i propisima donetim na osnovu Zakona, kao i da je izrađen u skladu sa važećim planskim dokumentima.

U Babušnici,
jun 2024. godine

odgovorni urbanista:
Miloš Đorđević, dipl.inž.arh.
licenca UP 02 broj 221A22422





TEKSTUALNI DEO

1. PRAVNI I PANSKI OSNOV IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Urbanistički projekat se radi na zahtev **Ivane Zlatanov iz Beograda, Ulica Kraljice Katarine 80/5/35, Beograd.**

Na zahtev naručioca, a na osnovu **Zakona o planiranju i izgradnji** (Sl. glasnik RS, br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020, 52/2021 i 62/2023) i na osnovu **Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja** (Službeni glasnik RS, br. 32/2019), izrađen je predmetni Urbanistički projekat.

Planski osnov za izradu Urbanističkog projekta predstavlja **Prostorni plan opštine Babušnica** (Skupštinski pregled opštine Babušnica, br. 13/2012 i br. 3/2024), a prema kome se predmetne parcele nalaze izvan građevinskog područja, po šemi uređenja naselja za selo Rakita. Prema pravilima građenja na poljoprivrednom zemljištu iz Prostornog plana opštine Babušnica dozvoljava se izgradnja na poljoprivrednom zemljištu u cilju „formiranja poljoprivrednih gazdinstava u funkciji etno turizma“ i napominje se da su urbanistički ili urbanističko-tehnički dokumenti obavezni za korišćenje obradivog poljoprivrednog zemljišta u nepoljoprivredne svrhe.

Urbanističkim projektom se razrađuje predmetna lokacija u arhitektonsko-urbanističkom smislu prema zahtevu naručioca i određuju se urbanističko-arhitektonski parametri uređenja i izgradnje objekata, a u skladu sa pravilima uređenja i građenja propisanim u planskom dokumentu.

Povod za izradu ovog Urbanističkog projekta je zahtev investitora da se za katastarske parcele br. 2119, 2128, 2129 i 2130 KO Rakita, opština Babušnica, omogući zakonska procedura za dobijanje potrebne dokumentacije radi izgradnje planiranih objekata.

2. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

2.1. Obuhvat i granice razrade urbanističkog projekta

Obuhvat Urbanističkog projekta čine četiri katastarske parcele: k.p.br. 2122, 2123, 2124, 2128, sve u KO Rakita.

Planskim dokumentom je u pravilima građenja na građevinskom zemljištu definisano: "Građevinska parcela ima površinu i oblik koji omogućava izgradnju objekata u skladu sa rešenjima iz Prostornog plana, pravilima građenja i tehničkim propisima. Najmanja širina parcele je 20,00m".

Na prostoru obuhvata urbanističkog projekta izdvajaju se tri urbanističke celine građevinske parcele, i to:

CELINA A koju čini jedna građevinska parcela javne namene - saobraćajna površina, formira se od cele površine katastarske parcele broj 2124 KO Rakita i manjih delova kat. parcela 2128 i 2123 KO Rakita.

CELINA B koju čini jedna građevinska parcela ostale namene, formira se od većeg dela katastarske parcele br. 2128 KO Rakita

CELINA C koju čini jedna parcela ostale namene formira se od cele katastarske parcela broj 2122 i većeg dela kat. parcele 2123 KO Rakita.

Ukupna površina obuhvata projekta je 50a 74m². Površinu kompleksa seoskog turističkog domaćinstva čini zbir površina celine B i celine C, 48a 13 m².

Obuhvat se severozapadnom stranom naslanja na opštinski put Zvonce - Rakita (k.p.br. 6545 KO Rakita), a jugoistočnom stranom se naslanja na parcelu br. 6558 KO Rakita koja predstavlja vodno zemljište Rakitske reke.

2.2. Cilj izrade urbanističkog projekta

Uređenjem prostora prema urbanističko-arhitektonskom rešenju ovog projekta predmetni prostor se privodi nameni - *poljoprivredno gazdinstvo u funkciji etno-turizma*.

U skladu sa razvojnim potrebama i raspoloživim resursima prostora i infrastrukture potrebno je naći najbolje rešenje kojim će se definisati precizni uslovi urbanističke regulacije i smernice za izgradnju, a u cilju stvaranja kvalitetnog prostora i u funkcionalnom i u ambijentalnom smislu.

2.3. Izvod iz Prostornog plana opštine Babušnica

(2.2.2.1.) PRAVILA GRAĐENJA NA POLJOPRIVREDNOM ZEMLJIŠTU

Poljoprivredno zemljište koristi se za poljoprivrednu proizvodnju i ne može se koristiti u druge svrhe, osim u slučajevima i pod uslovima utvrđenim Prostornim planom.

Poljoprivredno zemljište koje je u skladu sa Prostornim planom određeno kao građevinsko zemljište, do privođenja planiranoj nameni, koristi se za poljoprivrednu proizvodnju. Korišćenje obradivog poljoprivrednog zemljišta u nepoljoprivredne svrhe vršiće se prema uslovima utvrđenim Zakonom o poljoprivrednom zemljištu ("Sl. glasnik RS", br. 62/06, 65/08 i 41/09).

Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi

Na poljoprivrednom zemljištu je zabranjena izgradnja. Zabranjeno je korišćenje obradivog poljoprivrednog zemljišta prve, druge, treće, četvrte i pete katastarske klase u nepoljoprivredne svrhe. Dozvoljeno je izuzetno:

1. izgradnja ili rekonstrukcija porodične stambene zgrade poljoprivrednog domaćinstva u cilju poboljšanja uslova stanovanja članova tog domaćinstva ili u slučaju prirodnog razdvajanja poljoprivrednog domaćinstva, najviše do 200m² stambenog prostora,

2. izgradnja ekonomskih objekata koji su u funkciji primarne poljoprivredne proizvodnje, a vlasniku je poljoprivreda osnovna delatnost i ako ne poseduje drugo neobradivo poljoprivredno zemljište. Objekti koji su u funkciji primarne poljoprivredne proizvodnje - poljoprivredni objekti su objekti za smeštaj mehanizacije, repromaterijala, smeštaj i čuvanje gotovih poljoprivrednih proizvoda, platenici, staklenici, staje za gajenje stoke, objekti za potrebe gajenja i prikazivanje starih autohtonih sorti biljnih kultura i rasa domaćih životinja, objekti za gajenje pečurki, puževa i riba,

3. izgradnja objekata i koridora saobraćajne infrastrukture (javni putevi, putni objekti i saobraćajne površine) i to prvenstveno na zemljištu niže bonitetne klase,

4. izgradnja i proširenje poljskih puteva koji doprinose racionalnom korišćenju poljoprivrednog zemljišta,

5. izgradnja komunalne infrastrukture (javna rasveta, vodovod, kanalizacija i dr),
6. regulacija vodotokova,
7. izgradnja komunalnih objekata (groblja, stočne jame) i to prvenstveno na zemljištu niže bonitetne klase,
8. formiranje poljoprivrednih gazdinstva u funkciji etno-turizma,
9. izgradnja objekata koji služe za odbranu od poplava, za odvodnjavanje i navodnjavanje zemljišta ili za uređenje bujičnih voda,
10. uređenje izvorišta termo - mineralnih voda po prethodno pribavljenim vodoprivrednim uslovima i saglasnostima od nadležnih institucija za njihovu eksploataciju,
11. izgradnja vetroelektrana i solarnih elektrana/parkova, uz prethodno pribavljenu saglasnost ministarstva nadležnog za poslove poljoprivrede, u skladu sa čl. 69. Zakona o planiranju i izgradnji.

(Urbanistički parametri dati su u poglavlju Pravila građenja na građevinskom zemljištu, a definišu se i prema važećim pravilnicima za pojedinačne vrste objekata.)

Stambeni objekti u funkciji poljoprivredne proizvodnje mogu da se grade samo za sopstvene potrebe vlasnika. Bruto površina stambenog objekta može iznositi najviše 50% od bruto površine izgrađenih zatvorenih poljoprivrednih objekata.

Objekti u funkciji poljoprivredne proizvodnje su slobodnostojeći objekti ili grupacije slobodnostojećih objekata međusobno funkcionalno povezane.

2.2.2.4.3. POSEBNA PRAVILA GRAĐENJA PO ZONAMA (NAMENAMA)

(...)

1. STAMBENA ZONA

Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi

Mogu se graditi objekti namenjeni stanovanju, a preporučuju se tipovi objekata dominantni u postojećoj fizičkoj strukturi bloka ili neposrednog okruženja.

Kompatibilni sadržaji i vrste objekata

Sadržaji i objekti koji se mogu naći u stambenoj zoni su: trgovina, administracija, usluge, zanatstvo, servisi, ugostiteljstvo, objekti za pružanje turističkih usluga u seoskom domaćinstvu, ekonomski objekti.

Vrsta i namena objekata čija je izgradnja zabranjena

Zabranjuje se izgradnja industrijskih proizvodnih objekata, kao i objekata koji imaju negativne uticaje na životnu sredinu.

Uslovi za formiranje građevinske parcele

Građevinska parcela, po pravilu, ima oblik pravougaonika ili trapeza. Građevinska parcela (planirana i postojeća) ima površinu i oblik koji omogućava izgradnju objekta u skladu sa rešenjima iz Prostornog plana, pravilima građenja i tehničkim propisima.

Najmanja širina fronta građevinske parcele za izgradnju slobodnostojećeg porodičnog stambenog objekta je 10,0m, dvojnih objekata 16,0m (dva po 8,0m) i objekata u neprekinutom nizu 5,0m.

Minimalna površina građevinske parcele

Najmanja površina građevinske parcele za izgradnju slobodnostojećeg porodičnog stambenog objekta je 300,0m², dvojnog objekta je 400,0m² (dve po 200,0m²), objekata u neprekinutom nizu 150,0m², poluatrijumskih objekata 130,0m² i objekata u prekinutom nizu 200,0m².

Položaj objekata u odnosu na regulaciju

Kod izgradnje u planiranom proširenju građevinskog područja, minimalno rastojanje građevinske linije seoskih stambenih objekata od regulacione je 5m, a kod postojeće izgradnje i interpolacije u izgrađeni blok rastojanje se utvrđuje na osnovu pozicije većine izgrađenih objekata (preko 50%).

Položaj objekata u odnosu na granice građevinske parcele

Međusobna udaljenost spratnih seoskih stambenih objekata je 10,0m, a prizemnih slobodnostojećih 6,0m. Za izgrađene seoske objekte koji su međusobno udaljeni manje od 6,0m ne mogu se na susjednim stranama predviđati otvori stambenih prostorija.

Kod postojeće izgradnje i interpolacije u izgrađeni blok, za seoske objekte na građevinskim parcelama čija je širina fronta parcele veća od 15,0m međusobna udaljenost je najmanje 6,0m, a za stambene objekte na građevinskim parcelama čija je širina fronta parcele manja od 15,0m međusobna udaljenost iznosi najmanje 5,0m. Kod izgradnje u planiranom proširenju građevinskog područja, za seoske objekte na građevinskim parcelama čija je širina fronta parcele veća od 15,0m međusobna udaljenost je najmanje 10,0m, a za stambene objekte na građevinskim parcelama čija je širina fronta parcele manja od 15,0m međusobna udaljenost iznosi najmanje 6,0m.

Rastojanje osnovnog gabarita (bez ispada) slobodnostojećeg stambenog objekta na delu bočnog dvorišta severne orijentacije i linije susedne građevinske parcele je 2,5m, a dvojnih i objekata u prekinutom nizu 4,0m. Za izgrađene stambene objekte čije je rastojanje do granice građevinske parcele manje od navedenih vrednosti, ne mogu se na susjednim stranama predviđati otvori stambenih prostorija.

Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele

Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele za seoske stambene objekte je 25%, a na građevinskoj parceli za domaćinstva koja žele da se uključe u turističku ponudu je 30%.

Najveća dozvoljena spratnost objekata

Maksimalna spratnost objekata za porodično stanovanje i porodično stanovanje sa smeštajnim kapacitetima za izdavanje je P+1. Moguća je izgradnja podrumskih ili suterenskih prostorija, ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode. Maksimalna spratnost pomoćnih objekata je P.

Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli

Dozvoljena je izgradnja ekonomskih objekata, pomoćnih objekata, objekata za pružanje turističkih usluga u seoskom domaćinstvu i objekata za obavljanje delatnosti koje ne ugrožavaju osnovnu namenu i koje nemaju negativnih uticaja na životnu sredinu.

Ekonomski objekti su:

- 1) stočne staje (živinarnici, svinjci, govedarnici, ovčarnici, kozarnici), ispusti za stoku, đubrišne jame - đubrišta, poljski klozeti i dr,
- 2) uz stambeni objekat: letnja kuhinja, mlekara, sanitarni propusnik, magacini hrane za sopstvenu upotrebu i dr;
- 3) pušnice, sušnice, koš, ambar, nadstrešnica za mašine i vozila, magacini hrane i objekti namenjeni ishrani stoke i dr.

Ekonomske objekte je moguće planirati pod uslovima zadovoljenja svih higijenskih zahteva i propisa vezanih za zaštitu životne sredine. Površina pod ekonomskim objektima se uzima u obzir pri izračunavanju indeksa zauzetosti građevinske parcele. Maksimalna visina ekonomskih i pomoćnih objekata iznosi 5m. Arhitektonsku obradu pomoćnih i ekonomskih objekata prilagoditi ambijentu, u tradiciji narodnog graditeljstva.

Uslovi i način obezbeđivanja pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

Širina privatnog prolaza za parcele koje nemaju direktan pristup javnom putu ne može biti manja od 2,5m.

Parking prostor predvideti u okviru građevinske parcele, izvan površine javnog puta, i to jedno parking ili garažno mesto za svaki stan, a za nestambene namene u okviru građevinske parcele, jedno parking mesto na 70m² korisne površine, s tim da najmanje trećina vozila bude smeštena u garažama.

Posebne napomene

Ako se ekonomski delovi susednih parcela neposredno graniče, rastojanje novih ekonomskih objekata od granice parcele ne može biti manje od 1,0m. Minimalno rastojanje između stambenog objekta i stočne staje je 15,0m. Minimalno udaljenje septičke jame od stambenog

objekta je 6m, a od granice susedne parcele 3,0m. Đubrište i poljski klozet trebaju biti udaljeni od stambenog objekta, bunara, odnosno živog izvora vode najmanje 20,0m, i to samo na nižoj koti.

Na parceli sa nagibom terena od javnog puta (naniže), u slučaju nove izgradnje, stambeno dvorište se postavlja na najvišoj koti uz javni put. Najmanja širina ekonomskog puta na parceli iznosi 3,0m. Ekonomsko dvorište se postavlja iza stambenog dvorišta (naniže).

Na parceli sa nagibom terena prema javnom putu (naviše), u slučaju nove izgradnje, stambeno dvorište se postavlja na najvišoj koti. Najmanja širina pristupnog stambenog puta je 2,5m, a ekonomskog 3,0m. Ako su ispunjeni prethodni uslovi iz ovog pasusa, ekonomsko dvorište može biti uz javni put, a ekonomski objekti na građevinskoj liniji. Rastojanje od građevinske do regulacione linije utvrđuje se primenom opštih pravila regulacije utvrđenih ovim pravilima uvećanim za najmanje 3,0m zelenog prostora.

Raspored objekata u odnosu na pravac dominantnih vetrova je takav da se niz pravac vetra postavljaju najpre čiste funkcije ka prljavijim ili je razmeštaj takav da vazduh sa neprijatnim mirisima mimoilazi čiste sadržaje. Raspored objekata u odnosu na nagib terena je po grupacijama, od čistijih sadržaja ka prljavijim.

Stočne farme većeg kapaciteta od 10 grla nisu dozvoljene u okviru stambene zone.

Kompatibilni sadržaji i vrste objekata

Na području Prostornog plana, u okviru poljoprivrednog zemljišta, predviđena je izgradnja objekata kompatibilnih osnovnoj nameni, za razvoj intenzivne ili ekološke poljoprivredne proizvodnje.

Vrsta i namena objekata čija je izgradnja zabranjena

Na poljoprivrednom zemljištu zabranjena je izgradnja svih objekata koji nisu navedeni pod naslovima Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi i Kompatibilni sadržaji i vrste objekata u tački 2.2.2.1. Pravila građenja na poljoprivrednom zemljištu.

Posebno se napominje da se u skladu sa dosadašnjim rezultatima analize stanja životne sredine izvršenih od strane državnih organa i urađenih studija u ovoj oblasti u cilju zaštite i očuvanja prirode, biološke, geološke i predeone raznovrsnosti i zaštite i održivog korišćenja prirodnih dobara i u skladu sa Odlukom o izradi prvih izmena i dopuna PPO Babušnica („Skupštinski pregled opštine Babušnica“ br. 12/21) korišćenje hidropotencijala se u Prostornom planu ne planira (izuzev za one lokacije za koje postoji važeća građevinska dozvola)

Uslovi za formiranje parcele

Obradivo poljoprivredno zemljište ne može da se usitni na parcele čija je površina manja od pola hektara. Obradivo poljoprivredno zemljište uređeno komasacijom ne može da se usitni na parcele čija je površina manja od jednog hektara.

Uslovi i način obezbeđivanja pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

Za parkiranje vozila za objekte u funkciji poljoprivrede, svih vrsta i tipova izgradnje, obezbeđuje se prostor za parkiranje vozila na sopstvenoj parceli, a za smeštaj poljoprivrednih mašina, teretnih i putničkih vozila.

Posebne napomene

Urbanistički ili urbanističko-tehnički dokumenti su obavezni za korišćenje obradivog poljoprivrednog zemljišta u nepoljoprivredne svrhe.

3. USLOVI IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

3.1. Postojeće stanje

Na predmetnim parcelama u obuhvatu nema izgrađenih objekata. Parcele su neuređene, obrasle niskim rastinjem i zemljište na njima se ne koristi. Teren je u padu od oko 6-7% i to iz pravca jugozapada (opštinski put) ka severoistoku (korito Rakitske reke).

Na parceli 2128 KO Rakita postojao je stambeni objekat, kuća građena pre više od stotinu godina, ali je pre nekoliko godina podlegla zubu vremena, te je propala i urušena. Imajući u vidu da objekat za investitora i meštane sela ima sentimentalnu vrednost, ovim urbanističkim projektom planira se ponovna izgradnja istovetnog objekta, u gabaritu u svemu kao raniji postojeći objekat, sa istom funkcijom, organizacijom prostora i u istom sistemu gradnje.

3.2. Planirana preparcelacija

Urbanističkim projektom se planira formiranje građevinskih parcela za planiranu izgradnju, i to jedna parcela javne namene i dve parcele ostale namene predviđene za izgradnju planiranih objekata u funkciji etno turizma.

Tabelarni pregled površina

Postojeće stanje

Katastarska parcela br.	Katastarska opština	Namena	Površina		
			ha	a	m ²
2128	Rakita	građevinsko zemljište u građevinskom području	00	25	48
2124	Rakita	građevinsko zemljište saobraćajna površina	00	01	90
2122	Rakita	poljoprivredno zemljište	00	04	86
2123	Rakita	poljoprivredno zemljište	00	18	50
UKUPNO			00	50	74

Planirano stanje

Novoformirane parcele	Katastarska opština	Namena PP-UP	Površina		
			ha	a	m ²
GP1	Rakita	saobraćajna površina	00	02	61
GP2	Rakita	stanovanje	00	25	19
P3	Rakita	poljoprivredno domaćinstvo	00	22	94
UKUPNO			00	50	74

3.3. Planirani objekti, namena prostora, uređenje kompleksa i uslovi izgradnje

3.3.1. Namena

Na predmetnom prostoru, kao i na susednim parcelama nema objekata, te u tom smislu ne postoje ograničenja za organizaciju planiranih sadržaja. S obzirom na neizgrađenost predmetnog prostora, ne postoje nasleđene urbanističke obaveze za razradu lokacije. Uslov je unapređenje ambijentalnih karakteristika šireg i užeg područja uz obezbeđenje funkcionisanja predviđenih sadržaja planiranjem odgovarajuće infrastrukture i vodeći računa o uslovima zaštite životne sredine.

Na predmetnom prostoru planira se obrazovanje novih parcela i izgradnja kompleksa u funkciji etno turizma. Izgradnjom planiranih objekata i uređenjem parcele prema urbanističkom projektu, predmetni prostor se stavlja u funkciju i privodi nameni formiranja seoskog turističkog domaćinstva.

U tom cilju, u okviru kompleksa koga čine celine B i C urbanističkog projekta, se planira izgradnja sedam objekata: 1 - porodična kuća, 2 - stambeni objekat za povremeni ili stalni boravak i pet paviljona za boravak turista (bungalovi označeni slovima od A do E). Osim ovih objekata, ostali deo površine kompleksa planiran je za slobodne površine, parking i zelenilo, a znatan deo parcele planiran je i kao prostor za uzgoj voća i povrća pre svega za sopstvene potrebe pripreme hrane u seoskom turističkom gazdinstvu. Celinu A čini javna saobraćajna površina čija je regulacija preuzeta iz uređajne osnove Prostornog plana opštine Babušnica, i sa koje je moguć pristup celinama B i C.

Rezultati provere osnovnih postavki važećeg plana, analiza postojećeg stanja kao i novonastale potrebe, odredili su pristup izradi Urbanističkog projekta. Ovaj pristup je zasnovan na sledećim stavovima:

- 1) funkcionalno organizovanje sadržaja,
- 2) uklapanje objekata i sadržaja u okruženje u smislu uvezivanja funkcija,
- 3) poštovanje potrebnih sanitarno-tehničkih uslova,
- 4) obezbeđivanje kvalitetnih saobraćajnih i manipulativnih tokova i povezivanje na saobraćajnu mrežu i
- 5) obezbeđivanje infrastrukturne opremljenosti (vodovod, kanalizacija, elektroenergetska i telekomunikaciona mreža), kako bi se stvorili potrebni preduslovi za nesmetano korišćenje planiranih sadržaja.

Parterno uređenje lokacije definisano je: položajem objekata na parceli, kolskim i pešačkim pristupom, saobraćajnim površinama, mestima za parkiranje motornih vozila, zelenim površinama i mestom za odlaganje otpada.

Pešački i kolski prilaz parceli moguć je sa severozapadne strane, odnosno indirektno sa opštinskog puta Zvonce - Rakita preko parcele nekategorisanog puta tretirane urbanističkim projektom kao celina A. Sa pomenute površine se predviđa kolski i pešački pristup ka severu za vlasnike gazdinstva (ka stambenim objektima) i ka jugu za posetioce (ka paviljonima za boravak turista).

Planirani objekti za boravak turista su odvojeni paviljoni konstruisani od drvenih ramova tzv "A frame" konstrukcija, atraktivnog izgleda i pogodni za boravak 2-4 osobe po paviljonu. Prostor između paviljona i reke je planiran kao slobodna zelena površina pogodna za rekreaciju, zabavu i uživanje u prirodnom okruženju.

3.3.2. Opis planiranih objekata

U okviru celine B planira se izgradnja sledećih objekata:

Porodična kuća:

- kategorija: A,
- klasifikacioni broj: 111011 (izdvojena kuća za stanovanje)
- spratnost Pr,

Stambeni objekat - kuća za stalni ili povremeni boravak

- kategorija: A,
- klasifikacioni broj: 111011 (izdvojena kuća za povremeni boravak)
- spratnost Pr,

U okviru celine C planira se izgradnja sledećih objekata:

Paviljoni za boravak turista - 5 objekata

- kategorija: B,
- klasifikacioni broj: 121201 (bungalov za odmor)
- spratnost Pr,

U skladu sa pravilima građenja definisanim Prostornim planom opštine Babušnica, ovim urbanističkim projektom utvrđuje jedino maksimalna dozvoljena spratnost objekta Pr, (dozvoljeno formiranje galerije u okviru prizemne etaže) za sve objekte u obuhvatu urbanističkog projekta.

3.3.3. Regulacija i nivelacija

Regulaciona linija je preuzeta iz Prostornog plana i nju predstavlja međna linija novoformirane građevinske parcele prema javnoj saobraćanoj površini opštinskog puta sa severozapadne strane. Regulacionu liniju predstavlja i međna linija prema parceli vodnog zemljišta sa istočne strane. Nekategorisani put na k.p.br. 2124 KO Rakita vodi samo do privatnih parcela istog vlasnika.

Građevinska linija je takođe preuzeta iz planskog dokumenta i nalazi se na udaljenosti od 5,00m od regulacione linije opštinskog puta, a prema Pravilima građenja iz Prostornog plana opštine Babušnica.

Pristupačnost i protočnost prostora ostvareni su čistim i logičnim vezama saobraćajnica i pešačkih koridora u okviru predmetnog prostora.

Spratnost novoplaniranog objekta definisana je brojem nadzemnih etaža, i u ovom obuhvatu određena je na maksimalno jednu nadzemnu etažu, uz formiranje galarijskog prostora u bungalovima.

Za nultu kotu terena ($\pm 0,00$), usvojena je visinska kota završnog nasipa javnog nekategorisanog puta, u pravcu mesta prilaza objektima preko interenih prilaza, i to na visini +744,50 m.n.v. (apsolutna kota).

Visina porodične kuće

kota tla ispred ulaza (u odnosu na nultu kotu terena): -3,00m (+741,50m.n.v.)

kota prizemlja: - 2,65m (+741,85m.n.v.)

kota venca: +0,19m (+744,69 m.n.v.) kota slemena: +2,21m (+746,71m.n.v.)

Visina stambenog objekta

kota tla ispred ulaza (u odnosu na nultu kotu terena): +0,90m (+745,40 m.n.v.)

kota prizemlja: +0,90m (+745,40m.n.v.)

kota venca: +3,71m (+748,21m.n.v.) kota slemena: +5,53m (+750,93m.n.v.)

Visina bungalova A

kota tla ispred ulaza (u odnosu na nultu kotu terena): -0,15m (+744,35 m.n.v.)

kota prizemlja: +0,47m (+744,97m.n.v.)

kota venca: +0,25m (+744,75m.n.v.) kota slemena: +7,39m (+751,89m.n.v.)

Visina bungalova B

kota tla ispred ulaza (u odnosu na nultu kotu terena): -0,15m (+744,35m.n.v.)

kota prizemlja: +0,47m (+744,97 m.n.v.)

kota venca: +0,25m (+744,75 m.n.v.) kota slemena: +7,39m (+751,89m.n.v.)

Visina bungalova C

kota tla ispred ulaza (u odnosu na nultu kotu terena): -0,06m (+744,44m.n.v.)

kota prizemlja: +0,56m (+745,06m.n.v.)

kota venca: +0,34m (+744,84m.n.v.) kota slemena: +7,48m (+751,98m.n.v.)

Visina bungalova D

kota tla ispred ulaza (u odnosu na nultu kotu terena): +0,13m (+744,63 m.n.v.)

kota prizemlja: +0,49m (+744,65m.n.v.)

kota venca: +0,27 (+745,03m.n.v.) kota slemena: +7,41m (+751,57 m.n.v.)

Visina bungalova E

kota tla ispred ulaza (u odnosu na nultu kotu terena): +0,40m (+744,90 m.n.v.)

kota prizemlja: +1,02 (+745,52 m.n.v.)

kota venca: +0,80 (+745,30 m.n.v.) kota slemena: +7,92 (+752,44 m.n.v.)

Nivelaciono rešenje u okviru građevinske parcele uslovljeno je visinskim kotama terena na predmetnom prostoru, kotama postojeće saobraćajnice i planiranih koridora unutar obuhvata, kao i načinom prikupljanja i odvođenja atmosferskih voda. Na osnovu raspoloživih podataka iz katastarsko-topografskog plana i uvida na licu mesta, definisan je okvirni nivelacioni plan. Nivelaciju prema susednim parcelama rešiti primenom tehničkih rešenja koja obezbeđuju zaštitu

svih objekata i na način da se odvođenje atmosferskih voda sa objekta, saobraćajnih i zelenih površina obezbeđuje na sopstvenoj parceli.

Građevinska parcela se prema javnom putu ne ograđuje, dok prema susednim parcelama postoji mogućnost ograđivanja u skladu sa važećim propisima i pravilima za transparentne ograde sa ili bez parapeta. Parkiranje je definisano u okviru predmetne parcele, planiranjem potrebnog broja parking mesta.

Regulaciono i nivelaciono rešenje lokacije, sa svim potrebnim elementima tehničke regulacije, prikazano je na grafičkim priložima 5 - plan regulacije i nivelacije sa osnovom prizemlja i 6 - plan regulacije i nivelacije sa osnovom krova.

3.3.4. Pristup lokaciji

I kolski i pešački prilaz građevinskoj parceli predviđen je i sa javne saobraćajne površine nekategorisanog puta. Sa njega se prilazi do severoistočnog dela kompleksa (celina B) i jugozapadnog dela kompleksa (celina C) internim saobraćajnim prilazima širine 3m odnosno 4m.

Širina kolskog pristupa parceli sa opštinskog puta Rakita-Zvonce je 3,9m, pristupa se približno pod pravim uglom, a prostor oko i na mestu pristupa je vizuelno čist, tako da je omogućeno bezbedno uključenje i isključenje vozila na saobraćaj javnog opštinskog puta. Širina pristupa omogućava jednovremeni ulaz/izlaz za jedno vozilo, dok će se eventualno mimolilaženje vozila obaviti unutar predviđenog parking prostora na proširenju širine 5,5m.

Pešački prilaz do objekata i dvorišta je planiran kao slobodan, tj dozvoljen na više mesta, prilagođen posetiocima koji mogu slobodno boraviti i kretati se unutar kompleksa.

3.3.5. Način parkiranja

Planirana je izgradnja parking mesta u okviru obuhvata urbanističkog projekta, i to sa odgovarajućim brojem parking mesta u skladu sa površinama planiranih objekata i normativima za parkiranje. Obračun potrebnog broja parking mesta dat je u odeljku „4. numerički pokazatelj“.

Parkinzi za automobile su planirani parterno u okviru obuhvata razrade urbanističkim projektom, na otvorenom prostoru. Parking mesta su planirana na podlozi od tucanika u cilju odvodnjavanja oborinskih voda direktno u tlo. Obezbeđeno je pet parking mesta za parkiranje vozila posetilaca. Predviđen je i dodatni parking i manipulativni prostor u južnom delu građevinske parcele namenjen za vlasnike gazdinstva i taj prostor je dovoljno veliki da omogućava parkiranje i okretanje i automobila, ali i terenskih ili lakih teretnih vozila („pick-up“ kamioneta, traktora sa prikolicom itd).

4. NUMERIČKI POKAZATELJI

4.1. Tabelarni prikaz namena površina

namena po Planu		planirana namena urbanističkim projektom	P (m ²)
A	saobraćajne površine	saobraćajne površine	261
B	stanovanje	stanovanje	2519
C	poljoprivredno zemljište	seosko turističko domaćinstvo	2294

4.2. Tablica površina za celinu B

objekat	bruto površina nadzemno	bruto površina	neto površina	površina pod objektom	
1	porodična kuća	126	126	112.8	126
2	stambeni objekat - kuća za stalni ili povremeni boravak	52	151	44.4	52
UKUPNO:		178	277	157.2	178

4.3. Proračun broja parking mesta za celinu B

objekat	neto površina	norma za parkiranje	broj p.m.	
1	porodična kuća	113	1 p.m. za svaki stan	1
2	stambeni objekat - kuća za stalni ili povremeni boravak	44	1 p.m. za svaki stan	1
UKUPNO POTREBAN BROJ PARKING MESTA:			2	
PREDVIĐEN BROJ PARKING MESTA URBANISTIČKIM PROJEKTOM:			2	

4.4. Urbanistički parametri za celinu B

površina građevinske parcele (m ²)	2519
indeks zauzetosti	
površina prizemlja planiranih objekata	178
indeks zauzetosti ostvaren planiranom izgradnjom (%)	7.1
indeks zauzetosti dozvoljen planskim dokumentom (%)	30
indeks izgrađenosti	
bruto razvijena površina planiranih objekata	178
indeks izgrađenosti ostvaren planiranom izgradnjom	0.07
površina slobodnih travnatih površina (m ²)	1310
procenat zelenih površina (%)	52

4.5. Tablica površina za celinu C

	objekat	bruto površina nadzemno	bruto površina	neto površina	površina pod objektom
1	paviljon za boravak turista A	68	68	35.6	68
2	paviljon za boravak turista B	68	68	35.6	68
3	paviljon za boravak turista C	68	68	35.6	68
4	paviljon za boravak turista D	68	68	35.6	68
5	paviljon za boravak turista E	68	68	35.6	68
UKUPNO:		340	340	178.0	340

4.6. Proračun broja parking mesta za celinu C

	objekat	neto površina	norma za parkiranje	broj p.m.
1	paviljon za boravak turista A	36	1 p.m. za svaki stan	1
2	paviljon za boravak turista B	36	1 p.m. za svaki stan	1
3	paviljon za boravak turista C	36	1 p.m. za svaki stan	1
4	paviljon za boravak turista D	36	1 p.m. za svaki stan	1
5	paviljon za boravak turista E	36	1 p.m. za svaki stan	1
UKUPNO POTREBAN BROJ PARKING MESTA:				5
PREDVIĐEN BROJ PARKING MESTA URBANISTIČKIM PROJEKTOM:				5

4.7. Urbanistički parametri za celinu C

površina građevinske parcele (m ²)	2294
indeks zauzetosti	
površina prizemlja planiranih objekata	340
indeks zauzetosti ostvaren planiranom izgradnjom (%)	14.8
indeks zauzetosti dozvoljen planskim dokumentom (%)	30
indeks izgrađenosti	
bruto razvijena površina planiranih objekata	340
indeks izgrađenosti ostvaren planiranom izgradnjom	0.15
površina slobodnih travnatih površina (m ²)	1360
procenat zelenih površina (%)	59

4.5. Procenat zelenih površina

Prema važećem planskom dokumentu za urbanističkom projektom planirane namene nije propisan minimalni procenat zelenih površina.

Površina pod zelenilom u celini B je 1310m². (≈52%). U ovu površinu su računate samo slobodne travnate površine. Površina pod zasadima voća i povrća, i cvetne površine žardinjera nisu računate u ovaj procenat iako i one donekle predstavljaju zelene površine.

Površina pod zelenilom u celini C je 1360m². (≈59%). U ovu površinu su računate samo slobodne zelene i travnate površine, bez cvetnih površina žardinjera.

5. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

5.1. Organizacija prostora

Prostorna organizacija se zasniva na uspostavljanju oblikovnog i funkcionalnog reda u okviru obuhvata projekta u skladu sa mogućnostima lokacije, a sve u cilju adekvatnog iskorišćenja prostora za predviđenu namenu. Imajući u vidu morfologiju terena, novoplanirani objekti i uređene slobodne površine su tako postavljene da se što bolje iskoristi pogodnost lokacije.

5.2. Uređenje slobodnih i zelenih površina

Parterno rešenje uređenja slobodnih površina se nadovezuje na situaciono rešenje, u vezi je sa položajem objekta, pristupnim saobraćajnicama, parkingom i namenom pojedinih površina. Rešenje vizuelno i kvalitativno poboljšava ambijent prostora.

Predmetni prostor je opredeljen za namenu - seosko turističko gazdinstvo u okviru kojeg se u skladu sa prirodnim uslovima i u odnosu na okruženje definiše tipologija i organizacija zelenila koje će podržati predmetni prostor. Novoplanirano zelenilo treba da prati planirane objekte u obuhvatu Urbanističkog projekta. Raspored i organizacija zelenila su dati su na grafičkom prilogu situacije koji ima elemente parternog uređenja. Cilj je stvaranje estetski uobličeniog sistema zelenila koji će doprineti poboljšanju sanitarno-higijenskih uslova, estetskom oplemenjivanju sredine i vizuelnom identitetu građevinske parcele. Osnovne smernice: funkcionalno zoniranje zelenih površina, povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa okruženjem, uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i zelenih površina, upotreba biljnih vrsta otpornih na ekološke uslove sredine i u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtevima. Kod izbora sadnog materijala moraju se ispoštovati sledeći uslovi: koristiti biljne vrste otporne na ekološke uslove sredine, koje su u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtevima prostora, sadnice moraju biti zdrave, rasadnički pravilno odnegovane, standardnih dimenzija, sa busenom, odabir sadnica treba da odgovara nameni i funkciji koja se od zelene površine očekuje, da je iz pripadajuće asocijacije, a preporučuje se i upotreba vrsta koje su se do sada dobro pokazale u datoj sredini na većim nadmorskim visinama. Za prostor između objekta i puta u zapadnom delu građevinske parcele preporučuje se gusta visoka vegetacija u cilju zaštite od buke i prašine.

6. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

6.1. Elektroenergetska mreža i objekti

Priključenje planiranih objekata na elektrodistributivnu mrežu vršiće se prema uslovima preduzeća ODS „EPS Distribucija“ d.o.o. Beograd, ogranak Piroć, br. D.10.25-207678/4-24 od 29.01.2020. godine, izdatim za potrebe ovog urbanističkog projekta. U uslovima su dati osnovni parametri priključenja i očekivano mesto priključenja na DSEE, dok će uslovi za projektovanje i priključenje biti izdati u proceduri izdavanja lokacijskih uslova.

U uslovima se navodi:

U momentu izdavanja uslova ne postoji elektroenergetska infrastruktura potrebnog kapaciteta na predmetnom lokalitetu. Da bi se omogućilo priključenje objekta na distributivni sistem električne energije potrebno je izvršiti rekonstrukciju dela izvoda br. 1 NN mreže trafo reona Rakita 1: postojeće drvene stubove zameniti betonskim i postojeće provodnike AlČ zameniti samonosivim kablovskim snopom X'20/0-A 4x35+50/8mm² od čelično rešetkastog stuba br.b. do poslednjeg nrvopostavljenog betonskog stuba. Troškovi rekonstrukcije dela vazdušne mreže biće prikazani u Ugovoru o izgradnji nedostajućeg objekta.

Vrsta priključka: individualni

Karakter priključka: trajni

Mesto priključenja objekata: merni orman, iza mernih uređaja

Mesto vezivanja priključka na sistem: Poslednji betonski stub rekonstruisanog dela NN izvoda br.1

Opis priključka do mernog mesta:

Na poslednjem novoprojektovanom stubu, na javnoj površini, postaviti izmešteni merni orman za smeštaj 4 merna uređaja (IMO-4).

Priključni vod je samonosivi kablovski snop H00/O - A 4x35+50/8 mmz koga je potrebno postaviti po stubu do IMO-4.

U IMO - 4 ugraditi 3 trofazna dvotarifna brojila 5-60A sa integrisanim uklopnim satom (pripremljeno za sistem daljinskog očitavanja i upravljanja sa DLMS protokolom) - jedno je postojeće (za stambeni objekat koji se rekonstruiše, postojeća šifra 404000037785), i dva nova - jedno za vikendicu, drugo za bungalove).Na dovodnom vodu ispred brojila ugraditi LIMITATORE nazivne struje 25A (za postojeće brojilo) i 16A (za vikendicu i bungalove).

Obaveza investitora je da sa ovlašćenim izvođačem radova izgradi instalacione 0,4 kV vodove od IMO-4 direktno do razvodnih tabli u objektima prema projektnoj dokumentaciji.

Opis mernog mesta: Tipiski POMM-4, za spoljašnju montažu, izrađen od PVC materijala, zaštite IP 54 sa bravicama za zaključavanje, postaviti na betonskom stubu na javnoj površini uz regulacionu liniju, u svemu prema tehničkim preporukama i zahtevima ED.

Merni uređaj: Trofazno dvotarifno el. Brojilo 5-60A sa integrisanim uklopnim satom (pripremljeno za sistem daljinskog očitavanja i upravljanja sa DLMS protokolom) za svako od mernih mesta

Zaštitni uređaji: Automatski ograničavači snage, nazivne struje 25A i 16A

Upravljački uređaj: Uklopni sat integrisan u mernom uređaju

Napon na koji se priključuje objekat: 0,4 kV

Uslovi zaštite od indirektnog napona dodira, preopterećenja i prenapona: Prilagođeni u svemu TT sistemu zaštite sa zaštitnim uzemljenjem i zaštitnim uređajem diferencijalne struje u GRT objekta u cilju zaštite od indirektnog napona dodira. Za zaštitu od preopterećenja koristiti automatske ograničavače snage. Zaštita od prenapona nije posebno definisana.

Uslovi postavljanja instalacije u objektu koje je stranka obavezna da obezbedi iza priključka:

Zaštitne uređaje na razvodnoj tabli (RT) instalacije objekta prilagoditi glavnim osiguračima na mernom mestu i izvesti u skladu sa važećim tehničkim propisima. Od ormara mernog mesta (OMM) do RT u objektu obezbediti četvorožilni vod tipa i preseka u skladu sa projektnom dokumentacijom. U RT obezbediti priključne stezaljke za uvezivanje faznih (L1, L2, L3) provodnika, zaštitnog (RE) i neutralnog (N) provodnika.

Instalacione vodove od POMM-4 do razvodnih ormara predmetnog objekta, Stranka reguliše samostalno sa ovlašćenim izvođačem radova.

Stranka rešava sve imovinsko-pravne odnose koji mogu nastati prilikom priključenja objekta na dees i polaganju instalacionog voda od ormara mernog mesta do objekta a u skladu sa zakonom o osnovama svojinsko-pravnih odnosa. Ukoliko stranka želi neprekidno napajanje svojih uređaja neophodno je da obezbedi alternativno agregatsko napajanje istih, sa obaveznom ugradnjom odgovarajuće blokade od prodora napona agregata u DSEE.

Bliže uslove za projektovanje i priključenje, kao podlogu za izradu projekta za građevinsku dozvolu (ili projekta za izvođenje), Ogranak Elektrodistribucija Pirot će propisati u redovnom postupku u objedinjenoj proceduri.

6.2. Telekomunikaciona mreža

Priključenje planiranog objekta na javnu telekomunikacionu mrežu vršiće se prema uslovima "TELEKOMA SRBIJE" a.d. Beograd, Direkcija za tehniku, Sektor za mrežne operacije, Služba za planiranje i izgradnju mreže Niš, broj D211-198636/2-2024 CJ od 07.05.2024. godine, koji propisuju uslove za predmetni urbanistički projekat u pogledu priključenja objekata na TK mrežu:

I Tehnički uslovi za projektovanje unutrašnjih TK instalacija

1. U objeigima etno turizma obezbediti prostoriju ili prostor za smeštaj telekomunikacione opreme u kojoj će se montirati aktivna i pasivna telekomunikaciona oprema. Prostorija treba da se nalazi u prizemlju objekta, da je lako pristupačna kako za osoblje, tako i za uvod kablova. U prostoriji obezbediti adekvatno napajanje, uzemljenje i klimatizaciju.

2. Unutrašnja kablovska infrastruktura u objektu se realizuje strukturnim kabliranjem korišćenjem FTP/UTP kablova, kategorije minimum 5e.
3. Za potrebe govornog servisa potrebno je planirati i instalaciju DSL kablovima prema IEC 62255 standardu, kategorije 2 (60 MHz) ili 3 (100 MHz). Do svake prostorije planirati 2x2 DSL kabl. Instalacione DSL kablove planirati sa „HFFR“ omotačem. U tehničkoj prostoriji montirati ITO orman i njemu instalaciju završiti na priključne reglete tipa KRONE tako da redosled parica odgovara redosledu numeracije poslovnih jedinica. ITO orman treba uzemljiti pomoću posebnog voda, preseka 16mm², na združeni temeljni uzemljivač.
4. Na mestima sa internet zonom kao i u zajedničkim prostorijama (holovima, salama) potrebno je planirati i kabliranje Access Point - a za realizaciju WLAN mreže za potrebe bežičnog pristupa internetu. Ovi uređaji se povezuju UTP kablom na „patch“ panel u tehničkoj prostoriji objekta.

II Priključenje planiranog objekta na TK infrastrukturu

U neposrednoj blizini objekta etno turizma prolazi postojeći telekomunikacioni kabl TK10 50x4x0,5 koji nije u funkciji posle prebacivanja pretplatnika u selu Rakita na CDMA (Bežični pristup telekomunikacionih usluga). Takođe na lokaciji izgradnje postoji signal mobilne mreže Telekoma „Srbija“ kao i CDMA signal.

Nakon izgradnje objekata etno turizma isti će biti priključeni na mrežu Telekom-a „Srbija“ u zavisnosti od zahtevanih servisa i mogućnosti njihove realizacije. Postavljanje eventualnog privodnog bakarnog kabla do predmetnog objekta obaveza je Telekoma Srbija.

6.3. Toplifikacija objekta

Grejanje glavnog objekta se predviđa energijom iz toplotnih pumpi. Okvirni položaj bunara za crpljenje vode za toplotne pumpe i vodosnabdevanje prikazan je na grafičkim priložima projekta. U periodima kada nije potrebno grejanje celog objekta moguće je alternativno grejanje centralnih prostorija kaminom na drva. Grejanje bungalova se predviđa pećima na drva.

6.4. Gasifikacija objekta

Predmetni objekti nisu predviđeni za priključenje na distributivnu gasovodnu mrežu niti za to postoje uslovi.

6.5. Vodovodna mreža

U uslovima izdatim od strane JKP „Komunalac“ navodi se da JKP Komunalac na teritoriji sela Rakita nema javnu vodovodnu mrežu te se investitor obavezuje da pribegne alternativnim načinima vodosnabdevanja. U ovom slučaju, s obzirom na blizinu reke i visok nivo podzemnih voda, predlaže se kopanje bunara za vodosnabdevanje planiranih objekata i tehničku upotrebu. Položaj bunara za crpljenje vode vodosnabdevanje prikazan je na grafičkim priložima projekta

okvirno. Tačan, tj. precizan položaj bunara biće određen u fazi dalje razrade projekta, u skladu sa uslovima, stručnim preporukama i stanjem podzemnih voda na predmetnoj lokaciji.

Obaveza je investitora da nakon izgradnje bunara, pre stavljanja objekata u funkciju, i periodično u toku eksploatacije vrši uzorkovanje vode i kontrolu ispravnosti, ukoliko se voda, osim za tehničku upotrebu, koristi i za piće, što će vršiti ovlašćene institucije za te usluge.

6.6. Odvođenje atmosferskih i otpadnih voda

S obzidom da je u uslovima od strane JKP „Komunalac“ Babušnica navedeno da na predmetnom prostoru ne postoji javna kanalizaciona mreža, investitor je u obavezi da za potrebe priklupljanja otpadnih voda iz objekata, izgradi vodonepropusnu septičku jamu sa sistemom za prečišćavanje i odgovarajuće zapremine.

Hermetičku septičku jamu ili hermetički rezervoar sa prečištačima je potrebno pozicionirati tako da se omogući nesmetan prilaz za periodično pražnjenje i čišćenje. Položaj septičke jame/rezervoara prikazan je na grafičkim priložima projekta.

Odvođenje atmosferskih voda sa krovova i popločanih površina usmeriti ka zelenim površinama i dalje ka reci - ka istočnoj strani parcele.

7. INŽENJERSKO-GEOLOŠKI USLOVI

U fazi projektovanja objekata visokogradnje, ukoliko to zahteva projektant konstrukcije, potrebna je izrada elaborata geomehaničkih ispitivanja tla za konkretnu lokaciju gradnje.

Prilikom projektovanja novih objekata obavezno je projekte konstrukcije izraditi prema Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima ("Sl.list SFRJ", br. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90) radi obezbeđenja zaštite od dejstva zemljotresa jačine VII stepeni seizmičke skale, prema karti hazarda za povratni period od 500 godina.

8. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

U okviru zaštite životne sredine sagledaće se uticaji na kvalitet životne sredine kao i neophodni uslovi i mere prilikom planirane izgradnje, a kasnije i u periodu korišćenja prostora.

U cilju pravilnog sagledavanja mera zaštite životne sredine, u fazi izrade ovog urbanističkog projekta dobijeni su uslovi Zavoda za zaštitu prirode Srbije, br. 021-1768/3 od 06.06.2024. godine u kojima se izrađivač projekta obavezuje da prilikom izrade urbanističkog projekta poštuje sledeće uslove zaštite prirode:

1. Predmetna lokacija za koju se planira izrada Urbanističkog projekta se ne nalazi unutar zaštićenog područja za koje je sproveden ili pokrenut postupak

zaštite, kao ni u prostornom obuhvatu ekološke mreže Republike Srbije određene u skladu sa Uredbom o ekološkoj mreži („Službeni glasnik RS“, br. 102/2010). Shodno tome, izdaju se sledeći uslovi zaštite prirode:

1) Urbanistički projekat se može raditi samo za k.p. 2122, 2123, 2124 i 2128 K.O. Rakita, opština Babušnica, prema dostavljenom Situacionom prikazu i Idejnom rešenju;

2) Planiranu namenu površina i urbanističke parametre za predmetnu izgradnju definisati i uskladiti sa važećim planskim aktom odnosno Prostornim planom opštine Babušnica 2010-2025 („Skupštinski pregled opštine Babušnica“ br. 13/2012);

3) Urbanističkim projektom predvideti da se tokom izvođenja građevinskih i zemljanih radova preduzmu sve mere kojima će se omogućiti stabilnost tla u toku izgradnje i korišćenja objekata i sprečiti pojava erozije i inženjersko - geoloških procesa u neposrednom okruženju;

4) Predvideti zabranu formiranja odlagališta viška materijala u i uz Rakitsku reku;

5) Predvideti propisana energetska svojstva objekata u skladu sa Pravilnikom o energetske efikasnosti zgrada („Službeni glasnik RS“, br. 61/2011), odnosno primeniti mere kojima će se smanjiti energetske gubici (adekvatna izolacija, stolarija) sa ciljem povećanja stepena energetske efikasnosti;

6) Jasno definisati kategorije zelenih površina, karakter ozelenjavanja i odabir vrsta. Shodno tome, primeniti sledeće mere:

- Predvideti očuvanje i zaštitu okolnog zemljišta, krajrečpe (priobalne) vegetacije Rakitske reke, visokog zelenila i vrednijih primeraka dendroflora;

- Predvideti pribavljanje saglasnosti nadležnih institucija za izvođenje radova koji iziskuju seču odraslih, vrednih primeraka dendroflora, kako bi se uklanjanje vegetacije svelo na najmanju meru;

- Uspostavljanje i kontinuiteta zelenih površina u priobalnom delu Rakitske reke unaprediti njenu funkciju kao ekološkog koridora od lokalnog značaja;

- Prilikom definisanja vrsta za ozelenjavanje slobodnog prostora, predvideti primenu vrsta u skladu sa definisanom namenskom i pozicijom objekta, te predvideti tip i spratnost zasada. Poželjno je koristiti brzorastuće vrste, koje imaju vsće fitoncicidno i baktericidno dejstvo i izražene estetske

vrednosti. U ovaj izbor treba da budu uključene kako listopadne, tako i četinarske vrste, kako bi zelenilo bilo u funkciji tokom čitave godine;

- Zabranjena je sadnja invazivnih vrsta. Na našim područjima smatraju se invazivnim sledeće biljne vrste: divlji duvan (*Asclepias syriaca*), jasenolisni javor (*Acer negundo*), kiselo drvo (*Ailanthus glandulosa*), bagremac (*Amorpha fruticosa*), zapadni koprivić (*Celtis occidentalis*), dafina (*Eleagnus angustifolia*), pensilvanski dlakavi jasen (*Fraxinus pennsylvanica*), trnovac (*Gledichia triachantos*), živa ograda (*Lycium halimifolium*), petolisni bršljan (*Parthenocissus inserta*), kasna sremza (*Pinus serotina*), japanska falopa (*Reynouria syn. Fallopia japonica*), bagrem (*Robinia pseudoacacia*) i sibirski brest (*Ulmus pumilus*);

- 7) U skladu sa funkcijom objekata, pri osvetljavanju staza i objekata svetlosni snopovi treba da budu usmereni prema zemlji;
- 8) Infrastrukturno opremanje, kao i priključenje na vodovodnu i kanalizacionu mrežu predvideti po visokim ekološkim standardima, u skladu sa namenom i kapacitetom prostora;
- 9) Urbanističkim projektom predvideti:
- najviši nivo komunalne higijene. sav otpad uklanjati sa lokacije u skladu sa članom 3. Zakona o upravljanju otpadom („Službeni glasnik RS“ br. 36/2009, 88/2010, 14/2016, 95/2018 - dr. zakon i 35/2023) prema kome se upravljanje otpadom vrši na način kojim se obezbeđuje najmanji rizik po utrožavanje života i zdravlja ljudi i životne sredine;
 - obavezu sanacije svih degradiranih površina;
- 10) Predvideti obavezu da ukoliko se tokom radova naiđe na geološko - paleontološke ili mineraloško - petrološke objekte (fosili, minerali, kristali i dr.) koji bi mogli predstavljati prirodnu vrednost, saglasno čl. 99. Zakon o zaštiti prirode („Službeni glasnik RS“, br. 36/2009, 88/2010, 91/2010-ispravka, 14/2016, 95/2018 - dr. zakon i 71/2021), izvođač radova je dužan da u roku od osam dana obavesti Ministarstvo zaštite životne sredine. kao i da preduzme sve mere zaštite od uništenja, oštećenja ili krađe do dolaska ovlašćenog lica.

8.1. Opšte napomene u pogledu zaštite okoline prilikom izgradnje objekata

Planirani novi objekti moraju biti izgrađeni u skladu sa važećim zakonima i pravilnicima koji regulišu konkretnu oblast. Pri projektovanju i izvođenju radova na objektima, kao i pri upotrebi određenih materijala, imati u vidu specifičnost namene objekata sa stanovišta korišćenja, održavanja, odnosno obezbeđivanja sanitarno-higijenskih uslova. Prilikom izbora materijala voditi računa o njihovoj otpornosti sa aspekta tehničke i protivpožarne zaštite. Izgradnja objekta, odnosno izvođenje radova može se vršiti pod uslovom da se ne izazove zagađenje zamljišta, vode, vazduha, ili na drugi način degradira životna sredina. Zaštita životne sredine obuhvata mere kojima će se zaštititi voda, vazduh i zemljište od degradacije.

Za objekte u kompleksu koji su predmet Urbanističkog projekta i za koji se dalje izrađuje projektno-tehnička dokumentacija ne podnosi se Zahtev za odlučivanje o potrebi procene uticaja na životnu sredinu. Projekti nisu na listi projekata za koji se može zahtevati studija o proceni uticaja na životnu sredinu, u skladu sa Uredbom o utvrđivanju Liste projekata za koje je obavezna procena uticaja i Liste projekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu („Službeni glasnik RS“, br. 114/2008).

8.2. Način evakuacije otpada sa parcele

S obzirom da naselje Rakita nema uređeno odnošenje otpada iz domaćinstava, za predviđeni kompleks etno turizma predviđa se odvajanje i sakupljanje otpada u tipiziranim PVC posudama pogodnim za odvoženje lakim teretnim vozilom. Sav otpad bi se odvajao prema vrsti i nakon punjenja kanti, plastični, papirni i drugi otpad koji je moguće reciklirati bi se odvezio do najbliže otkupne stanice za reciklažu, dok bi se komunalni i sličan otpad koji nije moguće reciklirati pakovao na bezbedan način i odvezio na trajno deponovanje na regionalnu deponiju.

Prostor za PVC kante za otpad prikazan je na grafičkim priložima Urbanističkog projekta, i predviđa prostor za smeštaj tri kante. Za uslugu odvoženja otpada prikupljenog u posudama za odlaganje je preporučljivo sklopiti ugovor sa JKP „Komunalac“ Babušnica, a ukoliko to nije moguće, otpad bi se odvezio sopstvenim prevozom do regionalne deponije.

8.3. Mere zaštite od požara

Prilikom projektovanja objekata i instalacija predmetnog kompleksa u potpunosti se pridržavati zakonske regulative, odgovarajućih tehničkih pravilnika, propisa, standarda i tehničkih preporuka iz predmetne oblasti.

Prilikom projektovanja i izgradnje objekta, koji se gradi prema zakonu koji uređuje oblast planiranja i izgradnje, moraju se obezbediti osnovni zahtevi zaštite od požara tako da se u slučaju požara:

- 1) očuva nosivost konstrukcije tokom određenog vremena;
- 2) spreči širenje vatre i dima unutar objekta;
- 3) spreči širenje vatre na susedne objekte;
- 4) omogući sigurna i bezbedna evakuacija ljudi, odnosno njihovo spasavanje.

Organizacija prostora, raspored objekata i pristupnih saobraćajnica u okviru kompleksa, kao i neposredna blizina opštinskog puta omogućavaju veoma dobru pristupačnost vatrogasnim vozilima u slučaju izbijanja požara i sličnih incidenata. Sve saobraćajne površine u okviru kompleksa imaju dovoljnu širinu za prilaz vatrogasnim vozilima i njegovo okretanje uz minimalnu potrebu za kretanjem unazad.

Imajući u vidu kategoriju i namenu objekata i maksimalan broj ljudi koji se mogu naći u pojedinačnom objektu, isti ne predstavljaju zahtevne objekte u pogledu zaštite od požara, te u tom smislu nema posebno složenih zahteva za zaštitu objekata od požara, što će biti predmet uslova koje u pogledu mera zaštite od požara izdaje MUP, Sektor za vanredne situacije u fazi ishodovanja lokacijskih uslova.

9. OSTALE MERE ZAŠTITE

9.1. Mere za neometeno kretanje osoba sa invaliditetom, deci i starim osobama

Pri projektovanju objekata primeniti zakonom predviđene mere i rešenja koja omogućavaju invalidnim licima neometano i kontinualno kretanje i pristup u objekat, a u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama ("Službeni glasnik RS", br. 22/2015).

9.2. Mere energetske efikasnosti

S obzirom na namenu planiranih objekata, shodno zakonskim propisima u oblasti energetske efikasnosti zgrada, potrebno je poštovati Pravilnik o energetskej efikasnosti zgrada ("Službeni glasnik RS", broj 61/2011) i Pravilnik o uslovima, sadržini i načinu izdavanja sertifikata o energetskim svojstvima zgrada ("Službeni glasnik RS", broj 69/2012).

9.3. Mere zaštite od elementarnih nepogoda i drugih opasnosti

U cilju zaštite ljudi, materijalnih i drugih dobara od ratnih razaranja, elementarnih i drugih nepogoda, i opasnosti u miru i ratu, ukupno uređenje i izgradnja objekta biće realizovani uz primenu odgovarajućih preventivnih prostornih i građevinskih mera zaštite.

10. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA

Na predmetnom prostoru, parceli i neposrednoj okolini ne postoje objekti koji su pod zaštitom Zavoda za zaštitu spomenika kulture. Ukoliko bi se prilikom izvođenja građevinskih i drugih radova naišlo na arheološka nalazišta ili na arheološke predmete, obaveza izvođača radova je da odmah obustavi radove i obavesti nadležni Zavod za zaštitu spomenika kulture kako bi se preuzele mere da se nalaz ne uništi i ne ošteti i da se sačuva na mestu i u položaju u kome je otkriven. Takođe, na predmetnom prostoru, kao i u neposrednom okruženju nema zaštićenih prirodnih dobara. U slučaju da u toku izvođenja građevinskih radova i prilikom eksploatacije objekta dođe do pojave erozije ili spiranja zemljišta, investitor je u obavezi da hitno preduzme odgovarajuće antierozivne mere. Sve radovima oštećene površine treba da budu sanirane, stabilizovane i zatravljene.

11. TEHNIČKI OPISI OBJEKATA I FAZNOST IZGRADNJE

Konačni gabariti objekata, površina (bruto i neto), visina objekta, kao i unutrašnji raspored i organizacija prostora, definiše se idejnim rešenjima za postupak izdavanja lokacijskih uslova, a sve u okviru Planom definisanih pravila uređenja i građenja.

S obzirom da predviđeni objekti predstavljaju nezavisne funkcionalne celine, objekte je moguće graditi u fazama, i to:

I faza - porodična kuća,

II faza - stambeni objekat - kuća za stalni ili povremeni boravak

III, IV, V, VI, VII faza - paviljoni za boravak turista

Idejna rešenja za predmetni objekat spakovana su kao poseban elaborat, i sadrže i tehničke opise objekata čija se izgradnja planira.

12. STEPEN INFRASTRUKTURNE I KOMUNALNE OPREMLJENOSTI

(obrađuje se za objekte iz člana 76 st. 2 i 3 Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja)

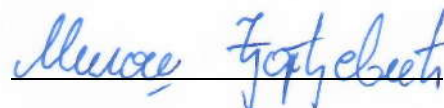
13. SMERNICE ZA SPROVOĐENJE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Ovaj Urbanistički projekat predstavlja urbanističko - tehnički dokument, tj. urbanistički osnov za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju objekta na predmetnom području obuhvata projekta, saglasno odredbama Zakona o planiranju i izgradnji.

Za deo obuhvata ovog urbanističkog projekta već je predviđena razrada potvrđenim urbanističkim projektom br. UP-4/IX-20, potvrda br. 350-23/2020-02 od 24.09.2020. godine. U tom smislu, ovaj urbanistički projekat predstavlja izmenu i dopunu pomenutog urbanističkog projekta. Ovom izmenom svi tekstualni i grafički delovi urbanističkog projekta UP-4/IX-20 iz septembra 2020. godine se zamenjuju tekstualnim i grafičkim delovima ovog urbanističkog projekta.

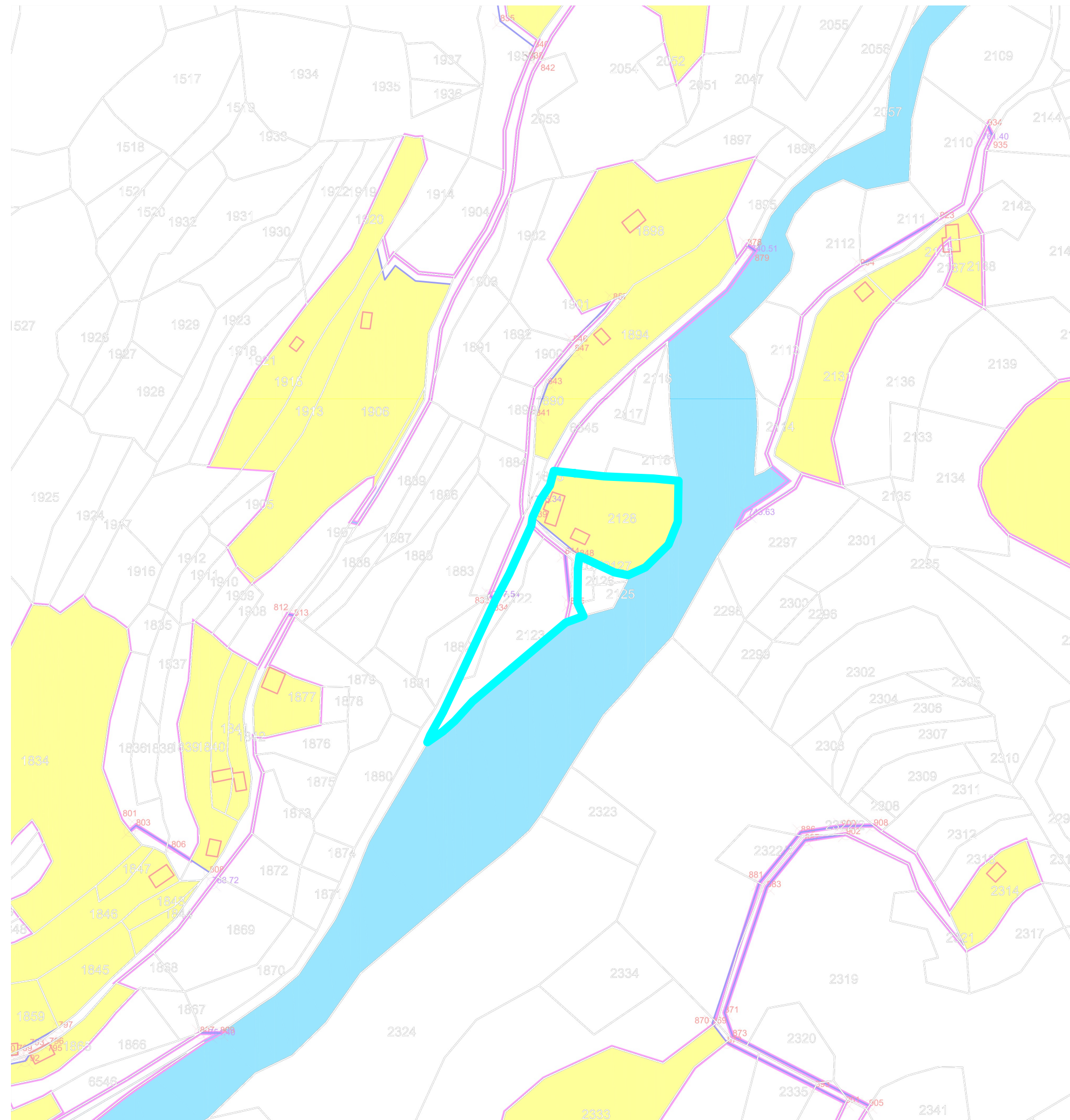
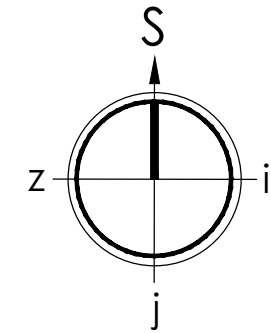
Potvrđivanje i nadzor nad sprovođenjem projekta vršiće nadležni organ Opštinske uprave opštine Babušnica, zadužen za poslove urbanizma.

Odgovorni urbanista:
Miloš Đorđević, dipl.inž.arh.
licenca UP 02 broj 221A22422





GRAFIČKI DEO



ЛЕГЕНДА:

	ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ		
	ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА		
	РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА		
	РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА - КАТАСТАРСКО СТАЊЕ		
	ВОДОТОКОВИ		
	КОТЕ НИВЕЛЕТЕ		
	КООРДИНАТЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ		
ЈАВНЕ НАМЕНЕ			
	КОРИДОРИ ЗА САОБРАЋАЈНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ		
	ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ		
	ПОСТОЈЕЋЕ	ПЛАНИРАНО	ЈАВНЕ СЛУЖБЕ (Ш-ШКОЛА, МЗ - МЕСНА ЗАЈЕДНИЦА)
	ПОСТОЈЕЋЕ	ПЛАНИРАНО	КОМУНАЛНЕ ФУНКЦИЈЕ (Г- ГРОБЉЕ)
	ПОСТОЈЕЋЕ	ПЛАНИРАНО	СТАНОВАЊЕ
	ПОСТОЈЕЋЕ	ПЛАНИРАНО	ПРИВРЕДНЕ ДЕЛАТНОСТИ
	obuhvat urbanističkog projekta		

IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA
OPŠTINE BABUŠNICA
uređajna osnova sela Rakita

LIST BROJ: 1 R=1:2000

URBANISTIČKI PROJEKAT

KOMPLEKS ETNO TURIZMA

LOKACIJA: k.p.br. 2122, 2123,
2124 i 2128 KO Rakita, Babušnica

INVESTITOR: Ivana Zlatanov
Kraljice Katarine 80/5/35, Beograd

ODGOVORNI URBANISTA:

dipl.inž.arh. Miloš Đorđević

licenca UP 02 broj 221A22422

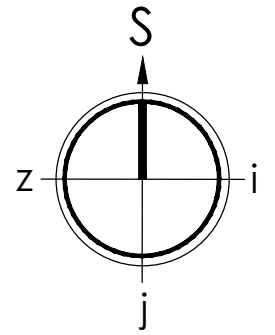
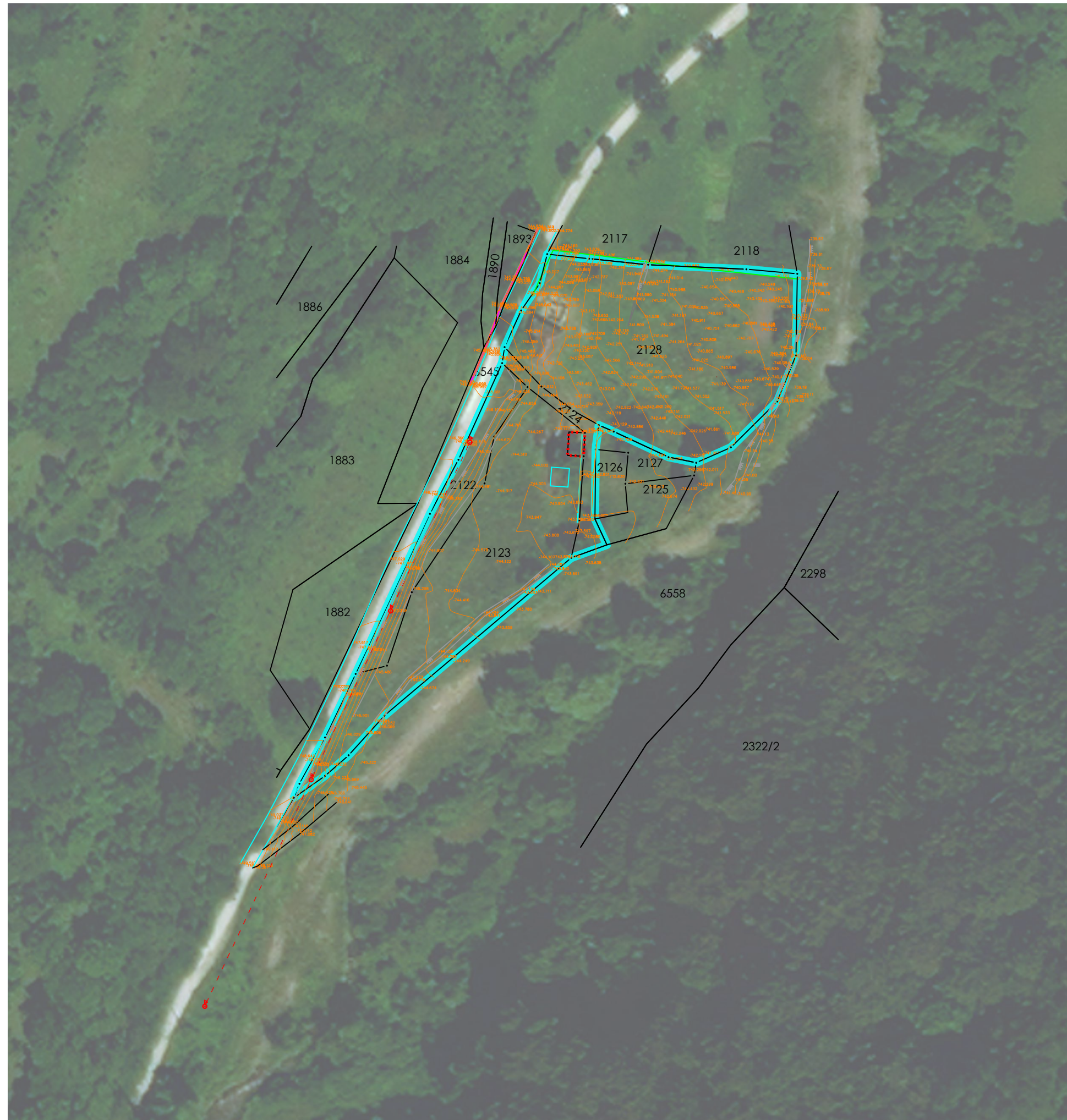


"IVEKS PLUS" DOO
Ž. N. Brke 30, Babušnica
DATUM: jun 2024.

SARADNICI NA PROJEKTU:

dipl.inž.arh. Ivan Đorđević

dipl.inž.z.o.p. Dušan Đorđević



LEGENDA

- obuhvat urbanističkog projekta
- katastarske parcele
- ograde
- put
- novo stanje
- kanal

POSTOJEĆE STANJE
na ortofoto podlozi

LIST BROJ: 2 R=1:1000

URBANISTIČKI PROJEKAT

KOMPLEKS ETNO TURIZMA

LOKACIJA: k.p.br. 2122, 2123,
2124 i 2128 KO Rakita, Babušnica

INVESTITOR: Ivana Zlatanov
Kraljice Katarine 80/5/35, Beograd

ODGOVORNI URBANISTA:

dipl.inž.arh. Miloš Đorđević

licenca UP 02 broj 221A22422



"IVEKS PLUS" DOO

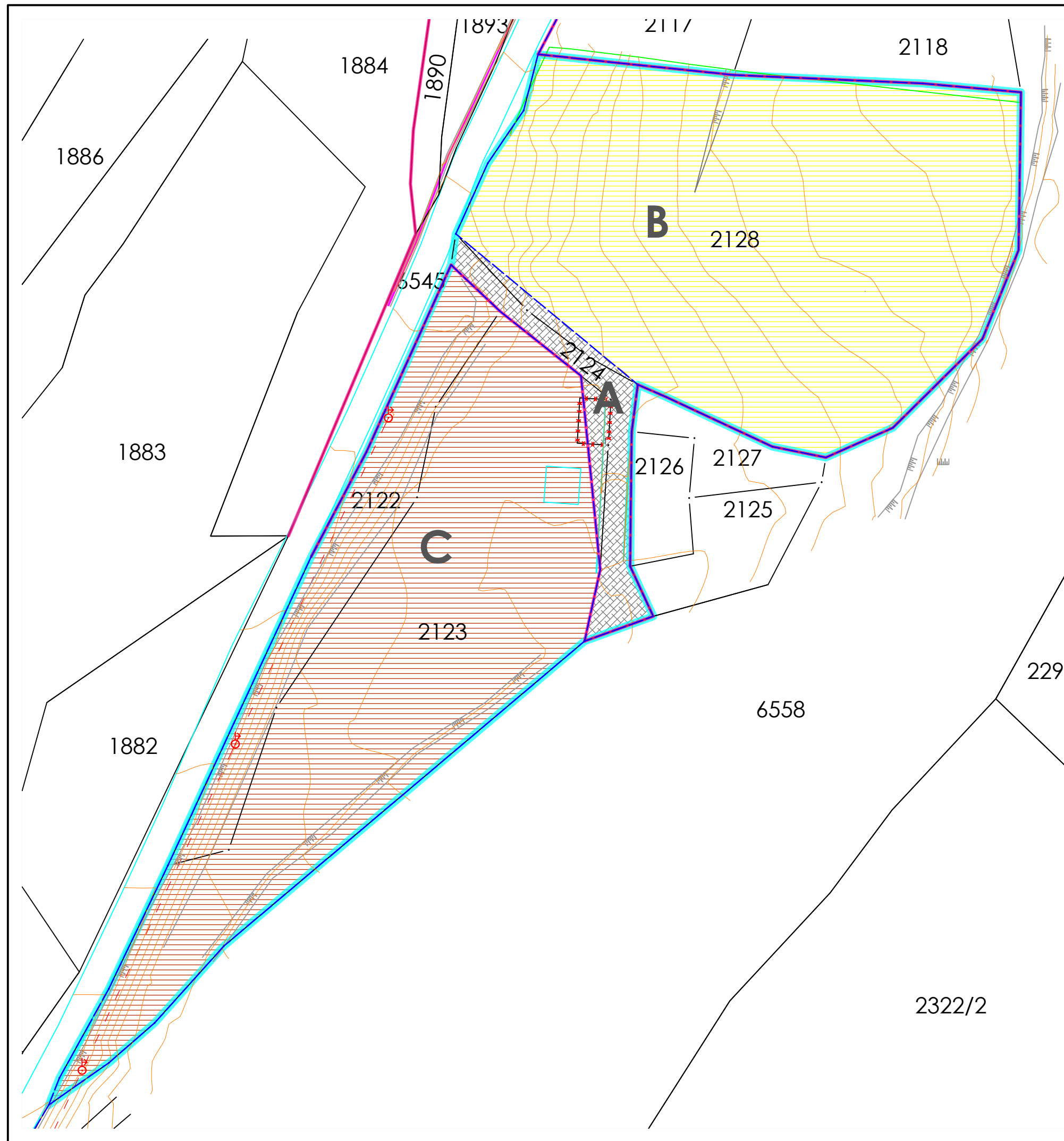
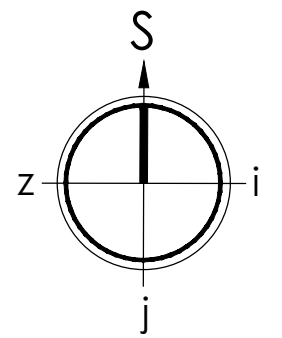
Ž. N. Brke 30, Babušnica

DATUM: jun 2024.

SARADNICI NA PROJEKTU:

dipl.inž.arh. Ivan Đorđević

dipl.inž.z.o.p. Dušan Đorđević



LEGENDA

- obuhvat urbanističkog projekta
- katastarske parcele
- granica građevinskog područja
- ograde
- put
- novo stanje
- kanal
- - - regulaciona linija
- građevinsko zemljište u građ. području
- zemljište javne namene - saob. površina
- građevinsko zemljište u građ. području
- zemljište ostale namene - stanovanje
- poljoprivredno zemljište
- seosko turističko domaćinstvo

CELINE U OBUHVATU URBANISTIČKOG PROJEKTA

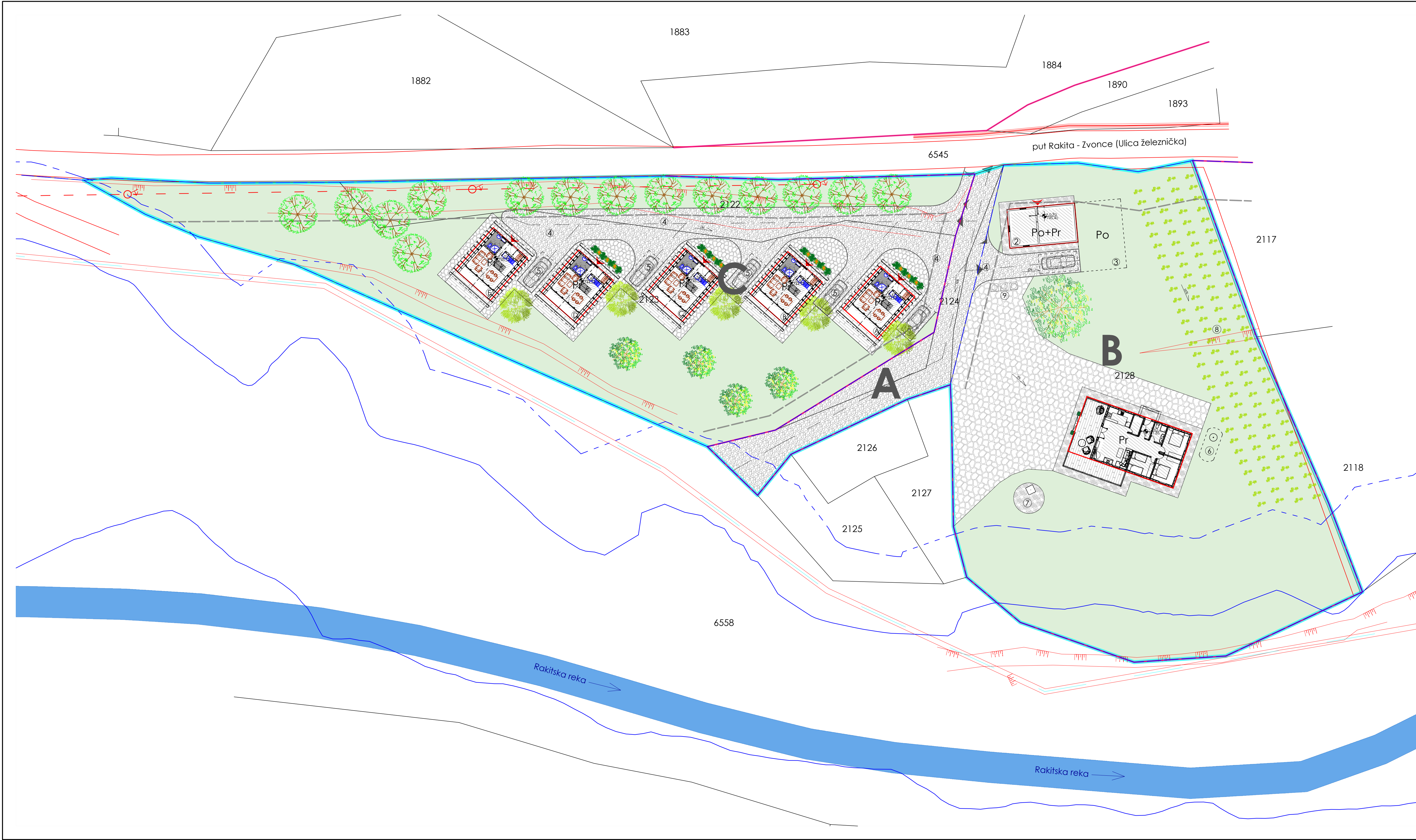
- celina **A** - saobraćajna površina - nekategorisani put
- celina **B** - stanovanje
- celina **C** - seosko turističko domaćinstvo

PLAN NEMENA POVRŠINA

LIST BROJ: 3	R=1:500	ODGOVORNI URBANISTA:
URBANISTIČKI PROJEKAT	KOMPLEKS ETNO TURIZMA	dipl.inž.arh. Miloš Đorđević
LOKACIJA: k.p.br. 2122, 2123, 2124 i 2128 KO Rakita, Babušnica	INVESTITOR: Ivana Zlatanov Kraljice Katarine 80/5/35, Beograd	licenca UP 02 broj 221A22422
"IVEKS PLUS" DOO Ž. N. Brke 30, Babušnica		SARADNICI NA PROJEKTU:
DATUM: jun 2024.		dipl.inž.arh. Ivan Đorđević
		dipl.inž.z.o.p. Dušan Đorđević

Miloš Đorđević





LEGENDA:

- obuhvat UP
- granice katastarskih parcela
- granica građevinskog područja
- - - regulaciona linija
- - - građevinska linija
- linija ureza stogodišnjih voda
- - - granica priobalnog zemljišta
- faktičko stanje
- planirani objekti

- ▲ pešački prilaz parceli
- ▲ kolski ulaz
- ▲ ulazi u objekte

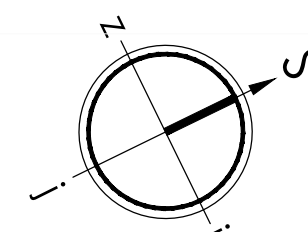
- planirani objekti
- nasip tucanika na saobraćajnim površinama
- popločanje kamenom
- betonske površine
- deking popločanje

- 1 - planirani stambeni objekat
- 2 - postojeći stambeni objekat
- 3 - planirana dogradnja stambenog objekta
- 4 - interne pristupne saobraćajnice
- 5 - parking za privatna motorna vozila
- 6 - vodonepropusna septička jama
- 7 - bunar
- 8 - zasadi bobičastog voća (maline, kupine i slično)
- 9 - posude za prikupljanje otpada

- Paviljoni za noćenje turista:
- A - paviljon za noćenje turista - "bungalov A"
 - B - paviljon za noćenje turista - "bungalov B"
 - C - paviljon za noćenje turista - "bungalov C"
 - D - paviljon za noćenje turista - "bungalov D"
 - E - paviljon za noćenje turista - "bungalov E"

CELINE U OBUHVATU URBANISTIČKOG PROJEKTA

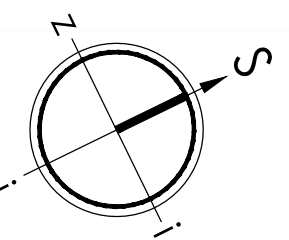
- celina A - saobraćajna površina - nekategorisani put
- celina B - stanovanje
- celina C - seosko turističko domaćinstvo



SITUACIONI PLAN
sa parternim uređenjem

LIST BROJ: 4 R=1:250 ODGOVORNI URBANISTA:
URBANISTIČKI PROJEKT dipl.inž.arh. Miloš Đorđević
KOMPLEKS ETNO TURIZMA licenca UP 02 broj 221A22422
LOKACIJA: k.p.br. 2122, 2123,
2124 i 2128 KO Rakita, Babušnica
INVESTITOR: Ivana Zlatanov
Kraljice Katarine 80/5/35, Beograd
"IVEKS PLUS" DOO SARADNICI NA PROJEKTU:
Ž. N. Brke 30, Babušnica dipl.inž.arh. Ivan Đorđević
DATUM: jun 2024. dipl.inž.z.o.p. Dušan Đorđević

Miloš Đorđević



LEGENDA:

- obuhvat UP
- granice katastarskih parcela
- granica građevinskog područja
- - - regulaciona linija
- - - građevinska linija
- linija ureza stogodišnjih voda
- - - granica priobalnog zemljišta
- faktičko stanje
- planirani objekti

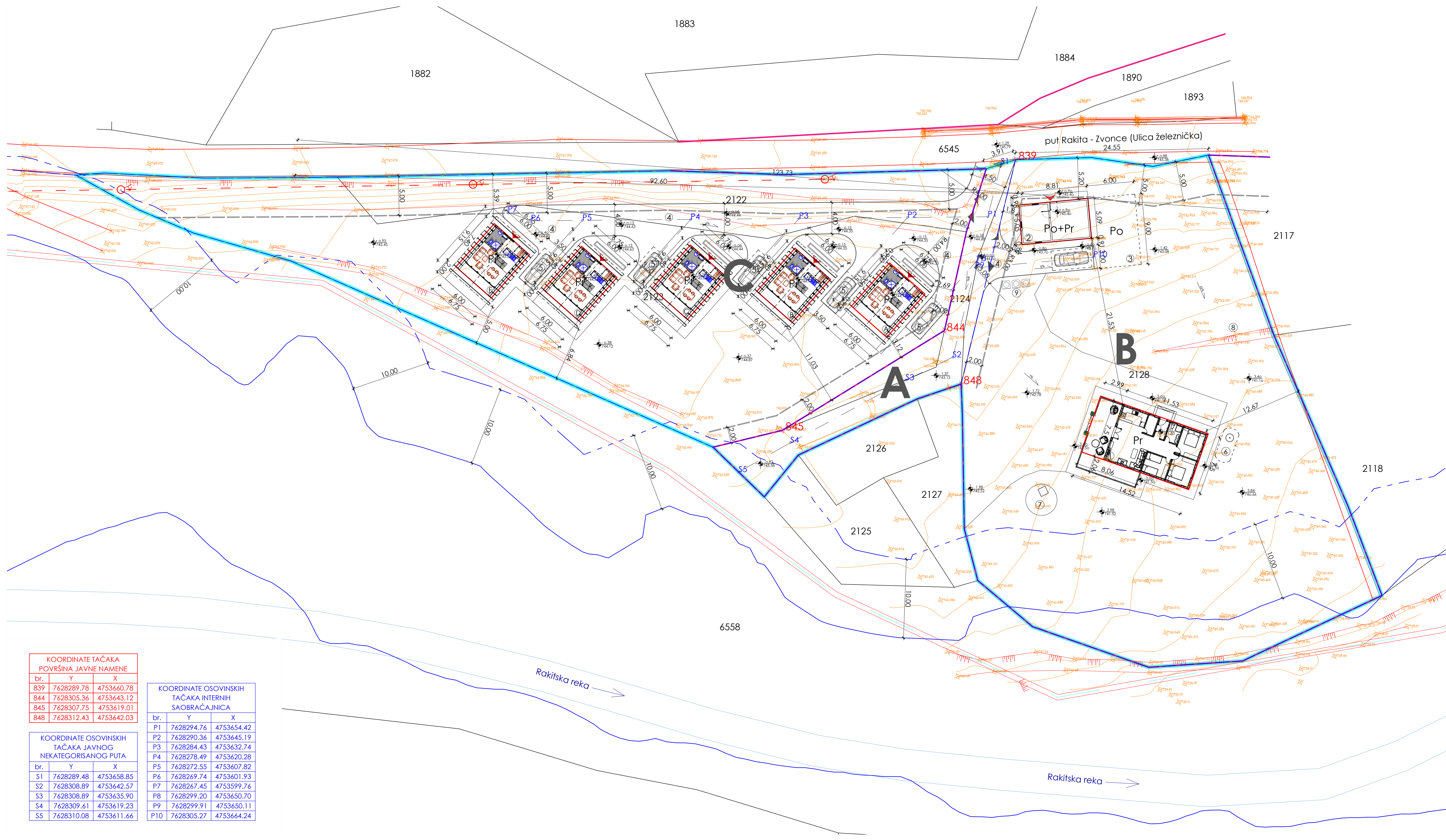
- pešački prilaz parceli
- kolski ulaz
- ulazi u objekte
- 1 - planirani stambeni objekat
- 2 - postojeći stambeni objekat
- 3 - planirana dogradnja stambenog objekta
- 4 - interne pristupne saobraćajnice
- 5 - parking za privatna motorna vozila
- 6 - vodonepropusna septička jama
- 7 - bunar
- 8 - zasadi bobičastog voća (maline, kupine i slično)
- 9 - posude za prikupljanje otpada

- Pavilijoni za noćenje turista:
- A - paviljon za noćenje turista - "bungalov A"
 - B - paviljon za noćenje turista - "bungalov B"
 - C - paviljon za noćenje turista - "bungalov C"
 - D - paviljon za noćenje turista - "bungalov D"
 - E - paviljon za noćenje turista - "bungalov E"

- postojeće visinske kote terena
- projektovane visinske kote

CELINE U OBUHVATU URBANISTIČKOG PROJEKTA

- celina A - saobraćajna površina - nekategorisani put
- celina B - stanovanje
- celina C - seosko turističko domaćinstvo



KOORDINATE TAČAKA POVRŠINA JAVNE NAMENE		
br.	Y	X
839	7628289.78	4753660.78
844	7628305.36	4753643.12
845	7628307.75	4753619.01
848	7628312.43	4753642.03

KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA INTERNIH SAOBRAĆAJNICA		
br.	Y	X
P1	7628294.76	4753654.42
P2	7628290.36	4753645.19
P3	7628284.43	4753632.74
P4	7628278.49	4753620.28
P5	7628272.55	4753607.82
P6	7628269.74	4753601.93
P7	7628267.45	4753599.76
P8	7628299.20	4753650.70
P9	7628299.91	4753650.11
P10	7628305.27	4753664.24

KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA JAVNOG NEKATEGORISANOG PUTA		
br.	Y	X
S1	7628289.48	4753658.85
S2	7628308.89	4753642.57
S3	7628308.89	4753635.90
S4	7628309.61	4753619.23
S5	7628310.08	4753611.66

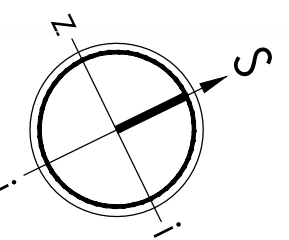
PLAN REGULACIJE I NIVELACIJE sa osnovom prizemlja

LIST BROJ: 5 R=1:250 ODGOVORNI URBANISTA:

URBANISTIČKI PROJEKT dipl.inž.arh. Miloš Dorđević
 KOMPLEKS ETNO TURIZMA licenca UP 02 broj 221A22422

LOKACIJA: k.p.br. 2122, 2123, 2124 i 2128 KO Rakita, Babušnica
 INVESTITOR: Ivana Zlatanov
 Kraljice Katarine 80/5/35, Beograd

"IVEKS PLUS" DOO SARADNICI NA PROJEKTU:
 Ž. N. Brke 30, Babušnica dipl.inž.arh. Ivan Dorđević
 DATUM: jun 2024. dipl.inž.z.o.p. Dušan Dorđević



LEGENDA:

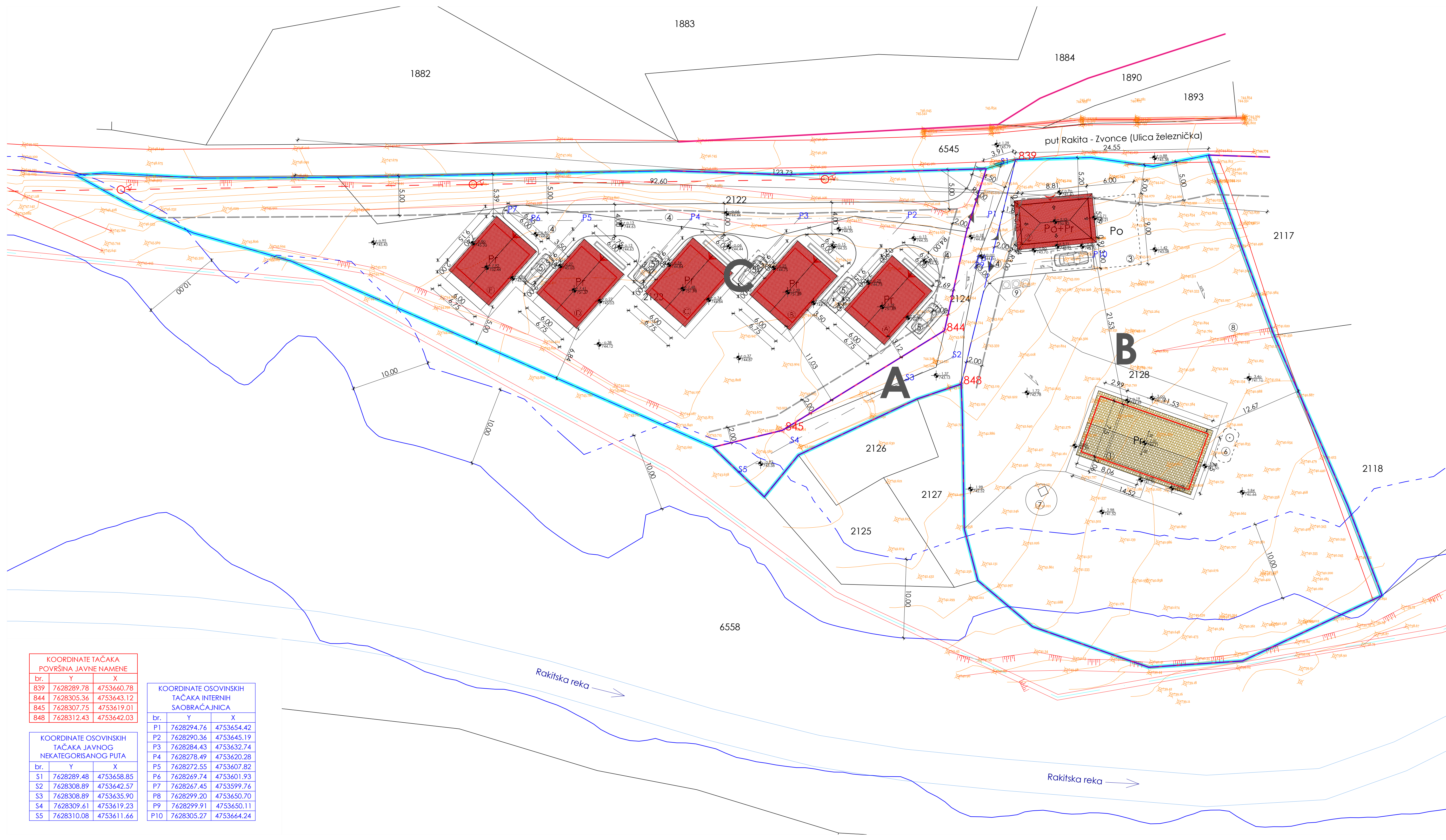
- obuhvat UP
- granice katastarskih parcela
- granica građevinskog područja
- - - regulaciona linija
- - - građevinska linija
- linija ureza stogodišnjih voda
- - - granica priobalnog zemljišta
- faktičko stanje
- planirani objekti

- ▶ pešački prilaz parceli
 - ▼ kolski ulaz
 - ▲ ulazi u objekte
- 1 - planirani stambeni objekat
 - 2 - postojeći stambeni objekat
 - 3 - planirana dogradnja stambenog objekta
 - 4 - interne pristupne saobraćajnice
 - 5 - parking za privatna motorna vozila
 - 6 - vodonepropusna septička jama
 - 7 - bunar
 - 8 - zasadi bobičastog voća (maline, kupine i slično)
 - 9 - posude za prikupljanje otpada

- Paviljoni za noćenje turista:
- A - paviljon za noćenje turista - "bungalov A"
 - B - paviljon za noćenje turista - "bungalov B"
 - C - paviljon za noćenje turista - "bungalov C"
 - D - paviljon za noćenje turista - "bungalov D"
 - E - paviljon za noćenje turista - "bungalov E"
- ▲ postojeće visinske kote terena
 - projektovane visinske kote

CELINE U OBUHVATU URBANISTIČKOG PROJEKTA

- celina A - saobraćajna površina - nekategorisani put
- celina B - stanovanje
- celina C - seosko turističko domaćinstvo



KOORDINATE TAČAKA POVRŠINA JAVNE NAMENE		
br.	Y	X
839	7628289.78	4753660.78
844	7628305.36	4753643.12
845	7628307.75	4753619.01
848	7628312.43	4753642.03

KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA INTERNIH SAOBRAĆAJNICA		
br.	Y	X
P1	7628294.76	4753654.42
P2	7628290.36	4753645.19
P3	7628284.43	4753632.74
P4	7628278.49	4753620.28
P5	7628272.55	4753607.82
P6	7628269.74	4753601.93
P7	7628267.45	4753599.76
P8	7628299.20	4753650.70
P9	7628299.91	4753650.11
P10	7628305.27	4753664.24

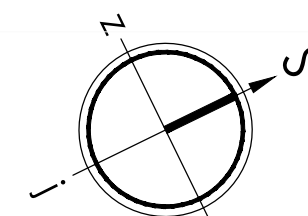
KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA JAVNOG NEKATEGORISANOG PUTA		
br.	Y	X
S1	7628289.48	4753658.85
S2	7628308.89	4753642.57
S3	7628308.89	4753635.90
S4	7628309.61	4753619.23
S5	7628310.08	4753611.66

PLAN REGULACIJE I NIVELACIJE sa osnovom krova

LIST BROJ: 6 R=1:250 ODGOVORNI URBANISTA: dipl.inž.arh. Miloš Dorđević
 URBANISTIČKI PROJEKT KOMPLEKS ETNO TURIZMA licenca UP 02 broj 221A22422
 LOKACIJA: k.p.br. 2122, 2123, 2124 i 2128 KO Rakita, Babušnica
 INVESTITOR: Ivana Zlatanov Kraljice Katarine 80/5/35, Beograd

"IVEKS PLUS" DOO SARADNICI NA PROJEKTU:
 Ž. N. Brke 30, Babušnica dipl.inž.arh. Ivan Dorđević
 DATUM: jun 2024. dipl.inž.z.o.p. Dušan Dorđević

Milica Jofelj



LEGENDA:

- obuhvat UP
- granice katastarskih parcela
- granica građevinskog područja
- - - regulaciona linija
- - - građevinska linija
- linija ureza stogodišnjih voda
- - - granica priobalnog zemljišta
- faktičko stanje
- planirani objekti

- ▶ pešački prilaz parceli
 - ▼ kolski ulaz
 - ▲ ulazi u objekte
- 1 - planirani stambeni objekat
 - 2 - postojeći stambeni objekat
 - 3 - planirana dogradnja stambenog objekta
 - 4 - interne pristupne saobraćajnice
 - 5 - parking za privatna motorna vozila
 - 6 - vodonepropusna septička jama
 - 7 - bunar
 - 8 - zasadi bobičastog voća (maline, kupine i slično)
 - 9 - posude za prikupljanje otpada

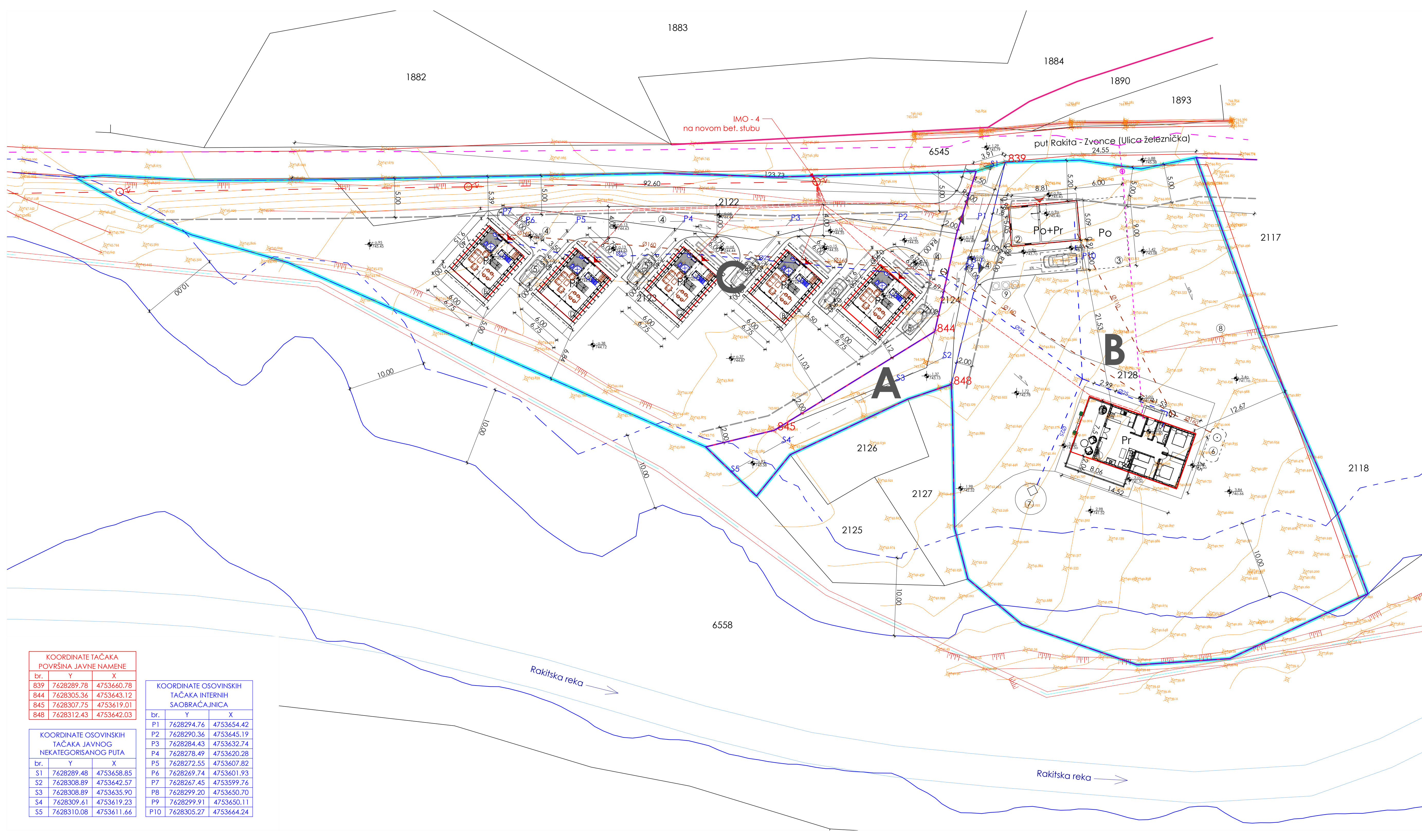
- Pavilijoni za noćenje turista:
- A - paviljon za noćenje turista - "bungalov A"
 - B - paviljon za noćenje turista - "bungalov B"
 - C - paviljon za noćenje turista - "bungalov C"
 - D - paviljon za noćenje turista - "bungalov D"
 - E - paviljon za noćenje turista - "bungalov E"

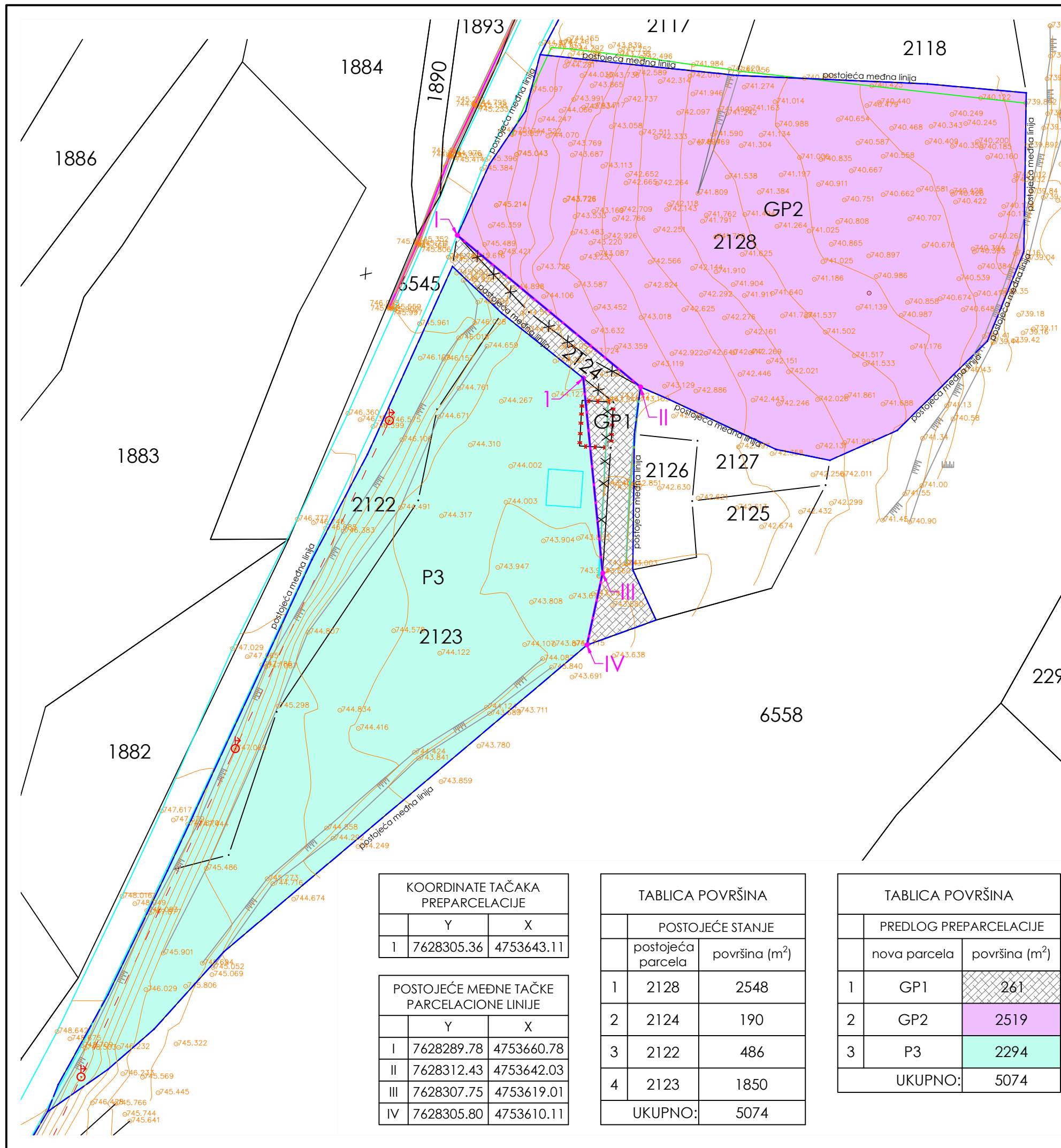
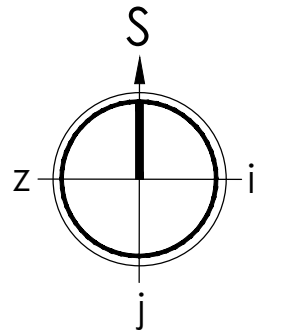
- ▲ postojeće visinske kote terena
- ▲ projektovane visinske kote

CELINE U OBUHVATU URBANISTIČKOG PROJEKTA


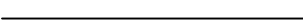




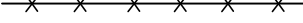



- celina A - saobraćajna površina - nekategorisani put
- celina B - stanovanje
- celina C - seosko turističko domaćinstvo

- - - rekonstruisani vod niskonaponske el. mreže
- - - interni elektroenergetski vodovi do objekata
- - - interna mreža snabdevanja vodom iz bunara
- - - interna kanalizaciona mreža do septičke jame
- - - postojeći TT vod (nije u upotrebi)
- - - mogući način povezivanja objekata na TT instalaciju





LEGENDA

-  regulaciona linija
-  katastarske parcele
-  ograde
-  put
-  novo stanje
-  kanal
-  katastarska međa koja se briše
-  novoformirana građevinska parcela - stanovanje
-  novoformirana parcela - seosko poljoprivredno domaćinstvo
-  novoformirana parcela javne namene - saobraćajna površina

KOORDINATE TAČAKA PREPARCELACIJE		
	Y	X
I	7628305.36	4753643.11

POSTOJEĆE MEDNE TAČKE PARCELACIONE LINIJE		
	Y	X
I	7628289.78	4753660.78
II	7628312.43	4753642.03
III	7628307.75	4753619.01
IV	7628305.80	4753610.11

TABLICA POVRŠINA		
	POSTOJEĆE STANJE	
	postojeća parcela	površina (m ²)
1	2128	2548
2	2124	190
3	2122	486
4	2123	1850
UKUPNO:		5074

TABLICA POVRŠINA		
	PREDLOG PREPARCELACIJE	
	nova parcela	površina (m ²)
1	GP1	261
2	GP2	2519
3	P3	2294
UKUPNO:		5074

PLANIRANA PREPARCELACIJA

LIST BROJ: 8 R=1:500
 URBANISTIČKI PROJEKAT
 KOMPLEKS ETNO TURIZMA
 LOKACIJA: k.p.br. 2122, 2123, 2124 i 2128 KO Rakita, Babušnica
 INVESTITOR: Ivana Zlatanov Kraljice Katarine 80/5/35, Beograd

ODGOVORNI URBANISTA:
 dipl.inž.arh. Miloš Đorđević
 licenca UP 02 broj 221A22422

Miloš Đorđević

"IVEKS PLUS" DOO
 Ž. N. Brke 30, Babušnica
 DATUM: jun 2024.

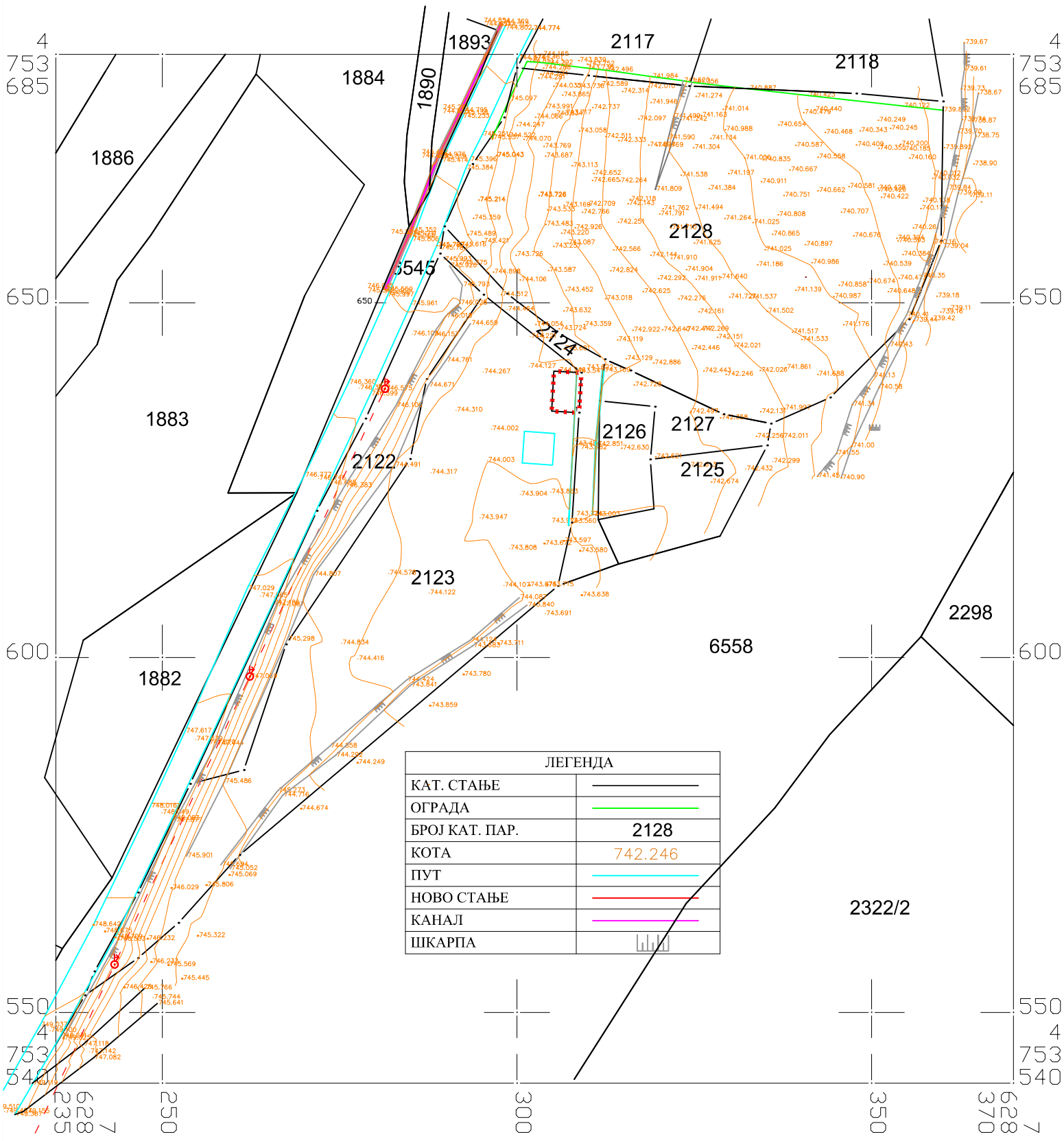
SARADNICI NA PROJEKTU:
 dipl.inž.arh. Ivan Đorđević
 dipl.inž.z.o.p. Dušan Đorđević





PODLOGE I USLOVI

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
НА КП.2128,2122,2123
952-056-117373/2023



ЛЕГЕНДА	
КАТ. СТАЊЕ	—
ОГРАДА	—
БРОЈ КАТ. ПАР.	2128
КОТА	742.246
ПУТ	—
НОВО СТАЊЕ	—
КАНАЛ	—
ШКАРПА	—

Датум израде:
05.07.2024.г.
СР ГЕОНИС



ДАНИЈЕЛА
УБАВИЋ
1908986735033-
1908986735033

Digitally signed by
ДАНИЈЕЛА УБАВИЋ
1908986735033-1908
986735033
Date: 2024.07.08
06:58:00 +02'00'

Одговорно лице:
Убавић Данијела
спец.струк.инж.геод.



МЕТОДА СНИМАЊА: ПОЛАРНА
КЛАСА ТАЧНОСТИ: ДРУГА
Приближна размера 1: 750



Огранак Електродистрибуција Пирот

Пирот, Таковска бр.3,

IVEKS PLUS DOO

Наш број:Д10.25-207678/4-24

Ул. Живојина Николића Брке бр.30

Ваш број:

Бабушница

Место, датум:Пирот, 22.05.2024.

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу број 2122,2123,2124 и 2128 у К.О. Ракита, општина Бабушница

Поводом Вашег захтева, наш број 2541200-Д10.25-207678/1-24 и допуне захтева бр.2541500-Д10.25-207678/3-24, поднетог у име инвеститора, Златанов Иване, ул. Краљице Катарине 80/5/35, Београд, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу број 2122,2123,2124 и 2128 у К.О. Ракита, општина Бабушница, обавештавамо Вас следеће:

Увидом у приложену документацију, ИДР-4-IV-24 (бунгалови), ИДР-5-IV-24 (викендица) и ИДР-6-IV-24 (стамбени објекат), у складу са Вашим захтевима и стањем на лицу места, достављамо Вам следеће услове:

У моменту издавања услова не постоји електроенергетска инфраструктура потребног капацитета на предметном локалитету. Да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије **Потребно је извршити реконструкцију дела извода бр. 1 НН мреже трафо реона Ракита 1: постојеће дрвене стубове заменити бетонским и постојеће проводнике АИС заменити самоносивим кабловским снопом Х00/0-А 4x35+50/8mm² од челично решеткастог стуба бр.6, до последњег новопостављеног бетонског стуба. Трошкови реконструкције дела ваздушне мреже биће приказани у Уговору о изградњи недостајућег објекта.**

Врста прикључка: индивидуални

Карактер прикључка: трајни

Место прикључења објеката: мерни орман, иза мерних уређаја

Место везивања прикључка на систем: Последњи бетонски стуб реконструисаног дела НН извода бр.1

Опис прикључка до мерног места:

На последњем новопроектваном стубу, на јавној површини, поставити измештени мерни орман за смештај 4 мерна уређаја (ИМО-4).

Прикључни вод је самоносиви кабловски сноп X00/0 - А 4x35+50/8 mm² кога је потребно поставити по стубу до ИМО-4.

У ИМО - 4 уградити 3 трофазна двотарифна бројила 5-60А са интегрисаним уклопним сатом (припремљено за систем даљинског читавања и управљања са DLMS протоколом) – једно је постојеће (за стамбени објекат који се реконструише, постојећа шифра 404000037785), и два нова - једно за викендицу, друго за бунгалове). На доводном воду испред бројила уградити ЛИМИТАТОРЕ називне струје 25А (за постојеће бројило) и 16А (за викендицу и бунгалове).

Обавеза инвеститора је да са овлашћеним извођачем радова изгради инсталационе 0,4 kV водове од ИМО-4 директно до разводних табли у објектима према пројектној документацији.

Опис мерног места: Типски ПОММ-4, за спољашњу монтажу, израђен од PVC материјала, заштите IP 54 са бравицама за закључавање, поставити на бетонском стубу на јавној површини уз регулациону линију, у свему према техничким препорукама и захтевима ЕД.

Распоред мерних и заштитних уређаја

РБ	Намена	Ком.	Максимална снага (kW)	Осигурачи		Бројило / мерна група
				Тип	Номин. струја (А)	
ПОММ-4						
1	Стамбени објекат – постојећи прикључак	1	17,25	Automatski	25	trofazno,2
2	Викендица	1	11,1	Automatski	16	trofazno,2
3	Бунгалови	1	11,1	Automatski	16	trofazno,2
Укупно ком:		3				

Мерни уређај: Трофазно двотарифно ел. Бројило 5-60А са интегрисаним уклопним сатом (припремљено за систем даљинског читавања и управљања са DLMS протоколом) за свако од мерних места

Заштитни уређаји: Аутоматски ограничавачи снаге, називне струје 25А и 16А

Управљачки уређај: Уклопни сат интегрисан у мерном уређају

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV

Услови заштите од индиректног напона додира, преоптерећења и пренапона: Прилагођени у свему ТТ систему заштите са заштитним уземљењем и заштитним уређајем диференцијалне струје у ГРТ објекта у циљу заштите од индиректног напона додира. За заштиту од преоптерећења користити аутоматске ограничаваче снаге. Заштита од пренапона није посебно дефинисана.

Услови постављања инсталације у објекту које је странка обавезна да обезбеди иза прикључка:

Заштитне уређаје на разводној табли (РТ) инсталације објекта прилагодити главним осигурачима на мерном месту и извести у складу са важећим техничким прописима.

Од ормана мерног места (ОММ) до РТ у објекту обезбедити четворожилни вод типа и пресека у складу са пројектном документацијом. У РТ обезбедити прикључне стезалке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (РЕ) и неутралног (N) проводника.

Инсталационе водове од ПОММ-4 до разводних ормана предметног објекта, Странка регулише самостално са овлашћеним извођачем радова.

Странка решава све имовинско-правне односе који могу настати приликом прикључења објекта на деес и полагању инсталационог вода од ормана мерног места до објекта а у складу са законом о основама својинско-правних односа.

Уколико странка жели непрекидно напајање својих уређаја неопходно је да обезбеди алтернативно агрегатско напајање истих, са обавезном уградњом одговарајуће блокаде од продора напона агрегата у ДСЕЕ.

Ближе услове за пројектовање и прикључење, као подлогу за израду пројекта за грађевинску дозволу (или пројекта за извођење), Огранак Електродистрибуција Пирот ће прописати у редовном поступку у обједињеној процедури.

Доставити :

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници
4. Пословници Бабушница

С поштовањем,



Директор огранка

Зоран Б. Ђорђевић, дипл.ел.инж.



ПИБ: 100325445
Матични број : 07328389
Шифра делатности: 3600
ЈБКЈС : 81042

ЈКП "КОМУНАЛАЦ" БАБУШНИЦА
18330 Бабушница, Живојина Николића-Брке бр.446,
тел: 010/386-737,010/385-364, факс: 010/385-364
Рачун: ОТР банка 325-9500800000090-70, Банка Intesa 160-38815-31
Банка Поштанска штедионица 200-3311740101032-89
е-mail: jkpkomunalacbabusnica@gmail.com
веб: <http://www.jpkomunalac.com>

Број: 600/1
Дана: 30.5.2024.год.
Вега бр: 600
Од 26.4.2024. год.

ЈКП "Комуналац" Бабушница примио је захтев за издавање техничких услова за израду урбанистичког пројекта. Поступак се спроводи ван обједињене процедуре, а Захтев је заведен под бројем 600, од 26.4.2024. године, од овлашћеног представника инвеститора "Ивекс плус" ДОО Бабушница, за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу комплекса етно туризма у селу Ракита, општина Бабушница, на катастарскоим парцелама број 2128, 2124, 2123 и 2122, све у КО Ракита. На основу поднетог Захтева ЈКП „Комуналац“ издаје:

УСЛОВЕ

за прикључење на комуналну инфраструктуру,
прикупљање комуналног отпада
и саобраћајно техничке услове за прикључење на јавни пут

Планиране објекте прикључити на постојећи вод за водоснабдевање. Отпадне воде увести у постојећу водонепропусну септичку јаму.

Приступ локацији објекта урадити преко локалног пута к. п. бр. 6545 КО Ракита изградњом приступног пута са улазно - излазном лепезом ослоњеном на локални пут.

С обзиром на намену објекта неопходно је набавити посуде за одлагагање мешаног комуналног отпада и примарну селекцију пет амбалаже, стакла и картона. Запремину посуда ускладити са предвиђеним количинама мешаног комуналног отпада и секундарних сировина (пет амбалаже, стакла и картона), а у складу са пројектованим смештајним капацитетима и њиховој попуњености.

Накнада за издавање Услова је 4.125,00 плус ПДВ по стопи од 20% (825 дин.), односно, укупан износ накнаде је 4.950,00 динара које треба уплатити на текући рачун ЈКП "Комуналац" Бабушница број 325-9500800000090-70 са позивом на број 10240506.

Обрадио:
Градимиr Крстић
спец. струк. инж. грађ.

ЈКП „Комуналац“ Бабушница
Директор
Марко Станисављевић, дипл. инж. инд. мен.

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2
ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д211-198636/2 - 2024 СЈ
ДАТУМ: 07.05.2024
ИНТЕРНИ БРОЈ:
БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31
ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ
СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ
СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НИШ
НИШ, ВОЖДОВА 11А

На захтев предузећа Ивекс плус доо, ул. Живојина Николића Брке бр. 30, 18330 Бабушница, а на основу члана 53а, а у вези са чланом 54. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон, 9/20, 52/21, 62/23), члана 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Сл. гласник РС", бр. 68/2019), члана 9. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ број 115/2020) и Закона о електронским комуникацијама (Сл. гласник РС", бр. 44/2010, 60/2013 - одлука УС, 62/2014 и 95/2018, Сл. гласник РС", бр. 35/2023), а у циљу заштите ТК објеката и стварања услова за реализацију планова развоја телекомуникационе мреже Телекома Србија, овим дајемо:

УСЛОВЕ

за израду Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације КП 2122, 2123, 2124 и 2128 КО Ракита, општина Бабушница.

ПОСТОЈЕЋА ИНФРАСТРУКТУРА ТЕЛЕКОМА И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

1. На наведеним катастарским парцелама Телеком Србија нема изграђену подземну ТК инфраструктуру те Вам се издају Услови без посебних услова.

ПРУКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА ИНФРАСТРУКТУРУ ТЕЛЕКОМА СРБИЈЕ

I Технички услови за пројектовање унутрашњих ТК инсталација

1. У објектима етно туризма обезбедити просторију или простор за смештај телекомуникационе опреме у којој ће се монтирати активна и пасивна телекомуникациона опрема. Просторија треба да се налази у приземљу објекта, да је лако приступачна како за особље, тако и за увод каблова. У просторији обезбедити адекватно напајање, уземљење и климатизацију.
2. Унутрашња кабловска инфраструктура у објекту се реализује структурним каблирањем коришћењем FTP/UTP каблова, категорије минимум 5е.
3. За потребе говорног сервиса потребно је планирати и инсталацију ДСЛ кабловима према ИЕЦ 62255 стандарду, категорије 2 (60 MHz) или 3 (100 MHz). До сваке просторије планирати 2x2 ДСЛ кабл. Инсталационе ДСЛ каблове планирати са „HFFR“ омотачем. У техничкој просторији монтирати ИТО орман и њему инсталацију завршити на прикључне реглете типа КРОНЕ тако да редослед парица одговара редоследу нумерације пословних јединица. ИТО орман треба уземљити помоћу посебног вода, пресека 16мм², на здружени темељни уземљивач.
4. На местима са интернет зоном као и у заједничким просторијама (холовима, салама) потребно је планирати и каблирање Access Point – а за реализацију WLAN мреже за

потребе бежичног приступа интернету. Ови уређаји се повезују UTP каблом на „patch“ панел у техничкој просторији објекта.

II Прикључење планираног објекта на ТК инфраструктуру

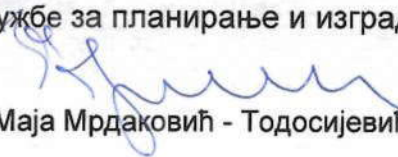
У непосредној близини објекта етно туризма пролази постојећи телекомуникациони кабл ТК10 50x4x0,5 који није у функцији после пребацивања претплатника у селу Ракита на CDMA (Бежични приступ телекомуникационих услуга). Такође на локацији изградње постоји сигнал мобилне мреже Телекома „Србија“ као и CDMA сигнал.

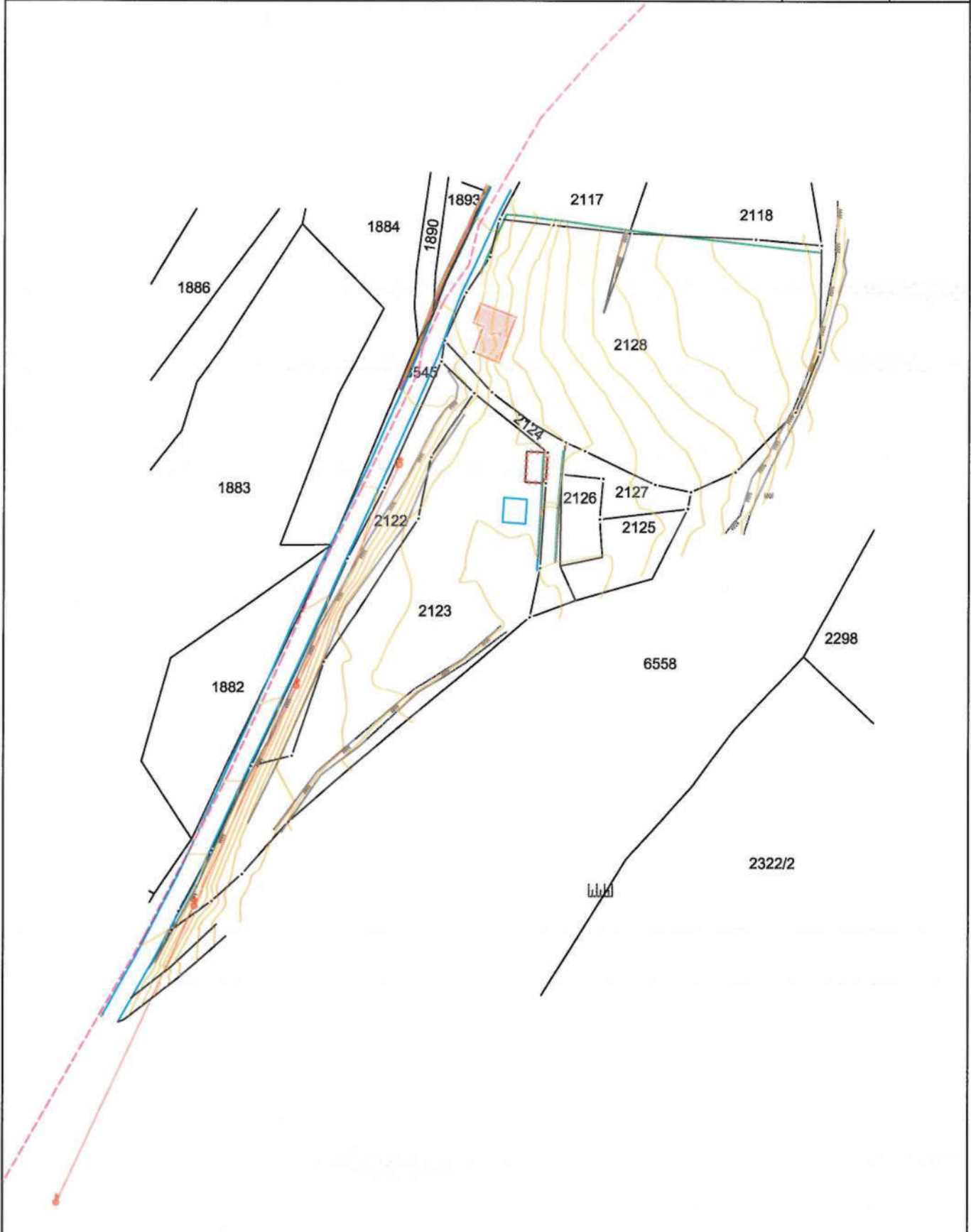
- Након изградње објекта етно туризма исти ће бити прикључени на мрежу Телеком-а „Србија“ у зависности од захтеваних сервиса и могућности њихове реализације.
- Постављање евентуалног приводног бакарног кабла до предметног објекта обавеза је Телекома Србија.

За сва евентуална обавештења у вези издатих Улова можете се обратити, Служби за планирање и изградњу мреже Ниш, контакт телефон 018/ 200-888;064/6121851.

С поштовањем,

Шеф службе за планирање и изградњу мреже Ниш


Маја Мрдаковић - Тодосијевић, дипл.инж.



Легенда:

----- Постојећи ТК кабл дистрибутивне мреже

A4 1/750

Обрадио:

Срђа Јовановић, дипл инж
07.05.2024 год.

Шеф службе за планирање и изградњу мреже Ниш

Маја Мрдаковић - Тодосијевић, дипл.инж.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ СРБИЈЕ
НОВИ БЕОГРАД, Јапанска бр. 35
Тел: +381 11/2093-802; 2093-803;
Факс: +381 11/2093-867

Завод за заштиту природе Србије, Београд, ул. Јапанска бр. 35, на основу члана 9. Закона о заштити природе („Службени гласник РС”, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 – исправка, 14/2016, 95/2018 - други закон и 71/2021) и члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС”, бр. 18/2016, 95/2018 - аутентично тумачење и 2/2023 – Одлука УС), поступајући по захтеву ИВЕКС ПЛУС ДОО, ул. Живојина Николића Брке, бр. 30, Бабушница од 23.04.2024. године, за издавање услова заштите природе за израду Урбанистичког пројекта за изградњу комплекса етно туризма на к.п. бр. 2122, 2123, 2124 и 2128 К.О. Ракита, општина Бабушница, дана 06.06. 2024. године под 03 бр. 021-1768/3, доноси

РЕШЕЊЕ

1. Предметна локација за коју се планира израда Урбанистичког пројекта се не налази унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, као ни у просторном обухвату еколошке мреже Републике Србије одређене у складу са Уредбом о еколошкој мрежи („Службени гласник РС”, бр. 102/2010). Сходно томе, издају се следећи услови заштите природе:
 - 1) Урбанистички пројекат се може радити само за к.п. 2122, 2123, 2124 и 2128 К.О. Ракита, општина Бабушница, према достављеном Ситуационом приказу и Идејном решењу;
 - 2) Планирану намену површина и урбанистичке параметре за предметну изградњу дефинисати и ускладити са важећим планским актом односно Просторним планом општине Бабушница 2010-2025 („Скупштински преглед општине Бабушница” бр. 13/2012);
 - 3) Урбанистичким пројектом предвидети да се током извођења грађевинских и земљаних радова предузму све мере којима ће се омогућити стабилност тла у току изградње и коришћења објеката и спречити појава ерозије и инжењерско - геолошких процеса у непосредном окружењу;
 - 4) Предвидети забрану формирања одлагалишта вишка материјала у и уз Ракитску реку;
 - 5) Предвидети прописана енергетска својства објеката у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС”, бр. 61/2011), односно применити мере којима ће се смањити енергетски губици (адекватна изолација, столарија) са циљем повећања степена енергетске ефикасности;
 - 6) Јасно дефинисати категорије зелених површина, карактер озелењавања и одабир врста. Сходно томе, применити следеће мере:
 - Предвидети очување и заштиту околног земљишта, крајречне (приобалне) вегетације Ракитске реке, високог зеленила и вреднијих примерака дендрофлоре;
 - Предвидети прибављање сагласности надлежних институција за извођење радова који изискују сечу одраслих, вредних примерака дендрофлоре, како би се уклањање вегетације svelo на најмању меру;
 - Успостављањем континуитета зелених површина у приобалном делу Ракитске реке унапредити њену функцију као еколошког коридора од локалног значаја;
 - Приликом дефинисања врста за озелењавање слободног простора, предвидети примену врста у складу са дефинисаном наменом и позицијом објекта, те предвидети тип и спратност засада. Пожељно је користити брзорастуће врсте, које имају веће фитонцидно и бактерицидно дејство и изражене естетске

- вредности. У овај избор треба да буду укључене како листопадне, тако и четинарске врсте, како би зеленило било у функцији током читаве године;
- Забрањена је садња инвазивних врста. На нашим подручјима сматрају се инвазивним следеће биљне врсте: дивљи дуван (*Asclepias syriaca*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), дафина (*Eleagnus angustifolia*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gledichia triachantos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалопа (*Reynouria syn. Fallopia japonica*), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*);
- 7) У складу са функцијом објеката, при осветљавању стаза и објеката светлосни снопови треба да буду усмерени према земљи;
 - 8) Инфраструктурно опремање, као и прикључење на водоводну и канализациону мрежу предвидети по високим еколошким стандардима, у складу са наменом и капацитетом простора;
 - 9) Урбанистичким пројектом предвидети:
 - највиши ниво комуналне хигијене, сав отпад уклањати са локације у складу са чланом 3. Закона о управљању отпадом („Службени гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 14/2016, 95/2018 - др. закон и 35/2023) према коме се управљање отпадом врши на начин којим се обезбеђује најмањи ризик по угрожавање живота и здравља људи и животне средине;
 - обавезу санације свих деградираних површина;
 - 10) Предвидети обавезу да уколико се током радова наиђе на геолошко - палеонтолошке или минералшко - петролошке објекте (фосили, минерали, кристали и др.) који би могли представљати природну вредност, сагласно чл. 99. Закон о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010–исправка, 14/2016, 95/2018 - др. закон и 71/2021), извођач радова је дужан да у року од осам дана обавести Министарство заштите животне средине, као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка овлашћеног лица.
2. Ово решење не ослобађа подносиоца захтева да прибави и друге услове, дозволе и сагласности предвиђене позитивним прописима.
 3. У поступку доношења Урбанистичког пројекта потребно је од Завода прибавити мишљење о испуњености датих услова из овог решења.
 4. Уколико подносилац захтева у року од две године од дана достављања овог решења не отпочне радове и активности за које је ово решење издато, дужан је да поднесе захтев за издавање новог решења.
 5. При измени урбанистичко - техничке документације, потребно је поднети нови захтев.
 6. Такса за издавање стручне основе за израду решења о условима заштите природе у износу од 20.880,00 динара, одређена је у складу са Законом о републичким административним таксама („Службени гласник РС“, бр. 43/2003, 51/2003, 61/2005, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 93/2012, 65/2013- др. закон, 83/2015, 112/2015, 113/2017, 3/2018-исправка, 86/2019, 90/2019-исправка, 144/2020, 138/2022 и Усклађени динарски износи из Тарифе републичких административних такси 54/2023) – Тарифни број 186а - став 2 тачка 1) подтачка (2).

Образложење

Завод за заштиту природе Србије примио је дана 08.05.2024. године Захтев заведен под 03 бр. 021-1768/1, који је поднео ИВЕКС ПЛУС ДОО, ул. Живојина Николића Брке бр. 30, Бабушница од 23.04.2024. године, за издавање услова заштите природе за израду Урбанистичког пројекта за изградњу комплекса етно туризма на к.п. бр. 2122, 2123, 2124 и 2128 К.О. Ракита, општина Бабушница

Уз захтев је достављена следећа документација:

- Ситуациони план Р 1:250;
- Идејно решење које је израдио ИВЕКС ПЛУС ДОО, ул. Живојина Николића Брке, бр. 30, Бабушница, одговорни пројектант Душан Ђорђевић, дипл. инж.арх. бр. лиценце 300 8412 04.

На основу достављеног захтева и пратеће документације подносиоца захтева, утврђено је да се Урбанистичким пројектом планира доградња (проширење подрума) и реконструкција постојећег стамбеног објекта Ро+Рг, изградња новог објекта спратности Р и изградња 5 бунгалова спратности Р.

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта представља Просторни план општине Бабушница 2010-2025 („Скупштински преглед општине Бабушница" бр. 13/2012). Према наведеном Плану, за к.п. бр. 2128 КО Ракиа одређена је намена постојеће становање, док к.п. бр. 2122, 2123 и 2124 имају намену пољопривредно земљиште. Просторним планом општине Бабушница дефинисано је да се стамбена изградња може реализовати на пољопривредном земљишту нижих бонитетних класа.

Увидом у Централни регистар заштићених природних добара и документацију Завода, а у складу са прописима који регулишу област заштите природе, утврђени су услови из диспозитива овог решења. При томе се имало у виду да се предметно подручје за које се ради Урбанистички пројекат не налази унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, као ни у просторном обухвату еколошке мреже Републике Србије.

Законски основ за доношење решења: Закон о заштити природе („Службени гласник РС", бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 – исправка, 14/2016, 95/2018-други закон и 71/2021); Закон о заштити животне средине („Службени гласник РС", бр. 135/2004, 36/2009, 36/2009 – др. закон, 72/2009 – др. закон, 43/2011 – УС, 14/2016, 76/2018 и 95/2018 - др. закон), Закона о управљању отпадом („Службени гласник РС", бр. 36/2009, 88/2010, 14/2016, 95/2018-др. закон и 35/2023), Правилником о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС", бр. 61/2011), Просторни плана општине Бабушница 2010-2025 ("Скупштински преглед општине Бабушница", бр. 13/2012).

На основу свега наведеног, одлучено је као у диспозитиву овог решења.

Упутство о правном средству: Против овог решења може се изјавити жалба Министарству заштите животне средине у року од 15 дана од дана пријема решења. Жалба се предаје писмено или изјављује усмено на записник Заводу за заштиту природе Србије, уз доказ о уплати Републичке административне таксе у износу од 560,00 динара на текући рачун бр. 840-0000031395845-78, позив на број 590-13 по моделу 97.

в. д. ДИРЕКТОРА

Марина Шибалић



Достављено:

- Подносиоцу захтева
- Архиви



03 Бр. 021-1768/6
15.07.2024.

"ИВЕКС ПЛУС" ДОО
ул. Живојина Николића Брке бр. 30
18330 Бабушница

Завод за заштиту природе Србије из Београда, ул. Јапанска бр. 35, на основу члана 9. став 18. Закона о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 – исправка, 14/2016, 95/2018-други закон и 71/2021), поступајући по Захтеву од 08.07.2024. године, "ИВЕКС ПЛУС" ДОО, ул. Живојина Николића Брке бр. 30, 18330 Бабушница, даје

МИШЉЕЊЕ

Заводу за заштиту природе Србије доставили сте Захтев, заведен у Заводу под 03 бр. 021-1768/5 од 08.07.2024. године, за мишљење о испуњености услова заштите природе издатих Решењем 03 бр. 021-1768/3 од 06.06.2024. године за потребе израде Урбанистичког пројекта изградње комплекса етно туризма на к.п. бр. 2122, 2123, 2124 и 2128 К.О. Ракита, општина Бабушница.

Уз захтев је достављен Урбанистички пројекат израђен од стране "ИВЕКС ПЛУС" ДОО, ул. Живојина Николића Брке бр. 30, Бабушница. Одговорни пројектант је Душан Ђорђевић, дипл. инж. арх. бр. лиценце 300 8412 04.

Увидом у документацију Завода, утврђено је да је за Урбанистички пројекат Завод издао Решење о условима заштите природе 03 бр. 021-1768/3 од 06.06.2024. године, а по Захтеву од од 23.04.2024. године, "ИВЕКС ПЛУС" ДОО, ул. Живојина Николића Брке бр. 30, 18330 Бабушница.

Увидом у приложени Урбанистички пројекат изградње комплекса етно туризма на к.п. бр. 2122, 2123, 2124 и 2128 К.О. Ракита, општина Бабушница и документацију Завода, утврђено је да су издати услови заштите природе уважени и инкорпорирани у исти, те Завод са аспекта заштите природе нема примедби и даје позитивно мишљење о испуњености услова заштите природе из Решења 03 бр. 021-1768/2 од 06.06.2024. године.

в. д. ДИРЕКТОРА
Марина Шибалић

Достављено:
- Подносиоцу захтева
- Архиви

