



бр. У1/12-2020
од 10.12.2020. г

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА УРБАНИСТИЧКО – АРХИТЕКТОНСКУ
РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ
ЕТНО НАСЕЉА "РАЈ" БЕЧАЊ
к.п. бр. 1461/3, К.О. Бечањ

спратност објеката је: П (приземље)

Инвеститор:
Светлана Милосављевић
Бечањ

Напомена:
Саставни део овог пројекта је
-Идејно решење које је урадила
пројектна организација:
Пројектни атеље "МС МАНЧИЋ" Чачак

-Геодетски план који је урадио:
Геодетски биро "ГЕОСИСТЕМ"

Ниш, децембар 2020. године

САДРЖАЈ:

1. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- РЕШЕЊЕ О РЕГИСТРАЦИЈИ ФИРМЕ
- РЕШЕЊЕ О ОДЕРЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
- ЛИЦЕНЦЕ
- ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

2. ДОКУМЕНТАЦИЈА

- КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
- ДОКАЗ О ВЛАСНИШТВУ
- КОПИЈА ПЛАНА
- ЛИСТ НЕПОКРЕТНОСТИ
- УСЛОВИ ЈКП
 - * ЈКП МОРАВАЦ
 - * ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЧАЧАК
 - * ЈП ГРАДАЦ ЧАЧАК
 - * ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ ЧАЧАК
(процена утицаја на животну средину)
- ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ

3. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УП

4. ГРАФИЧКИ ДЕО УП

5. ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ

- које је урадила пројектна организација: Пројектни атеље "МС МАНЧИЋ" Чачак

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

ПРОЈЕКТАНТИ

ЗА ИЗГРАДЊУ ЕТНО НАСЕЉА "РАЈ" БЕЧАЊ спратности: П (приземље)

Место градње: к.п. бр. 1461/3, К.О. Бечањ

Инвеститор: Светалана Милосављевић
Бечањ

"АТЕЉЕ ДВ" НИШ

ул. Југ Богданова бр.17

На основу Закона о планирању и изградњи Р. Србије
("Службени гласник РС" број 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12 –
одлука УС, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18,
31/19, 37/19 и 9/20).

РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

1. ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Драгослав Вучковић дипл. инг. арх.

Именовано лице је обавезно да техничку документацију уради у свему према важећим
прописима и Закону о планирању и изградњи
("Службени гласник РС" број 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12 –
одлука УС, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18,
31/19, 37/19 и 9/20).

У Нишу, децембра 2020. год

ОПШТИНА ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И
ПОСЛОВНЕ АКТИВНОСТИ
"Атеље ДВ"
Мирко Вучковић арх.
Ниш, Мелџана, Југ Богданова 17

"АТЕЉЕ ДВ" НИШ

Мирко Вучковић



ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу члана 38. став 5. Закона о планирању и изградњи Р. Србије ("Службени гласник РС" број 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12 – одлука УС, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20), и члана 77. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (Службени гласник РС" број 32/19).

Одговорни урбаниста Урбанистичког пројекта, ЗА ИЗГРАДЊУ ЕТНО НАСЕЉА "РАЈ" Бечањ, спратности: П (приземље), на к.п. бр. 1461/3, К.О. Бечањ,

Драгослав Вучковић дипл.инг.арх.

ИЗЈАВЉУЈЕМ

1. да је Урбанистички пројекат израђен у складу са Законом и прописима донетим на основу Закона,
2. да је израђен у складу са важећим планским документом.

Одговорни урбаниста:
Број лиценце:

Драгослав Вучковић дипл.инг.арх.
200 0283 03

Печат:



Потпис:

ПРОЈЕКТАНТИ

ЗА ИЗГРАДЊУ ЕТНО НАСЕЉА "РАЈ" БЕЧАЊ спратности: П (приземље)

Место градње: к.п. бр. 1461/3, К.О. Бечањ

Инвеститор: Светалана Милосављевић
Бечањ

"АТЕЉЕ ДВ" НИШ

ул. Југ Богданова бр.17

На основу Закона о планирању и изградњи Р. Србије
("Службени гласник РС" број 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12 – одлука УС, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20).

РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

1. САРАДНИК

Ана Митровић дипл. инг. арх.

Именовано лице је обавезно да техничку документацију уради у свему према важећим прописима и Закону о планирању и изградњи
("Службени гласник РС" број 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12 – одлука УС, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20).

У Нишу, децембра 2020. год

"АТЕЉЕ ДВ" НИШ

РАДЊА ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И
ПОСЛОВНЕ АКТИВНОСТИ
"Атеље ДВ"
Мирко Вучковић ар.
Ниш, Медјана, Југ Богданова 17

Мирко Вучковић



ДОКУМЕНТАЦИЈА

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

На основу чланова 60, 61, 62 и 63 Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12 – одлука УС, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС" број 32/19), Радња за пројектовање и пословне активности "АТЕЉЕ ДВ" НИШ на захтев инвеститора Светлане Милосављевић из Бечања израдила је,

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
за урбанистичко – архитектонску разраду локације за изградњу
ЕТНО НАСЕЉА "РАЈ" БЕЧАЊ
на кп. бр. 1461/3, К.О. Бечањ

1.) ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

- Правни основ - Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12 – одлука УС, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС" број 32/19)

- Плански основ - Просторни план града Чачка ("Службени Лист Града Чачка" бр. 17/2010).

- Повод, предмет и циљ израде Урбанистичког пројекта – Повод израде Урбанистичког пројекта је намера инвеститора да изгради етно насеље и да се створе предуслови за добијање Локацијских услова за изградњу Етно насеља "РАЈ" Бечањ.

2.) ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Катастарска парцела бр. 1461/3, К.О. Бечањ, налази се у границама захвата Просторног плана града Чачка ("Службени Лист Града Чачка" бр. 17/2010) у делу намењеном за грађевинско земљиште – постојећи грађевински реон.

Могућа је изградња стамбених објеката на селу (породични стамбени објекти), економски, помоћни, објекти мале привреде (пословни, комерцијални, услужни), објекти јавних функција и други.

Катастарска парцела има површину од 7.605,00м².

Са јужне стране се граничи са парцелом бр. 1462, са западне стране са парцелма бр. 1458 и 1459/1, са северне стране са парцелом бр. 1460/2 и са источне са парцелом бр. 1461/1.

На парцели постоји један помоћни објекат који се задржава.

Изградња ће се вршити на целој катастарској парцели бр. 1461/3 К.О. Бечањ тако да обухват Урбанистичког пројекта подразумева само једну катастарску парцелу, такође у поступку добијања грађевинске дозволе извршиће се и промена намене парцеле из пољопривредног у грађевинско земљиште.

3.) УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

3.1. НАМЕНА – на парцели је планирана изградња Етно села "РАЈ", са објектима спратности П (приземље).

Предвиђају се смештајни капацитети типа брвнаре, угоститељство, пратећи и услужни објекти, надкривени паркинг, вештачко језеро, мини млин, дечије игралиште, у функцији основног садржаја.

3.2. РЕГУЛАЦИЈА – новопроектовани објекти су слободностојећи, постављени тако да прате конфигурацију терена. Грађевинска линија је увучена за 8.40м унутар парцеле у односу на фактичко стање са јужне стране и 9.40м са западне стране парцеле 1461/3.

3.3. НИВЕЛАЦИЈА - овим Урбанистичким пројектом је предвиђено да спратност новопроектованих објеката буде П (приземље).

- Ресторан - кота терена је у складу са тереном где је ± 0.00 на апсолутној коти 253.39м а кота завршног слоја пода приземне етажне је +0.18м.

- Брвнаре - кота терена две крајње брвнаре за смештај гостију је ± 0.00 на апсолутној коти 253.66м и 251.33м са завршним слојем пода на +0.18м.

Осталих седам брвнара дефинисаће се у складу са тереном у поступку израде пројекта за грађевинску дозволу.

- Вештачко језеро - кота терена је ± 0.00 на апсолутној коти 251.96м.

- кота венца и слемена према ИДР.

3.4. ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ – на предметну грађевинску парцелу бр. 1461/3, К.О. Бечањ, приступа се преко катстарске парцеле бр. 2537, која је јавне намене (ПУТ) и која се налази са источне стране, а све по условима ЈП Градац-у прилогу. Према истим условима, могућ је приступ к.п.бр. 1461/3, К.О. Бечањ, преко кат.парцеле 1461/1, К.О. Бечањ уз решавање права коришћења кат.парцеле 1461/1, К.О. Бечањ, која није у власништву инвеститора урбанистичког пројекта, већ је у власништву Соње Цвејић, мајке инвеститора урбанистичког пројекта. Приступ парцели је постојећи и користи се дуже време.

3.5. ПАРКИРАЊЕ – за паркирање возила за потребе корисника комплекса, предвиђена су дванаест (12) паркинг места у комплексу и покривена су надстрешницом. Број паркинг места је одређен тако да је за сваку брвнару одређено по једно паркинг место (укупно 9) и три паркинг места за запослене у етно насељу.

3.6. КОМУНАЛНИ ОТПАД – за потребе ресторана одређен је један суд од 1100 литара и постављен је на прилазу код самог улаза у комплекс (место означено у графичком прилогу). За потребе корисника брвнара, одређена су места за три суда од 120 литара (места означена у графичком прилогу).

Планира се постављање мањих декоративних корпи, поред места окупљања (паркинг места, улаз у ресторан, вештачког језера, мини воденице, дуж пешачких стаза).

3.7. ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА – у циљу заштите од пожара, Урбанистичким пројектом је предвиђена изградња спољне хидрантске мреже за постављање четири надземна хидранта. Хидрантска мрежа ће се повезати преко машинске кућице са вештачким језером са

капацитетом воде од 250-300м³, која се добија из бунара са хидрофорским постројењем и сталним капацитетом воде од 6м³. У графичком делу прилог хидротехничке инсталације

4.) НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

1. Површине:	остварени параметри	- задати параметри
1.1. Површина парцеле	7605.00 м ²	- 7605.00 м ²
1.2. Бруто површина приземља - постојећи објекат	575 м ²	
- нових објеката	950 м ²	
Укупно	1525 м ²	- /
1.3. Бруто развијена површина надземних етажа	1525 м ²	- /
1.4. Бруто површина хоризонталне пројекције	1525 м ²	- /
2. Индекс изграђености	0.20	- 0.60
3. Индекс заузетости	20.05%	- 40%
4. Спратност објекта	П	- Пр+Пк
4.1. Висина објекта	према идејном решењу	- /
5. Број паркинг места	- за брвнаре 9 - за запослене 3 Укупно	- /
6. Процент зелених површина	48%	- /

5.) НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Део слободног простора користиће се за пешачке стазе и паркирање возила.

На слободним површинама биће засађено високо и средње растиње у складу са постојећом ситуацијом, обзиром да на јужној и западној страни предметне парцеле почиње шумски појас који делом потиче и са ове парцеле а централни део око вештачког језера биће травната површина. Пешачке стазе изградиће се на подлози од мршаваог бетона, поплочане природним каменом.

6.) НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

6.1. САОБРАЋАЈ

Приступ комплексу ће се остварити тако што се са источне стране парцеле предвиђа један колско – пешачки прилаз до линије дефинисане јавном саобраћајницом. Приступ је постојећи и користи се дуже време.

6.2. ВОДОВОД

Према условима ЈКП МОРАВАЦ – МРЧАЈЕВЦИ, бр. 542 од 17.06.2020. године.

Постоје могућности за прикључак воде за пиће за промер од 1".

Техничка вода за остале потребе (вештачко језеро, заливање и прање) користиће се из бунара са хидрофором. У графичком делу прилог хидротехничке инсталације.

6.3. КАНАЛИЗАЦИЈА

Према условима ЈКП МОРАВАЦ – МРЧАЈЕВЦИ, бр. 542 од 17.06.2020. године, није надлежан за инсталације канализације за употребљене воде из објекта.

На парцели ће се градити непропусна септичка јама, капацитета 7м³. Атмосферска вода и вода са кровних површина водиће се у зелене површине на парцели сопственика.

6.4. ЕЛЕКТРО ИНСТАЛАЦИЈЕ

Према условима огранак Електродистрибуције Чачак, бр. 8Е.0.0.0.-Д.09.27-151767/1 од 17.06.2020. године.

Новопланирани објекат се може прикључити са постојеће МНН у ограниченом капацитету.

Ближи услови пројектовања и прикључења биће прописани у редовном поступку и изради пројекта за грађевинску дозволу. У графичком делу прилог електроинсталације.

Као приоритетно снабдевање Етно насеља „Рај“Бечањ електричном енергијом, а због непоузданог (нередовног) снабдевања Електродистрибуције Чачак, инвеститор гради соларну електрану на јужном делу крова постојећег објекта, постављањем панела у површини од 240м² за потребну снагу соларне електране од 30kW/h.

7.) ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

На основу Информације о локацији издате за предметни објекат дозвољена је изградња приземних објеката. Обзиром на тип објеката – брвнаре, за потребе Урбанистичког пројекта нису рађени геолошки услови.

8.) МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Овакав тип не спада у објекте за које су потребне посебне мере заштите животне средине. Пројектовани комплекс ЕТНО СЕЛА подразумева апсолутно уклапање у постојећи амбијент, традиционално градитељско наслеђе, чиме тло и ваздух ничим неће бити угрожено.

9.) МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ, КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Нема објеката на парцели који су заштићени као културно или природно добро. У случају да се приликом извођења радова наиђе на остатке било каквих објеката или археолошке предмете, потребно је прекинути радове и о томе обавестити надлежне органе.

10.) ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

Намена објекта је ЕТНО НАСЕЉЕ "РАЈ" Бечањ а комплекс се састоји од, ресторана, четири типа брвнара, воденице са вештачким језером, надстрешницом за паркирање возила и игралиштем за децу.

Комплекс ЕТНО НАСЕЉЕ "РАЈ" Бечањ ће бити ограђен, као и свака брвнара, као засебна целина, на традиционалан начин плетењем ограде од прућа. За један дан је могуће направити највише 10 метара ограде, јер је потребна снага да се коље побије, најпре упарено, да би се оно касније лакше поплетало. Имамо први поплет који је мало тањи и он држи коље, а након њега следи други поплет, односно дебљи прут који сваки пар коља завлачи. Пруће се затим плете и преко да не може увис да се подигне, па постане тако тврдо да не може да се расплете. Ограду је најбоље правити у пролеће, а коље за њу се претходно припреми током зиме. Разлог за то је што се у пролеће, тек исечено пруће може најлакше савијати.

Сви објекти су спратности приземље и изградиће се од дрвене грађе, према идејном решењу које је саставни део Урбанистичког пројекта,

1. Ресторан
2. Брвнара са два лежаја
3. Брвнара са три лежаја
4. Брвнара са четири лежаја
5. Брвнара са пет лежајева
6. Воденица
7. Паркинг (надстрешница)
8. Вештачко језеро
9. Водопад повезан са језером
10. Игралиште за децу
11. Постојећи објекат

Укупна површина нових објеката је 950.00м². Све објекте изградити као брвнаре са зидовима од пуних облица у комбинацији са зидовима од шупље опеке где то хидротехничке инсталације захтевају.

Објекти су пројектовани у складу са традиционалном архитектуром на селу чиме ће се очувати народно градитељство и традиција.

Постојећи објекат, је озакоњен 04.07.2018. године, под бројем 351-670/2017-IV-2, решење је постало правноснажно 04.07.2018. године, озакоњен је као помоћни објекат-пољопривредне зграде. Објекат је приземне спратности, озидан је гитер блоком или опеком са вертикалним и хоризонталним армирано бетонским серкљажима. Кровна конструкција је од челичне решетке или дрвених рогова, а кровни покривач је пластифицирани тр лим у боји или цреп. Фундиран је на армирано бетонским темељним тракама. Укупна површина постојећег објеката је 553,51м² а БРГП је 576,00м². Овај објекат је у функцији складиштења и прераде воћа и поврћа, спремање зимнице за потребе гостију Етно насеља „Рај“ Бечањ, који могу и да се активно укључе у спремању поменутих производа. У поменутом објекту, су одвојене просторије за кување и печење, шок комора за брзо смрзавање воћа и поврћа на -50 степени, који се чувају за зимски период, сушара за воће и месо, као и хладњача од 0-4 степени за складиштење сировина и готових производа. У склопу овог објекта, предвиђена је и једна просторија површине 20м² са наменом техничке (електро) собе, одакле се контролише исправност електроенергетских инсталација Етно насеља „Рај“ Бечањ.

Објекат је снабдевен електроенергетским инсталацијама, хидротехничким инсталацијама. Грејање је на чврсто гориво, или преко централне котларнице у склопу Етно насеља „Рај“ Бечањ.

Према наведеним садржајима које поседује овај постојећи објекат, он је у потпуности компатибилан планираној намени.

Према изјави инвеститора Светлане Милосављевић из Беча,радови на изградњи ЕТНО НАСЕЉА "РАЈ"у Бечању ће бити окончани за 18 месеци од тренутка добијања грађевинске дозволе и пријаве почетка радова надлежној градској управи.

11.) ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Пре потврђивања Урбанистичког пројекта, орган надлежан за урбанизам организује јавну презентацију Урбанистичког пројекта у трајању од седам дана у свему према Правилнику о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС" број 32/19).

Сарадник,

Ана Митровић дипл. инг. арх.

Ана Митровић

Одговорни урбаниста,

Драгослав Вучковић дипл. инг. арх.

Д. Вучковић



ГРАФИЧКИ ДЕО

ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ

