



Agencija za projektovanje i inženjering
ARHI – DOM PROJEKT Priboj
PiB: 109372750 Matični broj: 64127586
mob.: 0695345702
Ul. Save Kovačevića br. 46 Priboj
e-mail: arhidompb@gmail.com
Račun broj: 160000000044583313 Banka Intesa

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
изградње стамбених објеката на кат. парцелама
бр. 439/10 и 439/15 КО Дрмановићи

Локација: Дрмановићи, Нова Варош

Наручилац: Мандић Душко, ул. Мајора Илића 38,
Нова Варош

Обрађивач: Агенција „Архи Дом-Пројект“, Прибој

Датум:
јун 2022.год.

Директор:
Харис Зековић

САДРЖАЈ:

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА:

1. Решење о регистрацији предузећа
2. Решење о одређивању одговорног урбанисте
3. Лиценца одговорног урбанисте

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО:

А.ОПШТИ ДЕО

1. Повод и циљ израде пројекта
2. Правни и плански основ
3. Извод из Просторног плана општине Нове Вароши
4. Граница и обухват Пројекта

Б. ПЛАНИРАНО РЕШЕЊЕ

1. Регулационо и нивелационо решење
2. Саобраћајно решење
3. Партерно уређење
4. Биланс површина
5. Технички опис и правила грађења
6. Урбанистички показатељи и нумеричке вредности
7. Утицај објекта на животну средину
8. Услови и мере за спровођење урбанистичког пројекта
9. Технички услови за инфраструктуру
10. Документација (лист непокретности, копија плана, технички услови и сагласности јавних предузећа)

В. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

1. Граница пројекта
2. Извод из Просторног плана општине Нова Варош
3. Диспозиција објекта са регулационим и нивелационим решењем
4. План препарцелације
5. Партерно уређење
6. Збирни приказ инсталација инфраструктуре
7. Идејно решење објекта

Г. ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Копија плана
2. Власнички листови

О П Ш Т И П О Д А Ц И:

Назив пројекта: Урбанистички пројекат изградње стамбених
објеката на кат. парцели бр. 439/10 и 439/15 КО
Дрмановићи

Локација: Дрмановићи, Нова Варош

Наручилац: Мандић Душко, ул. Мајора Илића 38,
Нова Варош

Обрађивач: Агенција „Архи Дом-Пројект“ , Прибој

Одговорни
урбаниста: Екрем Хоџић дипл. инж. арх.

Датум израде: Јун 2022.год.

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за изградњу стамбених објеката на кат. парцелама бр. 439/10 и 439/15 КО Дрмановићи

А. ОПШТИ ДЕО

1. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПРОЈЕКТА

Повод за израду овог пројекта је захтев инвеститора за изградњом стамбених објеката-за стални и повремени боравак на парцелама које су изван границе грађевинских зона насеља Дрмановићи, а на локацији која је обухваћена Просторним планом општине Нове Вароши.

Циљ израде пројекта је дефинисање правила нивелације и регулације за кат. парцеле број 439/10 и 439/15 КО Дрмановићи, као и стварање предуслова за издавање неопходних сагласности и добијање грађевинске дозволе за изградњу планираних објеката са уређењем терена, у складу са важећом просторно-планском документацијом и правилима уређења, грађења и заштите простора.

2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни и плански основ за израду „Урбанистичког пројекта за изградњу стамбених објеката на кат. парцелама бр. 439/10 и 439/15 КО Дрмановићи“ садржан је у :

2. Члан 60, 61 и 62. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018)
3. Члан 73. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", број 64/2015)
4. Правилника о општим условима за парцелацију, регулацију и изградњу (Службени гласник РС", бр. 22/2015)
5. Просторни план општине Нове Вароши (Службени лист општине Нова Варош број 1/12)

Условљеност из планских докумената

- Ова локација је обухваћена Просторним планом општине Нове Вароши којима се дефинише план намене површина, регулација саобраћаја и примарне мреже инфраструктуре, као и правила коришћења и уређења земљишта, као и правила грађења.
- Предметна локација се у Просторним планом налази у непосредном окружењу грађевинског реона насеља Дрмановићи у коме су концентрисане функције школство, привреда, саобраћаја као и становања. Предметне парцелу су на источној граници Плана генералне регулације Општине Нова Варош али изван обухвата. Локација се налази са јужне стране општинског пута у Дрмановићима који почиње од државног пута за Сјеницу, према школи у Дрмановићима. Граница пројекта одређена је тако да у обухвату исте у предлогу парцелације грађевинске парцеле заузимају мање од 50 ари земљишта.

3. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ НОВЕ ВАРОШИ

1.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1.1.1. СТАНОВАЊЕ И СТАМБЕНИ ОБЈЕКТИ

Основна подела на породично и вишепородично становање у оквиру плана обogaћена је и облицима становања у циљу активирања простора и развоја туризма, рационалног инфраструктурног опремања и квалитетнијег урбаног развоја:

- становање у функцији туризма (викенд куће, туристичка насеља, пансиони, апартмани, елитни објекти)
- социјално становање (станови за социјалне групе становништва, домови за старе, ђачки дом)
- мешовити типови становања (становање са услугама и пословањем, становање у периферним и радним зонама).

Објекти становања могу бити:

- објекти породичног становања
- објекти руралног становања
- објекти повремених становања

У оквиру намене становања (осим код викенд становања), могу се градити:

- стамбени објекти (намена искључиво становање);
- објекти мешовите функције (стамбено-пословни, који осим стамбеног дела садрже и радне-пословне просторије функционално одвојене од становања) и
- пословни објекат (садржи просторије за одвијање пословних делатности или одређених врста производних делатности из области производње чије одвијање је дозвољено унутар зоне становања)
- економски објекти за потребе руралног становања
- помоћни објекти у функцији објеката основне намене

Могуће пратеће намене: трговинске, занатске, услужне делатности, јавне намене, мешовито пословање, пољопривредна производња и мала привреда.

1.1.2. ОБЈЕКТИ ТУРИЗМА

Правила изградње и уређења туристичких комплекса и локалитета јесу:

1) на изграђеном земљишту центра туристичког насеља:

- приоритет има адаптација/реконструкција постојећих кућа са окућницом и пратећим објектима (вајати, млекаре, кошеви и др.) у функцији руралног туризма;
- предност има изградња нових објеката у функцији туризма на темељима и у габариту напуштених објеката;
- у оквиру постојеће окућнице дозвољава се изградња нових објеката у функцији руралног туризма, и то тип: „гостинске смештајне јединице" као осавремењени облик вајата (оптимално 38 m² за две собе са по три лежаја и заједничким купатилом и, по могућности, са засебним улазом) и „гостинске куће" (оптимално 50-60 m² за објекат са две собе са по три лежаја, дневним боравком и купатилом), с тим да степен искоришћености земљишта на грађевинској парцели не прелази 40%;
- примењује се архитектонски стил заснован на традицији локалних кућа за реконструкцију постојећег и изградњу новог објекта, највише до 50% већег габарита у односу на изворне/традиционалне објекте,

- максимална спратност новог и реконструисаног објекта не може да прелази Су+П+ПК;
 - за грађевинске парцеле утврђује се степен изграђености до 0,8 и степен искоришћености земљишта до 40%;
- 2) у делу атара насеља који не представља центар туристичког насеља дозвољава се реконструкција и изградња објеката у функцији туризма, под условом да испуњавају прописане санитарно-хигијенске и друге комуналне услове, као и да нису у супротности са успостављеним режимима заштите, при чему се, препоручује коришћење темеља напуштених објеката и окућнице постојећих домаћинстава, у складу са правилима из претходне тачке;
- 3) у делу атара насеља туристичке зоне који не представља центар туристичког насеља или туристички комплекс може се дозволити, на основу одговарајућег урбанистичког плана, контролисана и ограничена изградња нових и комерцијализација постојећих викенд кућа у туризму (уз могућу адаптацију и реконструкцију), са густином стационарних корисника до 40 корисника/ха, под условом да испуњавају прописане санитарно-хигијенске и друге комуналне услове, да нису у супротности са успостављеним режимима заштите и да не нарушавају слику предела туристичке зоне; и
- 4) на новим грађевинским површинама за туристичке структуре и у значајнијим туристичким насељима, уколико се докаже оправданост реализације:
- предност има изградња туристичких капацитета у низу, хомогених урбаних структура (пансиони и апартмани), уз формирање интерних саобраћајница и трга и претходно опремање комуналном инфраструктуром;
 - примењује се архитектонски стил заснован на традицији планинских кућа;
 - максимална спратност новог и реконструисаног објекта не може да прелази Су+П+1+ПК1+ПК2.
 - Могућност формирања привремених туристичких садржаја, мањег капацитета, типа кампова, под условом да испуњавају прописане санитарно-хигијенске и друге комуналне услове, као и да нису у супротности са успостављеним режимима заштите.

1.2. УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

1.2.1. ВЕЛИЧИНА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Минимална површина парцеле за изградњу објеката:

- породичног становања
 - слободностојећи објекат је 300,0 m²
 - објекат у прекинутом низу је 500,0 m²
 - објекат у непрекинутом низу је 200,0 m²
- повремених становања
 - слободностојећи објекат је 600,0 m²
 - објекат у прекинутом низу је 500,0 m²

Минимална површина парцеле за изградњу слободностојећег објекта мешовите намене (преко 50% пословно, односно мање од 50% стамбеног) је 800 m².

Минимална површина парцеле за изградњу слободностојећег објеката у функцији туризма и спортског комплекса је 1500 m²

На парцели чија је површина мања од најмање утврђене, може се дозволити изградња објекта са параметрима за 30% умањеним од предвиђених за одређену намену.

1.2.2. ШИРИНА ФРОНТА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Најмања ширина фронта грађевинске парцеле у зависности од намене простора:

За објекте породичног становања:

- минимално слободностојећи објекат.....12,0m
- минимално објекат у прекинутом низу.....10,0m
- минимално објекат у непрекинутом низу.....8,0m

За објекте повременог становања:

- минимално слободностојећи објекат.....15,0m
- минимално објекат у прекинутом низу.....12,0m

За објекте туризма:

- минимално слободностојећи објекат.....20,0m

На парцели чија је ширина фронта мања од најмање утврђене (до10%), може се дозволити изградња објекта са параметрима за 30% умањеним од предвиђених за одређену намену.

1.3. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

На изграђеној парцели, за доградњу постојећег објекта или изградњу другог објекта, задржава се постојећа грађевинска линија.

За изградњу новог објекта на неизграђеној парцели одређује се грађевинска линија као преовлађујућа постојећа грађевинска линија суседних објеката, али не мање од 3,0 m.

На неизграђеном делу, минимално одстојање грађевинске линије од регулационе је 5,0 m.

1.4. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКСИ ИЗГРАЂЕНОСТИ И ИНДЕКСИ ЗАУЗЕТОСТИ

○ Максимални индекс изграђености

Становање:

- породично становање0,4-0,6
- рурално становање0,5
- викенд становање.....до 0,3

Пословање:

- туристички и спортски садржајидо 0,8

○ Максимални индекс заузетости

Становање:

- вишепородично становање до 40%
- породично становање 30-40%
- рурално становање 30-35%
- викенд становање до 30%

Пословање:

- туристички и спортски садржаји до 40%

1.5. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

Максимална спратност породичног стамбеног објекта је **П+1+ПК**,

Максимална спратност објекта викенд становања је **П+ПК**,

Максимална спратност туристичких садржаја је **П+1+ПК**,

Максимална висина надзетка за етаж у поткровљу износи 1,60 m.

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом) односно до коте венца (за објекте са равним кровом).

Нулта (апсолутна) кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

1.6. НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА МЕЂУСОБНО И ОБЈЕКТА ОД ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ

○ **Растојање од границе парцеле**

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 1,5 m
- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,5 m
- двојне објекте на бочном делу дворишта 4,0 m

1.7. ПОЛОЖАЈ ПОЈЕДИНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ЕЛЕМЕНАТА И НАЧИН ОГРАЂИВАЊА ПАРЦЕЛЕ

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 m, односно регулациону линију више од 1,20 m и то на делу објекта вишем од 3,00 m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- излози локала - 0,30 m, по целој висини, кад најмања ширина тротоара износи 3,00 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- излози локала - 0,90 m по целој висини у пешачким зонама;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00 m по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 m;
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00 m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;
- конзолне рекламе - 1,20 m на висини изнад 3,00 m.

Грађевински елементи (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- на делу објекта према предњем дворишту - 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,50 m) - 0,60 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50 m) - 0,90 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 m) - 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3,00 m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90 m. Степенице које савлађују висину преко 0,90 m улазе у габарит објекта. Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Грађевинске парцеле могу се **ограђивати** зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.

Парцеле чија је ката нивелете виша од 0,90 m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган.

Зидане и друге врсте ограде постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40 m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40 m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

Парцела у сеоском насељу може се преграђивати у функционалне целине (стамбени део, економски део, економски приступ, стамбени приступ и окућница), с тим да висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

1.8. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

○ Излаз на јавну саобраћајницу

Грађевинска парцела мора имати трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.

Ако се грађевинска парцела не ослања директно на јавну саобраћајницу, њена веза са јавном саобраћајницом се остварује преко приступног пута минималне ширине, за:

— стамбени објекат 3,5 m

Ако се приступни пут користи за повезивање две или више грађевинских парцела са јавном саобраћајницом, формира се као посебна парцела.

○ Паркирање и гаражирање возила

Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута у односу:

- једно паркинг место (пм)/једна стамбена јединица, код породичног становања.

Возила могу бити паркирана или гаражирана у објекту или на парцели.

Приступ парцели мора бити обезбеђен пролазом минималне ширине 3,5 m, а уколико је прилазни пут дужи од 20 m пролаз мора бити минималне ширине од 5,0 m.

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПРОСТОРЕ ИЗВАН ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКИХ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА

2.1. ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ ИЗВАН ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

За постојеће објекте изграђене изван планираних граница грађевинских подручја, дозвољена је:

- Доградња и надградња постојећег стамбеног објекта са максималним урбанистичким параметрима за део стамбеног дворишта:
 - спратност објекта..... $P+1+P_k$
 - индекс заузетости стамбеног дворишта40%
 - индекс изграђености стамбеног дворишта...0,8
 - постојећа грађевинска линија
- Изградња и реконструкција објеката економског дворишта са максималним урбанистичким параметрима:
 - спратност објекта..... $P+1$
 - индекс заузетости стамбеног дворишта40%
 - индекс изграђености стамбеног дворишта...0,5
 - међусобна одстојања објеката и одстојања од границе парцеле у складу са важећим правилником
- Постојећи објекти нестамбене намене могу се реконструисати за потребе постојеће и компатибилне намене уз максималну доградњу:
 - За објекте до 200,0m² до 20% постојећег габарита и са максималном спратношћу од $P+1$
 - За објекте веће од 200,0m² до 10% постојећег габарита и са максималном спратношћу од $P+1$.
 - Изузетно више од 20% у случају да је у питању производни објекат па је доградња неопходна за функционисање основне намене
- Величина потребне грађевинске парцеле (у случају потребног одвајања грађевинског земљишта из пољопривредног) је:
 - за стамбени објекат без економског дворишта.....максимално 600m²
 - за стамбени објекат са економским двориштем.....максимално 1000m²
 - за објекте нестамбене намене.....оптимално 1 000-1500m²

2.2. ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ

Пољопривредно земљиште се састоји од површина намењених пољопривредној производњи: оранице, баште, воћњаци, виногради, ливаде, пашњаци, плантаже, расадници, стакленици и пластеници, рибњаци, вишегодишњи засади и сл.

На пољопривредном земљишту је могућа изградња само под одређеним условима:

- За изградњу на површини до 0,5 ha пољопривредног земљишта обавезна је израда Урбанистичког пројекта у складу са чланом 60.-63. Закона о планирању и изградњи;
- Објекти за повремено становање ван грађевинског подручја могу се градити по предходно израђеном Урбанистичком пројекту уз услов да имају приступ на саобраћајницу и обезбеђену инфраструктуру;
- Објекти туристичких и пратећих садржаја на парцелама непосредно наслоњеним на саобраћајницу, површине максимално до 0,5 ha, са решеним приступом на јавну

саобраћајну површину, израдом Урбанистичког пројекта. Становање је дозвољено само као пратећа намена, за властите потребе, уз основну намену на парцели са површином габарита стамбеног објекта, или дела, до 10% од укупно дозвољеног индекса заузетости на парцели.

○ **Урбанистички параметри**

Дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је:

- за туристичко-услугне намене максимално 40%
- за објекте повременог становања максимално 20%
- за рурално становање (пољопривредна домаћинства) по ободу грађевинског подручја по правилима датим у урбанистичком плану за зону становања на коју се парцела непосредно наслања.

Монтажно-демонтажни објекти (стакленици, пластеници, кошеви, настрешнице и сл.) се не обрачунавају индексом заузетости.

Дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле је:

- за туристичко - услугне намене максимално 1
- за објекте повременог становања максимално 0,3
- за рурално становање (пољопривредна домаћинства) по ободу грађевинског подручја по правилима датим у урбанистичком плану за зону становања на коју се парцела непосредно наслања

Дозвољена спратност објеката је:

- за туристичко-услугне садржаје максимална спратност је П+2+Пк
- за објекте повременог становања максимална спратност је П+Пк
- за објекте руралног становања максимална спратност је П+1+Пк

4 ГРАНИЦА И ОБУХВАТ ПРОЈЕКТА

Пројекат обухвата локалитет у ободу туристичке зоне Златара и граничи се са Планом генералне регулације Нове Варши, а у обухвату је Просторног плана Општине Нова Варош. Локација се граничи са општинским путем Дрмановићи-Липа и са истом је поверзана макадамском саобраћајницом.

Граница пројекта обухвата простор који чине катастарске парцеле бр.439/10 и 439/15 КО Дрмановићи, површине 1207.11 м². Планом парцелације одређене су грађевинске парцеле укупне површине мање од 50ари.

Б ПЛАНИРАНО РЕШЕЊЕ

1 РЕГУЛАЦИОНО И НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ

Граница пројекта наслања се на грађевинско земљиште одређено ранијим пројектима као локација за изградњу више стамбених објеката претежно викендица са туристичких намена.

Према захтеву инвеститора потребно је извршити препарцелацију земљишта тако да се формирају грађевинске парцеле и прилазне саобраћајнице, односно да се дефинишу услови изградње и земљиште промени намену из пољопривредног у грађевинско.

Хоризонтална и вертикална регулација дефинисане су габаритима и спратношћу објекта (графички прилог бр. 4-Регулационо и нивелационо решење, као и Идејним решењем објекта) .

Објекти су лоцирани у оквиру зоне дозвољене градње према условљеностима из планског документа који је основ за израду Урбанистичког пројекта. Удаљење грађевинске линије од граница суседних парцела је веће од 1.5м, а удаљење од границе интерне саобраћајнице је одређено према условима на терену, који је у изразитом паду и северне орјентације тако да се водило рачуна о осунчаности објекта. Минимално удаљење од границе приступне саобраћајнице износи 3м. Зона дозвољене градње одређена је грађевинским линијама које су дефинисане аналитичко-геодетским подацима.

- На грађевинској парцели **ГП1, П=1207.11м2** планира се изградња пет типских објекта повременог становања у два модела са свим пратећим, помоћним и осталим простором, три спратности приземље и поткровље (објекат бр.1 , 2 и 3, модел 1) и два (објекат бр 4 и 5 , модел 2) спратности сутерен, приземље и поткровље јер је терен у паду у правцу југозапад-североисток.

На истој грађевинској парцели могућа је изградња економских и помоћних објеката у функцији главног објекта у оквиру задате зоне изградње. Ови објекти нису третирану у графичким прилозима. На овој грађевинској парцели планирана је и водонепропусна септичка јама за потребе објекта. Иста је димензија у основи 2х3м, и удаљена је од регулационе линије пута 10м, као и од самог објекта.

Грађевинска парцела снабдевена је коласким прилазом и сопственим паркингом и у оквиру парцеле могуће је организовати остале садржаје као што су дечије игралиште, баштенске надстрешнице и сл.

Општи подаци о објекту и локацији

тип објекта:	слободностојећи објекат	
категорија објекта:	А	
	учешће у укупној површини објекта (%)	класификациона ознака: 111011- издвојена кућа за становање – повремени боравак
	100 %	
назив просторног односно урбанистичког плана:	Просторни план општине Нова Варош	
место:	Дрмановићи, Нова Варош	
број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина:	кат. парцели бр. 439/10 и 439/15 КО Дрмановићи	
број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина преко којих прелазе прикључци за инфраструктуру:	кат. парцела бр. 439/10 и 439/15 КО Дрмановићи	
број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина на којој се налази прикључак на јавну саобраћајницу:	кат. парцела бр. 1818/1 КО Дрмановићи;	
ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:		
прикључак на водовод и канализацију	Према условима ЈП 3.септембар бр. 584-01 /2022 од 19.05.2022.год.	
прикључак на електроенергетске инсталације	Према условим Електродистрибуције Ужице бр.ROP-NVA- 14277-LOC-12022 бр. 8М.1.0.0-D-09.19.-219616-22	
прикључак на телекомуникационе инсталације	Према условима Предузећа за телекомуникације Телеком Србија ад, бр. 204235/3- 2022 ДР од 19.05.2022.год.	

ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ:

Димензије објекта:	укупна површина парцеле/парцела:	603+604=1207 м2
	укупна БРУТО изграђена површина:	3*71,85+2*116,08=447,71м2
	укупна БРУТО надземна изграђена површина:	359.25 м2
	укупна НЕТО површина:	3*59,71+2*98,52=376,17 м2
	површина земљишта под објектима:	254,25 м2
	спратност (надземних и подземних етажа):	Пр+Пк (обј.1) Су+Пр+Пк (обје.2)
	висина објекта (венац , слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима:	8,28 м
	апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.):	/
	спратна висина:	2,37 м
	број функционалних јединица	5
	број паркинг места:	5
Материјализација објекта	материјализација фасаде:	камен, дрво
	орјентација слемена:	Исток –запад
	нагиб крова:	58°
	материјализација крова:	Лим
проценат зелених и слободних, површина	Мин 60%	
Индекс изграђености	0,29	
Индекс заузетости	21%	
предрачунска вредност објекта	18.500.000,0 0	

Аналитичко геодетски подаци

-Граница пројекта, П=1207.11 m²

Ред. Бр.	X	Y
1	7405989.00	4809415.42
2	7406001.79	4809406.10
3	7406008.90	4809400.91
4	7405999.28	4809380.82
10	7405985.80	4809352.64
9	7405969.78	4809361.59
8	7405971.16	4809366.02
6	7405978.25	4809388.66
7	7405983.04	4809402.42

• ПРЕДЛОГ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

У оквиру границе Пројекта формира се једна грађевинских парцела, ГП1 спајањем постојећих катастарских парцела кп бр. 439/10 и 439/15 КО Дрмановићи, а која је одређена међним тачкама чије су координате дате у табелама.

-Координате ГП1, П=1207.11м²

Ред. Бр.	X	Y
1	7405989.00	4809415.42
2	7406001.79	4809406.10
3	7406008.90	4809400.91
4	7405999.28	4809380.82
10	7405985.80	4809352.64
9	7405969.78	4809361.59
8	7405971.16	4809366.02
6	7405978.25	4809388.66
7	7405983.04	4809402.42

Координате грађевинске линије

Објекат 1

Ред. Бр	X	Y
1	7405977.99	4809359.18
2	7405981.60	4809366.87
3	7405976.53	4809369.25
4	7405972.92	4809361.56

Објекат 2		
Ред. бр.	X	Y
1	7405981.94	4809371.79
2	7405985.55	809379.49
3	7405980.48	4809381.87
4	7405976.87	4809374.17

Објекат 3

Ред. бр.	X	Y
1	7405985.88	4809384.41
2	7405989.49	4809392.11
3	7405984.42	4809394.49
4	7405980.81	4809386.79

Објекат 4

Ред. бр.	X	Y
1	7405999.77	4809392.92
2	7406003.38	4809400.62
3	7405998.31	4809403.00
4	7405994.70	4809395.30

Објекат 5

Ред. бр.	X	Y
1	7405991.23	4809399.61
2	7405994.84	4809407.31
3	7405989.77	4809409.69
4	7405986.16	4809401.99

2 САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ

Са северне границе Урбанистичког пројекта лоциран је општински пут Дрмановићи-Липа. Прикључење на предметни пут планирано је на два места уздужном саобраћајницом, имајући у виду да се није могло другачије решити повезивање свих грађевинских парцела, као и затечену ситуацију на локацији на којој је оваква комуникација већ формирана изградом макадамске саобраћајнице.

На свакој појединачној парцели може се огранизовати сопствени паркинг.

Приступна саобраћајница је најмање ширине 3.50м, завршна обрада камени тампон као и на паркинг местима. Приступна саобраћајница и паркинзи су нивелисани ивичним зидом са завршном обрадом у природном камену.

Око објекта су предвиђени тротоари ширине 1м, завршна обрада бетон.

Осовине интерне саобраћајнице дефинисане су аналитичко геодетским подацима.

Координате осовине саобраћајнице

Ред. Број	X	Y
T1	7406010.36	4809399.85
T2	7405987.42	4809399.85

ПАРТЕРНО УРЕЂЕЊЕ

У оквиру граница пројекта формирано је стамбена целина туристичког типа са пет типских објеката повременог боравка. Цео обухват пројекта наслања се на туристичку зону Златара, тако да су компатибилни и садржаји везани за туризам и смештај гостију.

Интервенције на терену су сведене на минимум, тако да се не ремети природни пад парцеле.

Свака парцела има засебан паркинг простор са паркинг местима, у завршној обради асфалтом или бехатон плочама. Око граница парцела планирано је сађење украсног растиња, односно садница воћа прилагођеног поднебљу локације. На осталом простору планирано је зеленило, односно травњаци, као и парковско биље и парковска галантерија (клупе, надстрешнице и сл.)

У укупном билансу најмање 35%, од површине парцеле су зелене затрављене површине са појединачним стаблима лишћара и четинара. Непосредно уз објекте на каменим денивелацијама планиране су групације украсног полеглог шибља и уређени цветњаци. Комплекс са источне стране одвојити од локалног пута дрворедима. Приликом избора зеленила одредити се за аутохтоне врсте и врсте примерене овој климатској зони.

4. УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ И НУМЕРИЧКЕ ВРЕДНОСТИ

• Грађевинска парцела ГП1, површине П=1207.11 м²

Планирана намена: пет објекта за повремено становање

ОБЈЕКАТ ТИП 1		
Категорија и класа објекта	A	111011
Димензије објекта	5,60x8,50м+1,8x1,8м	
Површина под објектима (заузетост)	Пзауз= 254,25 м ²	
Бруто развијена грађевинска површина (надземна)	Пбруто=359.25 м ²	

1 - степен или индекс заузетости (за повремено становање 20%)

$$\frac{\text{П под објектима}}{\text{П парцеле}} \times 100 = \frac{254,25}{1207.11} \times 100 = 20 \%$$

2 - степен или индекс изграђености (за повремено становање 0,3)

$$\frac{\text{БРГП}}{\text{П парцеле}} = \frac{359.25}{1207.11} = 0.29$$

Добијени показатељи су мањи од максималних урбанистичких параметара прописаних Просторним планом Општине Нова Варош ("Службени лист општине Нова Варош број 1/12) који за планирану намену предметна грађевинске парцеле.

6. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

ЛОКАЦИЈА ОБЈЕКТА

Објекти су пројектовани као слободно стојећи, типски, три на равном терену југозападно од парцела уз макадамски пут са приземљем и поткровљем и два североисточно од парцеле уз асфалтни општински пут првог реда Нова Варош – Дрмановићи са сутереном, приземљем и поткровљем што укупно чини пет типских објекта на катастарским парцелама бр.439/10 и 439/15 КО Дрмановићи на Златару у Новој Вароши. Постављање објекта на терен врши се у складу са постојећим урбанистичко-техничким условима и урбанистичким пројектом, узимајући у обзир и повољне оријентације у односу на функционално решење. Слободан простор се уређује по жељи инвеститора. Терен очистити од шута и извршити хумузирање.

АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ

Према жељи инвеститора пројектовано је пет типских викенд објеката у два модела са свим пратећим, помоћним и осталим простором, три спратности приземље и поткровље (објекат бр.1 , 2 и 3, модел 1) и два (објекат бр 4 и 5 , модел 2) спратности сутерен, приземље и поткровље јер је терен у паду у правцу југозапад-североисток.

У сутерену два објекта појединачне површине 38,81м² смештена је гаража. У приземљу укупне површине 40,52м² је смештен ходник, дневни боравак са кухињом и трепезаријом, купатило и трем. У поткровљу укупне површине 19,19м² су смештене две спаваће собе, тераса, ходник са степеништем. Укупна нето површина објекта без сутерена је 59,71м² бруто површина без сутерена 71,85м², нето површина објекта са сутереном 98,52м², бруто површина објекта са сутереном је 116,08м².

Све просторије су изграђене у складу са функционалним просторним захтевима будућих корисника и намене објекта.

КОНСТРУКЦИЈА

Носива конструкција објекта се састоји од монтажно демонтажних дрвених елемената пуне облике пречника 24цм, заштићена и премазана ланеним уљем и садолином.

Преградни зидови су од сипорекс блока, дебљине 10цм, малтерисан. Због хоризонталног укрућења, у овим зидовима се у нивоу надвратника раде

армиранобетонски серклажи висине 20cm.

Међуспратна конструкција је од пуне облице и пуна плоча у сутерену.

Кровна конструкција је сложена дрвена. Кровни покривач је АЛ лим са нагибом кровних равни 58°.

Темељи су тракасти од бетона МБ 20, димензија према статичком прорачуну. У врху темељних зидова раде се армиранобетонски серклажи димензија 20x20 cm, као хоризонтално укрућење. Код прорачуна темеља усвојена је носивост од 0.10МПа, јер није извршено предходно испитивање тла.

УНУТРАШЊА ОБРАДА

Завршна обрада подова у купатилу су неглазиране керамичке плочице. На подове тераса полагати такође неглазиране плочице.

Под у свим просторијама је од керамике осим поткровља где је бродски под

Сви унутрашњи зидови се боје ланеним уљем и садолином, осим у кухињи и купатилу, где је предвиђено облагање керамичким плочицама. Зидови у купатилима и кухињи облажу се до плафона.

Сва фасадна столарија је од дрвета застакљена термопан стаклом 4+12+4mm. Унутрашња врата су дуплошперована, обострано фурнирана, стандардних димензија, заштићена лазурним премазом два пута и лакирана. Улазна врата сутерена су од ПВЦ сегментна у боји дрвета.

СПОЉНА ОБРАДА

Фасадни зидови се премазују ланеним уљем и боје садолином.

Ограда на терасама је дрвена, заштићена инсектицидом И бојена садолином 3 пута.

Кровни покривач је АЛ лим браон боје. Стреха је дрвена а рогови видни.

Одводњавање са кровних равни је решено са хоризонталним и вертикалним олучним цевима од пластифицираног алуминијумског лима кружног попречног пресека у боји покривке.

Тротоари око објекта су од набијеног бетона са пердашеним спољним површинама.

ИНСТАЛАЦИЈЕ

Објекат има инсталације водовода, канализације, електроинсталације и инсталације телефона. Ове инсталације су предмет посебних делова пројекта и раде се у складу са важећим условима и стандардима пројектовања инсталација.

7. УТИЦАЈ ОБЈЕКТА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ

Планирани објекат по свом садржају не спада у врсту објеката који при уобичајеном коришћењу негативно утичу на животну средину.

Изградња предметног објекта не обавезује инвеститора у смислу потребе подношења захтева тј. процедуре везане за израду Студије о процени утицаја на животну средину, већ се кроз техничку документацију морају предвидети а током изградње и коришћења објекта поштовати мере заштите животне средине.

8. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове урбанизма, потврђује да је урбанистички пројекат израђен у складу са Просторним планом Општине Нова Варош и Законом.

Пре потврђивања урбанистичког пројекта, орган надлежан за послове урбанизма организује јавну презентацију у трајању од седам дана након оглашавања јавног увида.

По истеку јавне презентације Урбанистички пројекат се доставља Комисији за планове са свим примедбама и сугестијама уколико их је било током јавне презентације.

Комисија за планове врши проверу усклађености урбанистичког пројекта са планским документом и Законом, разматра евентуалне примедбе и сугестије са јавне презентације и доставља надлежном органу извештај са мишљењем, за потврђивање Урбанистичког пројекта.

Уколико постоје примедбе, Урбанистички пројекат се доставља подносиоцу захтева и обрађивачу да их отклони.

9. ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ИНФРАСТРУКТУРУ

Услови прикључења на водоводну и канализациону мрежу сходно Условима за прикључење издатим од стране ЈКП „3.септембар“ Нова Варош, бр. 584-01 /2022 од 19.05.2022.год.

- Водовод

Прикључак извести од места прикључења на цев ПЕ Ф32мм , са цеви ПРЕФ25мм НП 10 бара у непосредној близини локалног пута ка насељу Дрмановићи.

Водоводну цев поставити на прописаној дубини од мин 80цм од темена цеви у слоју песка од 10цм изнад и испод цеви.

Шахт са водомерним бројилима извести димензија 150х150х120цм, са поклопцем за лаки саобраћај ЛГ ф600мм, извести поред локалног пута тако да буде приступачан.

- Канализација

Како у овом делу насеља Дрмановића не постоји канализациона мрежа, потребно је на свакој парцели обезбедити септичку јаму удаљену мин 3М од објекта, према свим прописима и стандардима, да би се спречило отицање отпадних вода у терен. Забрањено је испуштање атмосферских и отпадних вода у септичку јаму. Приступ истој мора бити слободан како би се вршило повремено пражњење и чишћење. Капацитет септичке јаме одредити према потребама и величини објекта.

Услови за прикључење објекта на ТК мрежу

- На катастарској парцели број 439/10 и 439/15 КО Дрмановићи нису лоциране подземне телекомуникационе инсталације сходно условима Предузећа за телекомуникације Телеком Србија ад, бр. 204235/3- 2022 ДР од 19.05.2022.год

За прикључење објекта на ТК мрежу постоје техничке могућности са кабла 1м ИПАН Златар, при чему је потребна доградња разводне мреже. Технички услови за каблове, орман и начин прикључења детаљно су описани у наведеним техничким условима.

- Услови прикључења на систем електро енергетске мреже

Прикључење објекта извести у свему према Техничким условима ЈП ЕПС "Електросрбија" д.о.о. Краљево, Електродистрибуција Нова Варош, погон Нова Варош бр. ROP-NVA-14277-LOC-12022 бр. 8M.1.0.0-D-09.19.-219616-22

Сходно истим Условима изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова: Потребно је изградити разводни орман РО-4 на граници предметне парцеле са приступном саобраћајницом и кабловски вод 1кВ од ТС 10/0.4кВ Вргањ до новопредвиђеног РО-4 у дужини од око 470 метара и решити имовинско правне односе на траси.



Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

ПР-ЕНГ-01.78/02

Огранак Електродистрибуција Ужице

Ужице, Момчила Тешића 13, 31102 Ужице, тел.: 031/512-478, факс: 031/514-435

ЦЕОП: ROP-NVA-14277-LOC-12022

Наш број: 8М.1.0.0-D-09.19.-219616-22

Општина Нова Варош, Општинска управа,
Оделjenje за имовинско-правне, комунално-
стамбене, урбанистичке послове и послове
инспекције

Ужице, 25.05.2022

**Карађорђева 32
31320 НОВА ВАРОШ**

Одлучујући о захтеву надлежног органа од 25.05.2022. године, поднетог у име **ДУШКО МАНДИЋ, НОВА ВАРОШ, МАЈОРА ИЛИЋА бр. 38** на основу члана 140. Закона о енергетици („Сл. гласник РС“ бр. 145/14), 8 и 86 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14), издају се

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

објекта: ПЕТ ВИКЕНД ОБЈЕКТА, класе 111011, ДРМАНОВИЋИ, ДРМАНОВИЋИ парцела број 439/10, , К.О. ДРМАНОВИЋИ.

Овим условима Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд (у даљем тексту: ЕДС) одређује место прикључења, начин и техничко-технолошке услове прикључења, место и начин мерења електричне енергије, рок прикључења и трошкове прикључења.

Инвеститор прикључка са орманом мерног места је ЕДС.

На основу увида у идејно решење бр. 10/2022 од 05.2022, копију плана за катастарску парцелу и извод из катастра водова, **издају се ови услови уз констатацију да изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова:**

Потребно је изградити разводни орман РО-4 на граници предметне парцеле са приступном саобраћајницом и кабловски вод 1kV од ТС 10/0.4kV Вргањ до новопредвиђеног РО-4 у дужини од око 470 метара.

1. У моменту издавања услова не постоји **изграђена електроенергетска инфраструктура** **потребног капацитета** на предметном локалитету. Да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је: изградити разводни орман РО-4 на граници предметне парцеле са приступном саобраћајницом и кабловски вод 1kV од ТС 10/0.4kV Вргањ до новопредвиђеног РО-4 у дужини од око 470 метара.

Закључивање уговора о опремању земљишта између имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција **Огранак Електродистрибуција Ужице** и инвеститора или јединице локалне самоуправе за изградњу РО-4 на граници предметне парцеле са приступном саобраћајницом и кабловски вод 1kV од ТС 10/0.4kV Вргањ до новопредвиђеног РО-4 у дужини од око 470 метара.

1. Услови које треба да задовољи објекат да би се могао изградити прикључак

Напон на који се прикључује објекат: **0,4 kV**

Фактор снаге: изнад **0,95**

Опис простора који је странка обавезна да обезбеди за смештај прикључка објекта: ОММ МО-6 (орман мерног места предвиђен за уградњу 6 мерних уређаја) на граници предметне

парцеле са приступним путем и у њега уградити 5 трофазних директних мултифункционалних трофазних бројила, лимитаторе снаге 16А и одводнике пренапона 500V, 5kA.

Остали услови које је странка обавезна да обезбеди за извођење прикључка: Решити имовинско правне односе везане за ову градњу. Изградња унутрашњег прикључка од ОММ до РО у инсталацији објекта је у потпуности обавеза странке.

Услови заштите од индиректног напона додира, преоптерећења и пренапона: ТТ систем заштите уз уградњу заштитног уређаја диференцијалне струје (ЗУДС) и одговарајућих осигурача на разводној табли инсталација.

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 максималног пресека **16** mm² одговарајућег типа. У РТ обезбедити прикључне стезалке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (РЕ) и неутралног (N) проводника. Инсталационе осигураче прилагодити главним осигурачима на мерном месту и уградити заштитни уређај диференцијалне струје (ЗУДС) 40/0,5А. Полагање кабловског вода и ел. инсталацију објекта извести у складу са важећим Техничким прописима.

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.

2. Технички опис прикључка

Врста прикључка: **типски прикључак - Г22**

Карактер прикључка: **трајни**

Место прикључења објекта: **мерна ћелија**

Место везивања прикључка на систем: Осигурачка летва у новопревиђеном РО-4 на граници предметне парцеле са приступном саобраћајницом.

Опис прикључка до мерног места: Прикључак мерног места од новопревиђеног РО-4 до ОММ МО-6 извести каблом типа РР00-А 4х50mm² у дужини од око 4м.

Опис мерног места: ОММ МО-6 (орман мерног места предвиђен за уградњу 6 мерних уређаја) на граници предметне парцеле са приступним путем и у њега уградити 5 трофазних директних мултифункционалних трофазних бројила, лимитаторе снаге 16А и одводнике пренапона 500V, 5kA.

Распоред мерних и заштитних уређаја

РБ	Намена	Ком.	Максима- лна снага (kW)	Осигурачи		Бројило / мерна група
				Тип	Номин. струја (А)	
1	ВИКЕНД КУЋА	5	11,04	Аутоматски	16	трофазно,2
Укупно ком:		5				

Мерни уређај: За мерење утрошене електричне енергије уградити директна ТРОФАЗНА електронска мултифункционална бројила 10-60 А, са могућношћу двосмерене комуникације, која у свему мора да испуњава услове које је усвојио Стручни савет ЕПС-а у материјалу: "Функционални захтеви и техничке спецификације АМИ/МДМ система", а као доказ о испуњењу захтева стандарда за овај тип бројила морају постојати одговарајући атести.

Заштитни уређаји: Нисконапонски једнополни аутоматски прекидач (осигурачи), називне струје 16А, типа "С", прекидне моћи 6(10)кА.

Управљачки уређај: Интегрисан у мерном уређају

3. Место испоруке електричне енергије

Место испоруке електричне енергије: мерни орман, иза мерног уређаја.

4. Основни технички подаци о ДСЕЕ на месту прикључења

Електроенергетска опрема се димензионише на максимално дозвољену струју трофазног кратког споја 16 кА.

5. Накнада за прикључење

Обрачун накнаде за прикључење извршен је у складу са Методологијом за одређивање трошкова прикључења на систем за пренос и дистрибуцију електричне енергије („Сл. гласник РС“, бр. 109/15), а у којој је дато детаљно образложење критеријума и начина одређивања трошкова прикључења објекта купаца на ДСЕЕ.

Накнада за трошкове прикључења износи:

1. Трошкови прикључка:	202.072,35	РСД.
2. Део трошкова система насталих због прикључења објекта:	40.244,66	РСД.
Укупно (без обрачунатог ПДВ):	242.317,01	РСД.

6. Рок за изградњу прикључка

Планирани рок за изградњу прикључка је 90 дана по измирењу финансијских и других обавеза из Уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ закљученог између странке и имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд. Уговором о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ се прецизно дефинише рок за изградњу прикључка.

7. Захтев за прикључење

Захтев за прикључење упућује надлежни орган у име странке. Уз Захтев се доставља документација из тачке 8.

По захтеву надлежног органа Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд издаје одобрење које је извршно даном доношења, а које садржи коначни обрачун трошкова прикључења.

Рок прикључења је 15 дана од дана подношења захтева надлежног органа ако су испуњени услови дефинисани овим документом.

8. Додатни услови за прикључење објекта на ДСЕЕ

Након исходавања грађевинске дозволе, приликом пријаве радова потребно је надлежном органу који спроводи обједињену процедуру електронски доставити доставити попуњен, потписан и електронски оверен Уговор о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ који је достављен у прилогу ових услова.

Не вршити плаћање пре достављања попуњеног и потписаног Уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ надлежном органу уз захтев за пријаву радова и добијања пријаве радова.

Прикључење објекта на ДСЕЕ се врши након измирења финансијских обавеза дефинисаних Уговором о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ, завршетка изградње прикључка и достављања комплетне документације потребне за прикључење.

Документација потребна за прикључење објекта (доставља надлежни орган уз Захтев за прикључење):

9. Ови Услови имају важност 24 месеци уколико се у том периоду не исходују локацијски услови. У супротном, важе све време важења локацијских услова, односно до истека важења грађевинске дозволе.

10. Ови Услови обавезују Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција **Огранак Електродистрибуција Ужице** само уколико у целости, у истоветној и идентичној садржини чине саставни део локацијских услова.

11. Значење појединих израза

Место прикључења објекта на дистрибутивни систем електричне енергије је место разграничења одговорности над објектима између ЕДС и корисника система. Електроенергетски објекти до места прикључења су власништво ЕДС, а објекти који се налазе иза места прикључења су власништво корисника система. На месту прикључења се обавља испорука електричне енергије.

Мерно место је тачка у којој се повезује опрема за мерење испоручене електричне енергије.

Прикључак је скуп водова, опреме и уређаја којима се инсталација објекта крајњег купца физички повезује са дистрибутивним системом електричне енергије, од места разграничења одговорности за предату енергију до најближе тачке на систему у којој је прикључење технички, енергетски и правно могуће, укључујући и мерни уређај.

ПРИЛОЗИ:

- Уговор о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ (ПР-ЕНГ-01.127/01)
- Упутство

Доставити :

М.П.

Директор огранка

1. Служби за енергетику;
2. Писарници.



Дејан Филиповић, дипл. инж. ел.

Огранак Електродистрибуција Ужице

26.05.2022

Ужице

СЕКТОР ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИНВЕСТИЦИЈЕ

ПРИЛОГ: СПЕЦИФИКАЦИЈА ТРОШКОВА

ПРИЛОГ УЗ РЕШЕЊЕ: **8М.1.0.0-Д-09.19.-219616-22**КАРАКТЕР ПРИКЉУЧКА: **типски - Г22**

Трошкови прикључења							
	РБ	Опис	Јед. мере	Количина	Јед. цена	УКУПНО	ЕД
	1	Групни типски прикључак тип Г22 трофазни до 43,5 kW по мерном уређају за прикључење са подземног вода за максимум 32 потрошача.	ком	5,00	40.414,47	202.072,35	0,00
УКУПНО						202.072,35	0,00
ПДВ 20%						40.414,47	0,00
ИЗНОС						242.486,82	0,00
Трошкови система због прикључења							
	РБ	Опис	Јед. мере	Количина	Јед. цена	УКУПНО	ЕД
Претходно одобрена снага							
ЗБИР:						0,00	0,00
Одобрена снага							
	1	ВИКЕНД КУЋА (Широка потрошња)	kW	55,20	729,07	40.244,66	0,00
ЗБИР:						40.244,66	0,00
УКУПНО						40.244,66	0,00
ПДВ 20%						8.048,93	0,00
ИЗНОС						48.293,59	0,00
Укупан износ							
						УКУПНО	ЕД
СВЕГА						242.317,01	0,00
ПДВ 20%						48.463,40	0,00
ИЗНОС						290.780,41	0,00

Саставио

Иван Мандић

Руководилац сектора

Горан Алексић, дипл.инж.ел.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА КОМУНАЛНУ ДЕЛАТНОСТ

ДУШКО МАНДИЋ

Мајора Илића 38

Нова Варош

број: 584-01 /2022

датум: 19.05.2022.год.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА ВИКЕНД - ОБЈЕКТА НА ВОДОВОДНУ И КАНАЛИЗАЦИОНУ МРЕЖУ ТУРИСТИЧКА ЗОНА ЗЛАТАР

ПРИКЉУЧАК НА ВОДОВОДНУ МРЕЖУ

- Прикључак викенд објекта на **кат. парц. бр.439/10 и 439/15 КО Дрмановићи** извести од места прикључења на цев ПЕ Ø63мм са цеви ПЕ Ø25мм НП 10 бара у непосредној близини локалног пута ка насељу Дрмановићи из сабирног шахта.
- Водоводну цев поставити на мин. дубини 80 цм од темена цеви ради заштите од мраза у слоју песка од 10 цм испод око и изнад цеви.
- Шахт са водомерним бројилима мин. дим.светлог отвора 150x150x120цм извести поред локалног пута ка насељу у збирном шахту уз **сагласност и надзор комуналног предузећа**.
- У збирном шахту предвидети водомерна бројила $\frac{3}{4}$ " засебно за сваки викенд објекат са водомерима ИНСА Земун.
- На водомерном шахту уградити поклопац ЛГ Ø600мм за лаки саобраћај.
- Због висинске коте и спратности објекта предвидети пумпу за повишење притиска.
- На местима преласка водоводне цеви преко асфалтираних путева извршити подбушавање на дубини мин.1,5м рачунајући од коте постојећег асфалта. Подбушавање извести из ископаних ровова који су удаљени од ивице постојећег асфалтног коловоза 1,5м са горње-доње(лево – десно) стране.Места подбушивања се обележавају по пропису а инсталације водовода провући кроз заштитну цев.
- Од места прикључења па све до објекта инвеститор сноси све трошкове ископа, набавке и уградње водоводног и канализационог материјала као и даље одржавање мреже после водомерног шахта.

ПРИКЉУЧАК НА КАНАЛИЗАЦИОНУ МРЕЖУ

- Пошто не постоји јавна канализација корисник односно власник објекта дужан је на својој парцели изградити септичку јаму.
- Септичка јама мора бити удаљена од објекта најмање 3м
- Септичка јама мора бити урађена од водонепропусног материјала у два дела примерена капацитету објекта
- У септичку јаму је забрањено испуштање атмосферских и површинских вода.
- Приступ септичкој јами мора бити слободан у току године због пражњења исте.
- Излазне канализационе шахтове предвидети на парцели инвеститора са ЛГ поклопцом који је нижи од најнижег изливног места у објектима.
- Новоизведене инсталације геодетски снимити.
- Такса за прикључење ће се обрачунати према важећем ценовнику, где је Инвеститор дужан да измири сва настала задужења по подношењу захтева за водоводни и канализациони прикључак
- **Решавање имовинских односа за трасу канализационог и водоводног прикључка пада на терет инвеститора.**

РЈ“ВОДОВОД И КАНАЛИЗЦИЈА”

Милојко Селаковић грађ. тех.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ
НОВА ВАРОШ

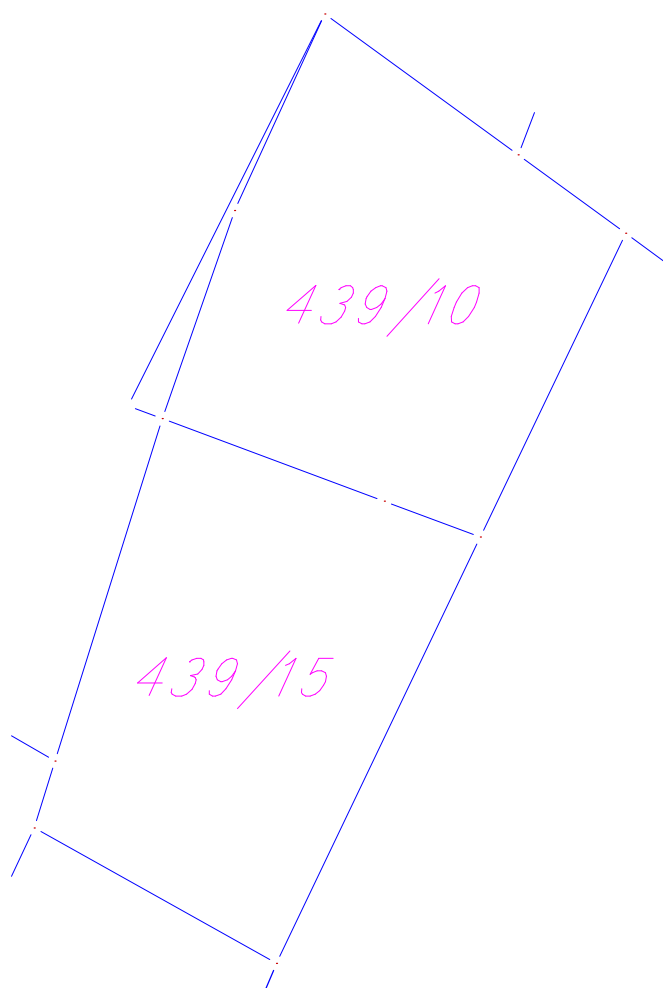
Број: 952-04-144-9981/2022

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

К0 Дрмановићи

Катастарска парцела број 439/10, 439/15

Размера штампе 1: 500



Напомена:

Датум и време издавања:

У Новој Вароши, 17.05.2022. године

Овлашћено лице:

М.П.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 204235 /3 -2022 ДР

ДАТУМ: 19.05.2022.

ИНТЕРНИ БРОЈ:

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 71

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

Сектор за мрежне операције

Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац

Краља Петра I 28, Крагујевац

Одељење за планирање и изградњу мреже Ужице, Пријепоље

Ужице, Југ Богданова бр.1

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Општина Нова Варош
Општинска управа
Карађорђева 32
31320 Нова Варош

ПРЕДМЕТ: Технички услови за издавање локацијских услова за изградњу
пет викенд објеката

ВЕЗА: Ваш захтев ROP-NVA-14277-LOC-1/2022 од 18.05.2022.

На основу вашег захтева ROP-NVA-14277-LOC-1/2022 од 18.05.2022. године којим тражите **услове за издавање локацијских услова за изградњу** за изградњу пет викенд објеката у два модела, категорије А, класификационе ознаке 111011, спратности три објекта - модел 1 Пр+Пк (приземље и поткровље), спратности два објекта - модел 2 Су+Пр+Пк (сутерен, приземље и поткровље), укупне бруто изграђене површине 447,71m² ((3*71,85)+(2*116,08)), односно укупне БРГП надземно 359,25m², на кат.парц.бр.439/10 и 439/15 КО Дрмановићи., чији је инвеститор Мандић Душко, Мајора Илића бр.38, Нова Варош. Увидом у приложену документацију инвеститора и техничку документацију постојеће тт инфраструктуре и изласком на терен, утврђено је на месту планираних радова **не постоје телекомуникационе инсталације.**

УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ

На постојећој локацији тренутно нема техничких могућности за реализацију нових веза преко каблова приступне ТК мреже. Постоји могућност реализација нових прикључака преко бежичне CLL технологије.

За унутрашњу инсталацију:

Пројекат израде ТК инсталације урадити у складу са Законом о планирању и изградњи објеката, Законом о електронским комуникацијама, Правилнику о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће

инфраструктуре ЕКМ у зградама, упуствима, стандардима и прописима о изради техничке документације, и доставити на сагласност Предузећу „Телеком Србија“ а.д. Сваки пројекат треба да садржи потврду пројектаната да је извршено међусобно усаглашавање, као и сагласност на урађене пројекте издате од Предузећа „Телеком Србија“ а.д..

Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на пројектовање и изградњу предметног објекта , број или врсту потребних ТК прикључака, габарит објекта и слично, у обавези сте да настале промене пријавите и затражите измену услова.

Приликом избора извођача, ангажовати лиценциране извођаче који су регистровани за обављање делатности из области телекомуникација ради што бољег квалитета изведених радова.

Објекат који се гради, односно чије је грађење завршено без грађевинске дозволе, не може бити прикључен на постојећу телекомуникациону мрежу сходно члану 160 Закона о планирању и изградњи (објављеног у Службеном гласнику РС бр. 72/2009,81/2009-исправљен, 64/2010 одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 одлука УС, 50/2013 одлука УС, 98/2013 одлука УС, 132/2014 И 145/2014).

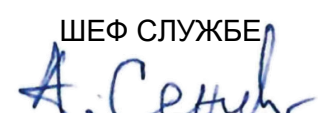
Дати услови и сагласност се односе само на израду ТК инсталације. Након обављеног квалитетног и техничког пријема радова од стране Комисије Предузећа „Телеком Србија“ а.д., потребно је да инвеститор поднесе Захтев за повезивање на ТК мрежу (уз Захтев је неопходно приложити Комисијски записник квалитетног и техничког пријема).

Пуштање у рад нових веза и сеоба, који су предмет издатих услова, биће извршено на захтев инвеститора, **по прикључењу објекта на приступну мрежу Телекома.**

За све детаљније информације су вам на располагању стручне службе Телеком-а

Контакт особе у име „Телеком Србија“ ад су Драган Радовић , тел. 064-612-1933.и Марковић Драган , тел. 064-653-1604.

С поштовањем,


ШЕФ СЛУЖБЕ

Александар Сенић, дипл.инж

Прилог: 1. Рачун

КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
Локације:" К.п.439/10 и 439/15 К.о. Дрмановићи

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА НОВА ВАРОШ
К.О. ДРМАНОВИЋИ

ЛЕГЕНДА

- Граница катастарске парцеле
Фактичко стање
Коте детаљних тачака државни систем

LEGENDA:

- Граница пројекта
Фактичко стање
Граница парцеле

Координате границе пројекта

Ред. Бр.	X	Y
1	7405989.00	4809415.42
2	7406001.79	4809406.10
3	7406008.90	4809400.91
4	7405999.28	4809380.82
10	7405985.80	4809352.64
9	7405969.78	4809361.59
8	7405971.16	4809366.02
6	7405978.25	4809388.66
7	7405983.04	4809402.42

ОБРАДИВАЧ:		
ИНВЕСТИТОР: Мандић Душко, Нова Варош		
НАЗИВ ПРОЈЕКТА: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНИХ ОБЈЕКТА НА к.п. 439/10 и 439/15 КО Дрмановићи		
НАЗИВ ЦРТЕЖА: ГРАНИЦА ПРОЈЕКТА	БРОЈ ЦРТЕЖА: 1	РАЗМЕРА: 1:600
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ: _____		ДАТУМ: ЈУН 2022.

ПОДАЦИ О СНИМАЊУ

а) Прецизна тахиметрија април 2022. год.

РАЗМЕРА 1 : 500
с=0.5m

Катастарско-Топографски план израдио:

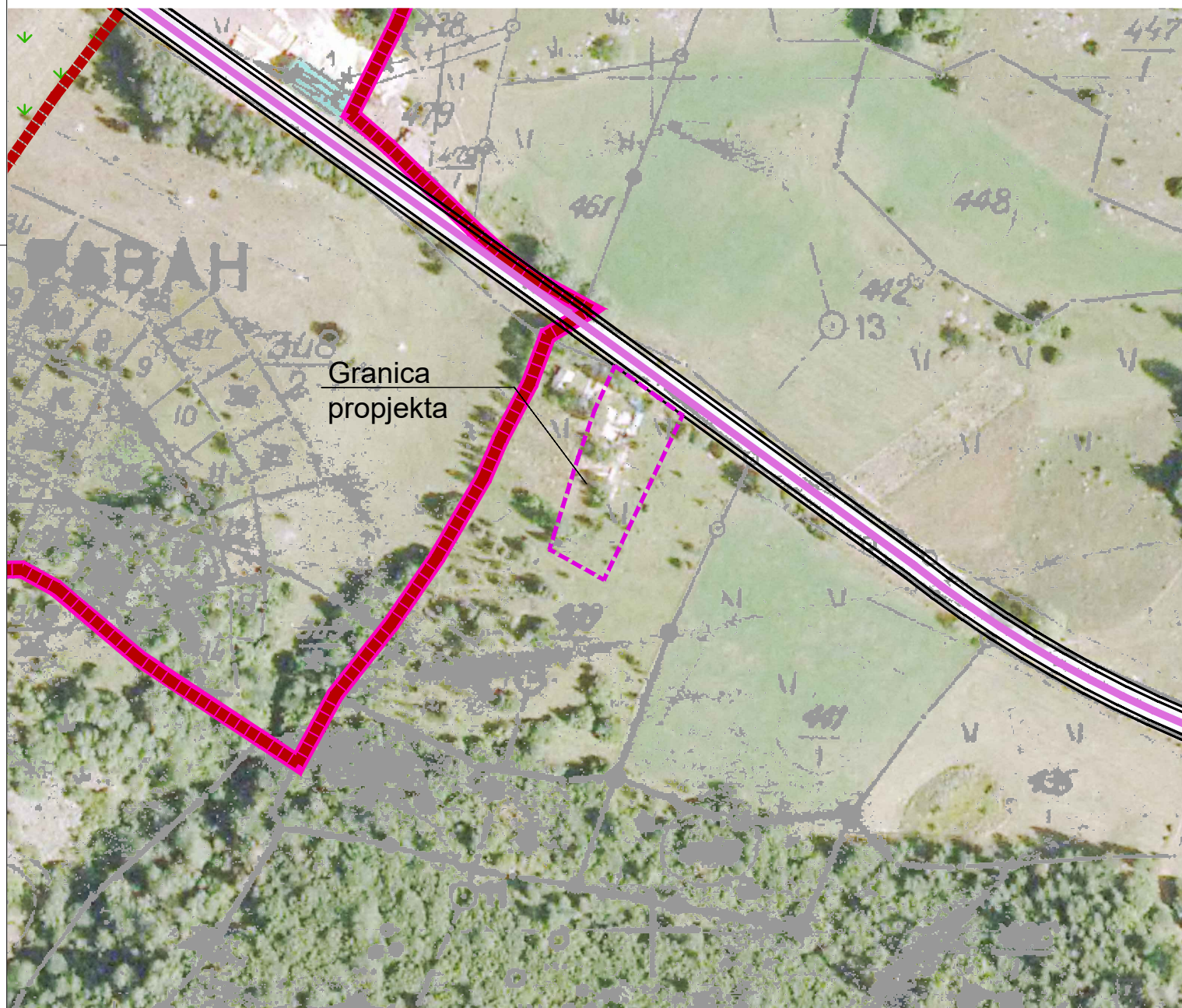
ВЕО GEO

Извод из Просторног плана општине Нова Варош
("Службени лист општине Нова Варош", бр.1/2012)

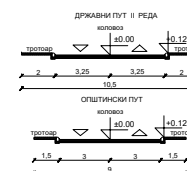
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ НОВА ВАРОШ



ПРОСТОРНИ ПЛАН ОПШТИНЕ НОВА ВАРОШ



НОРМАЛНИ ПРОФИЛИ
P 1:200



ЛЕГЕНДА

граница катастарске општине
граница планираног грађевинског подручја
предлог границе за израду ПДР-а

ДРУМСКИ САОБРАЋАЈ

- државни пут II реда
- општински пут I реда
- општински пут II реда

НАМЕНА ПОВРШИНА

ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

- школа
- гробље

ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

- постојеће рурално становање
- планирано рурално становање
- туризам
- привреда

ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ

- власништво србија шуме
- шумско земљиште
- пољопривредно земљиште

ПРОСТОРНИ ПЛАН ОПШТИНЕ
НОВА ВАРОШ

ШЕМАТСКИ ПРИКАЗ УРЕЂЕЊА НАСЕЉА - ДРМАНОВИЋИ

бр. листа: 2
P 1 : 5000

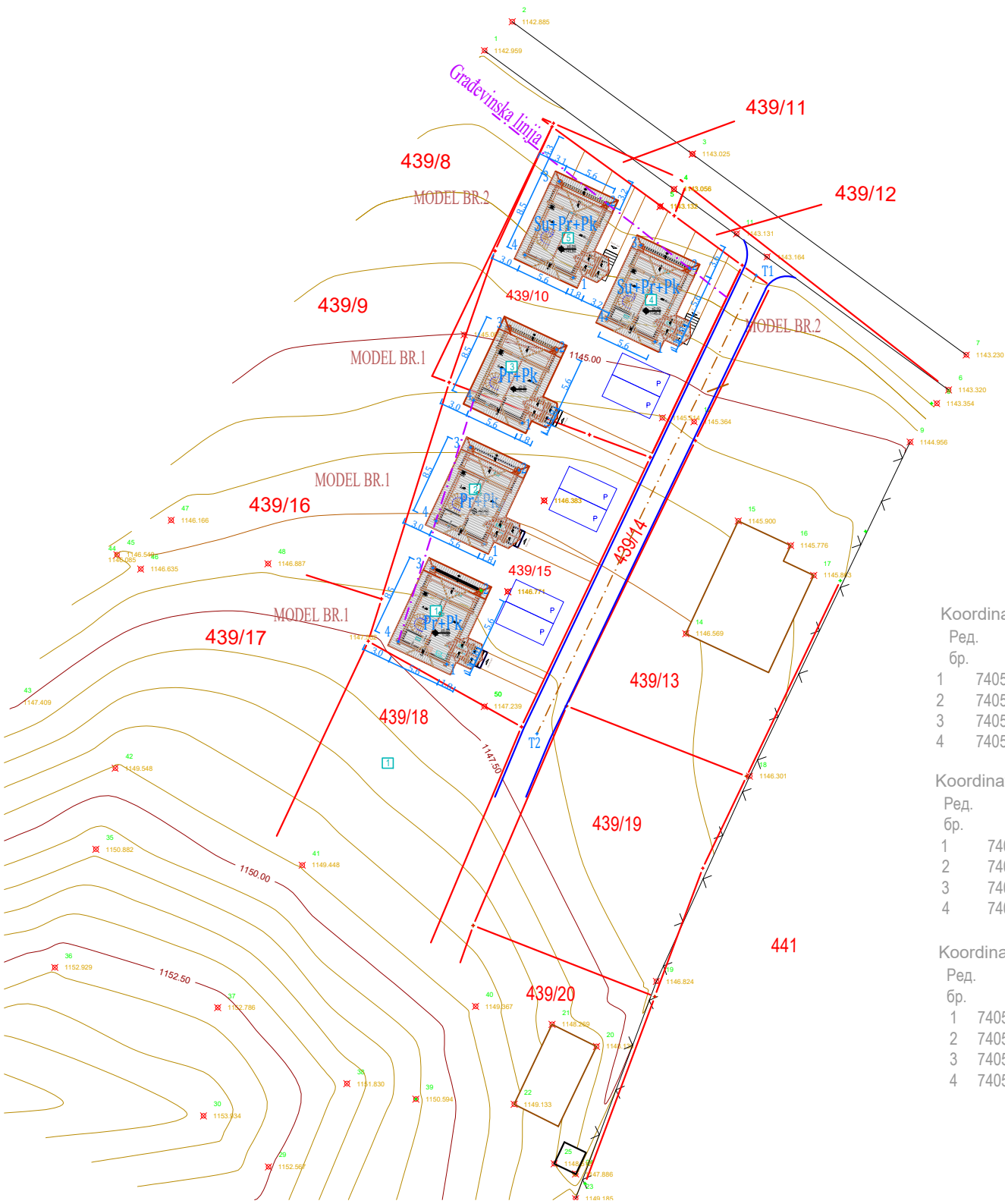
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ НОВА ВАРОШ
Председник Скупштине,

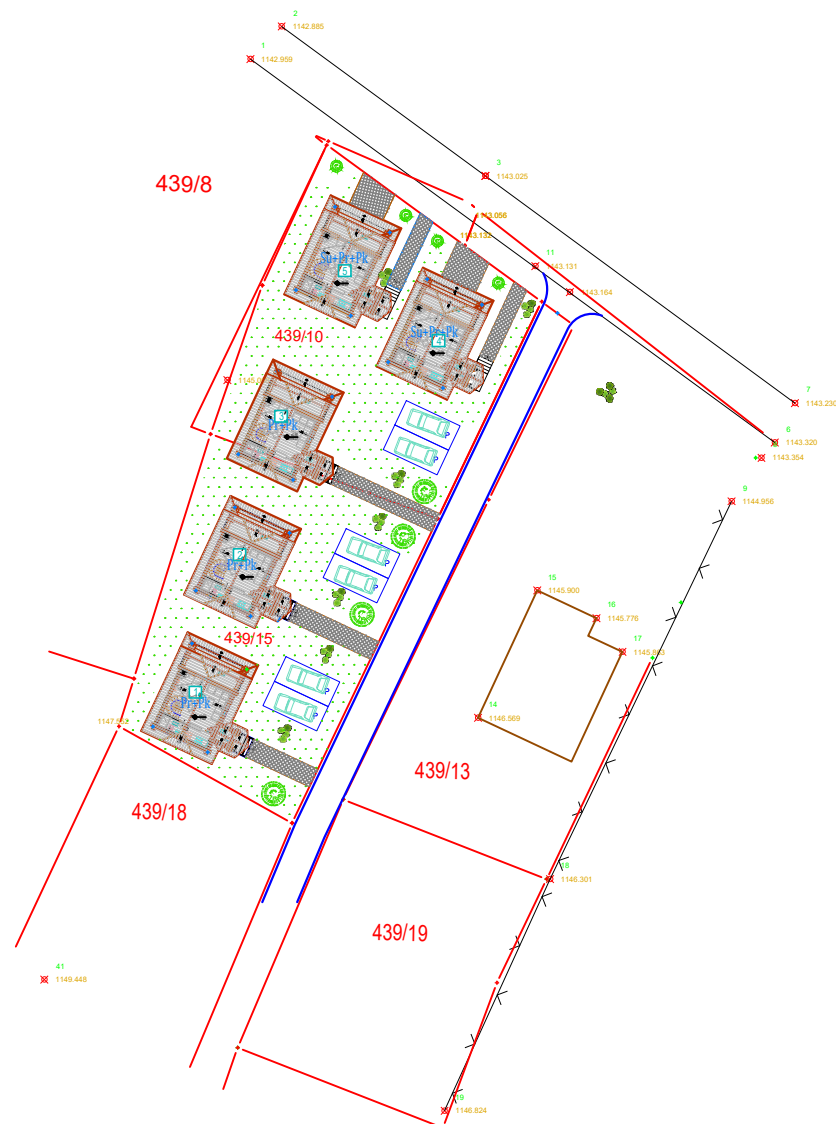
ПРЕДСЕДНИК УПРАВНОГ ОДБОРА:
Драган Агатновић

РУКОВОДИЛАЦ РАДНОГ ТИМА:
Гордана Ковачевић, дипл. инж. арх.



НАРУЧИЛАЦ: ОПШТИНА НОВА ВАРОШ
ИНФОПЛАН ДРУШТВО СА ОГРАНИЧЕНОМ ОДГОВОРНОШЋУ ЗА ПЛАНИРАЊЕ, ПРОЈЕКТОВАЊЕ,
АУТОМАТСКУ ОБРАДУ ПОДАТАКА И ИНЖЕЊЕРИНГ "ИНФОПЛАН" ДООО, АРАНЂЕЛОВАЦ





LEGENDA:

- Stabla četinara
- Stabla lišćara
- Poglo rastinje i cvetnice
- Travnate površine
- Raster, pločasti kamen

OBRADIVAČ: Agencija za projektovanje i inženjering "ARHI-DOM PROJEKT" Priboj		
INVESTITOR: Mandić Rosana i Mandić Duško, Nova Varoš		
NAZIV PROJEKTA: URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU STAMBENIH OBJEKATA NA k.p. 439/10 i 439/15 KO Drmanovići		
NAZIV CRTEŽA: PARTERNO UREĐENJE	BROJ CRTEŽA: 5	RAZMERA: 1:500
		DATUM: jun 2022.

LEGENDA

- VODOVOD

ELEKTROVOD

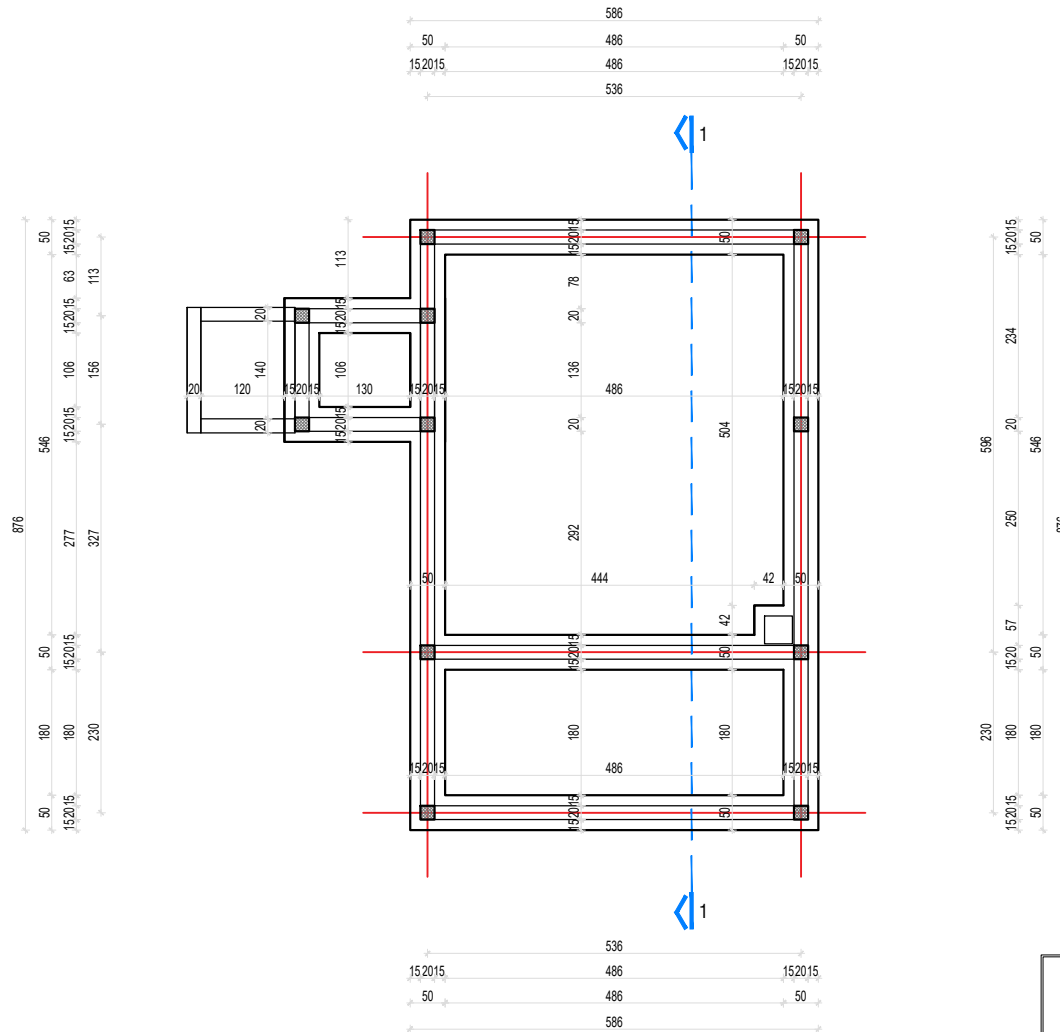
FEKALNA KANALIZACIJA

OBJEKAT
-



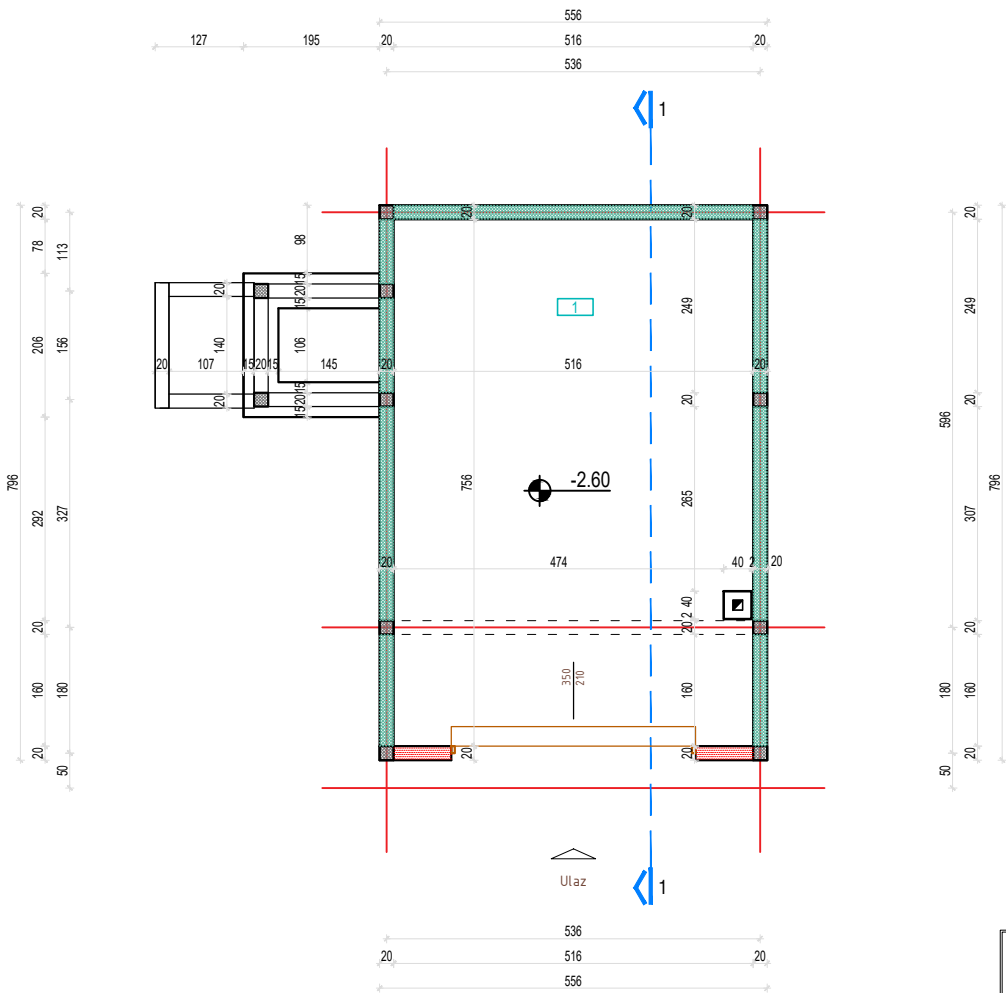
OBRADIVAČ: Agencija za projektovanje i inženjering "ARHI-DOM PROJEKT" Priboj		
INVESTITOR: Mandić Rosana i Mandić Duško, Nova Varoš		
NAZIV PROJEKTA: URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU STAMBENIH OBJEKATA NA k.p. 439/10 i 439/15 KO Drmanovići		
NAZIV CRTEŽA: ZBIRNI PRIKAZ INFRASTRUKTURE	BROJ CRTEŽA: 6	RAZMERA: 1:500
Odgovorni urbanista:	DATUM: JUN 2022.	

OSNOVA TEMELJA



PROJEKTANT:			
PR.KONSTRUKCIJE:			
INVESTITOR:			
OBJEKAT:		Vikend objekat	
VRSTA I BROJ TEH. DOKUMENTACIJE:		PGD - Glavni projekat	
DATUM		RAZMERA	NAZIV CRTEŽA
feb 2022			OSNOVA TEMELJA

OSNOVA SUTERENA

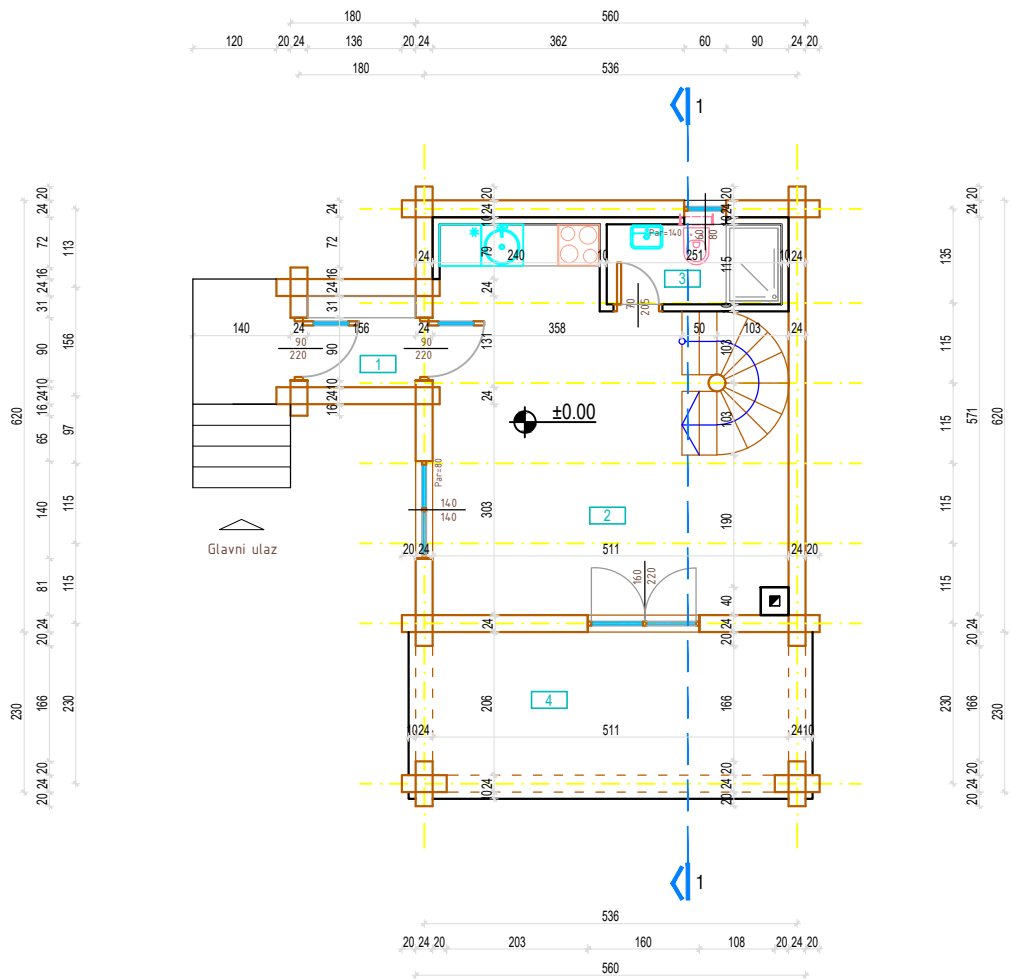


PROSTORIJE SUTERENA			
br.	NAMENA PROSTORA	O (m)	P (m²)
1	GARAŽA	26.27	38.81
		NETO površina SUTERENA = 38.81 m²	
		BRUTO površina SUTERENA = 44.23 m²	

OBJEKAT	
UKUPNA BRUTO	116.08 m2
UKUPNA NETO	98.52 m2

PROJEKTANT:			
PR.KONSTRUKCIJE:			
INVESTITOR:			
OBJEKAT:		Vikend objekat	
VRSTA I BROJ TEH. DOKUMENTACIJE:		PGD - Glavni projekat	
DATUM		RAZMERA	NAZIV CRTEŽA
feb 2022			OSNOVA SUTERENA

OSNOVA PRIZEMLJA



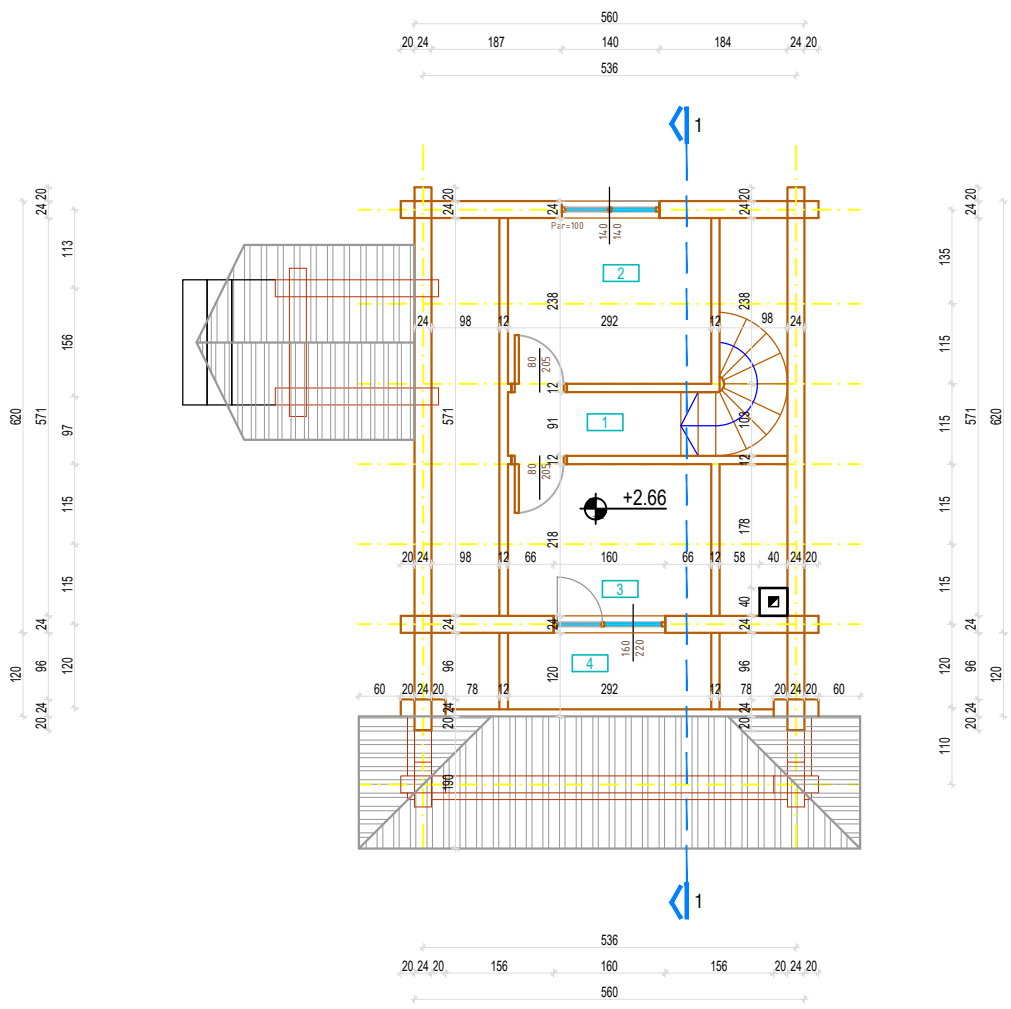
PROSTORIJE PRIZEMLJA			
br.	NAMENA PROSTORA	O (m)	P (m²)
1	PREĐULAZ	5.74	2.05
2	DN.BORAVAK SA KUHNINJOM I TRPEZARIJOM	21.46	25.05
3	KUPATILO	7.33	2.89
4	TRIM	14.35	10.53
		Pm=40.52	

NETO površina PRIZEMLJA = 40.52 m²
BRUTO površina PRIZEMLJA = 50.85 m²

OBJEKAT	
UKUPNA BRUTO	116.08 m2
UKUPNA NETO	98.52 m2

PROJEKTANT:			
PR.KONSTRUKCIJE:			
INVESTITOR:			
OBJEKAT:		Vikend objekat	
VRSTA I BROJ TEH. DOKUMENTACIJE:		PGD - Glavni projekat	
DATUM		RAZMERA	NAZIV CRTEŽA
feb 2022			OSNOVA PRIZEMLJA

OSNOVA POTKROVLJA



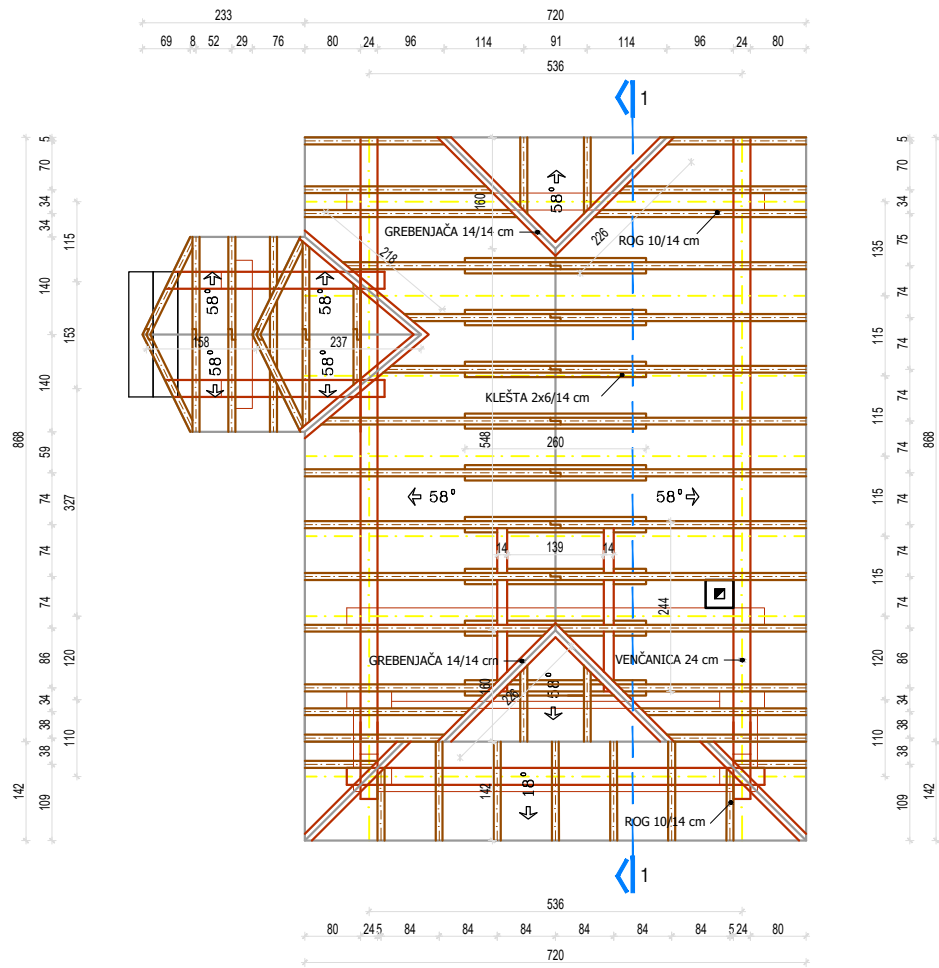
PROSTORIJE POTKROVLJA			
br.	NAMENA PROSTORA	O (m)	P (m²)
1	HODNIK SA STEPENIŠTEM	7.66	2.66
2	DECIJA SOBA	10.61	6.96
3	BBACNA SOBA	10.20	6.36
4	TERASA	8.04	3.21
		Pm=19.19	

NETO površina POTKROVLJA =	19.19 m²
BRUTO površina POTKROVLJA =	21.00 m²

OBJEKT	
UKUPNA BRUTO	71.85 m2
UKUPNA NETO	59.71 m2

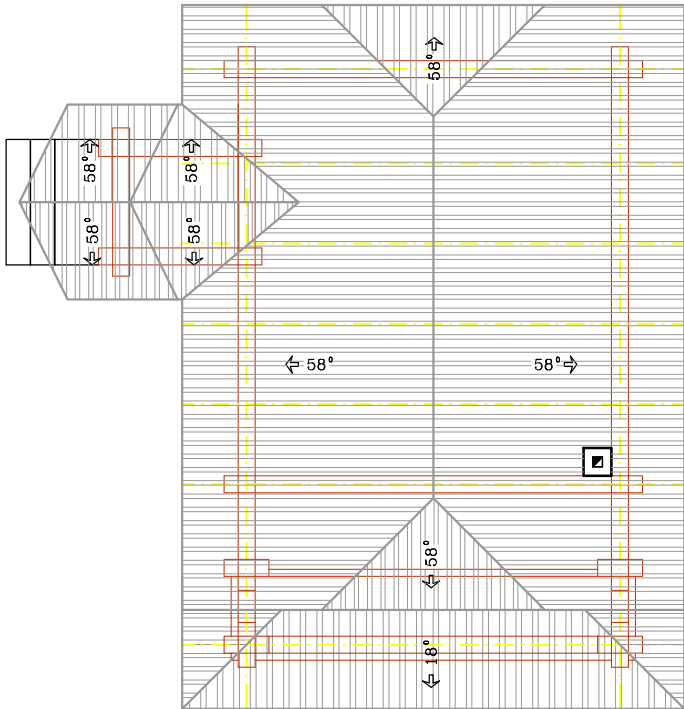
PROJEKTANT:			
PR.KONSTRUKCIJE:			
INVESTITOR:			
OBJEKT:		Vikend objekat	
VRSTA I BROJ TEH. DOKUMENTACIJE:		PGD - Glavni projekat	
DATUM	RAZMERA	NAZIV CRTEŽA	R.B. CRTEŽA
feb 2022		OSNOVA POTKROVLJA	

OSNOVA KROVA



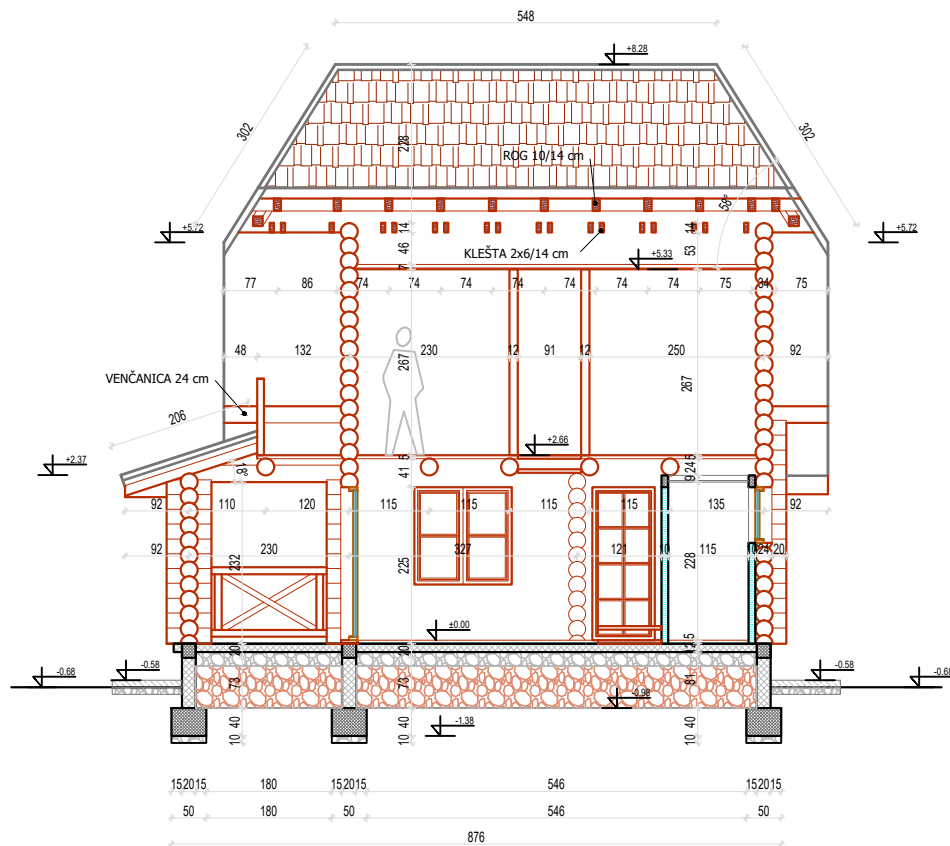
PROJEKTANT:			
PR.KONSTRUKCIJE:			
INVESTITOR:			
OBJEKT:		Vikend objekat	
VRSTA I BROJ TEH. DOKUMENTACIJE:		PGD - Glavni projekat	
DATUM	RAZMERA	NAZIV CRTEŽA	R.B. CRTEŽA
feb 2022		OSNOVA KROVA	

IZGLED KROVA



PROJEKTANT:			
PR.KONSTRUKCIJE:			
INVESTITOR:			
OBJEKT:		Vikend objekat	
VRSTA I BROJ TEH. DOKUMENTACIJE:		PGD - Glavni projekat	
DATUM	RAZMERA	NAZIV CRTEŽA	R.B. CRTEŽA
feb 2022		IZGLED KROVA	

PRESEK 1-1

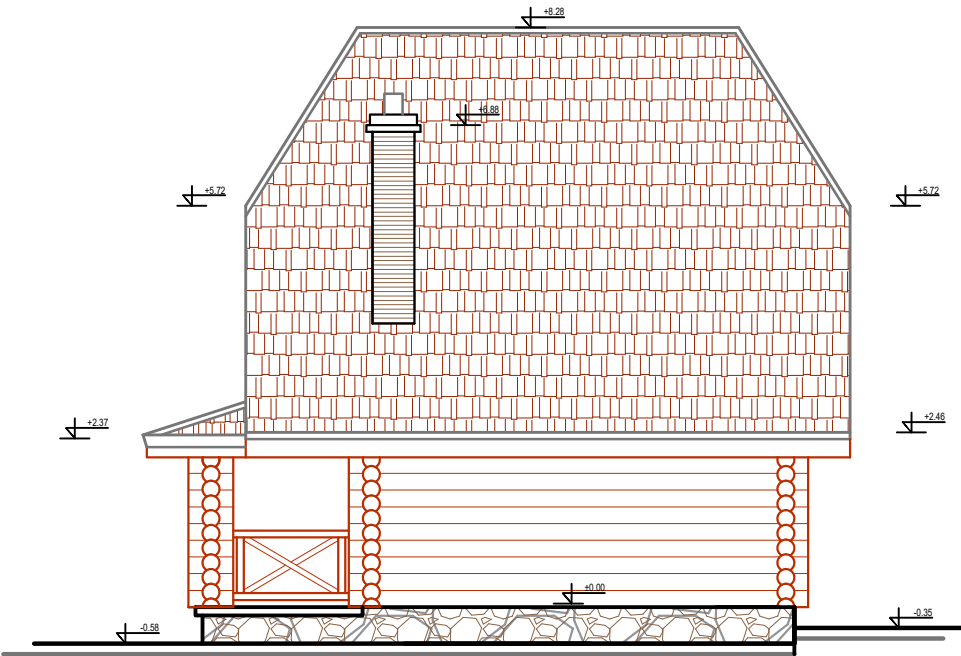


LEGENDA MATERIJALA

- ARMIRANI BETON
- NOSEĆI ZID
- PREGRADNI ZID
- KAMEN
- TAMPON

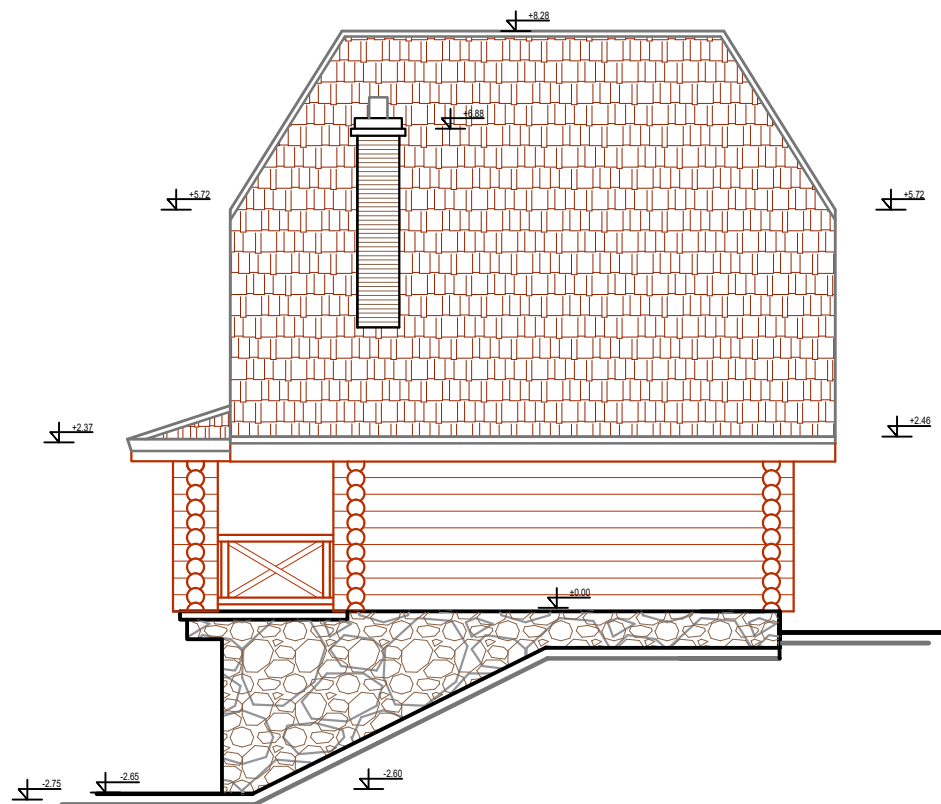
PROJEKTANT:			
PR.KONSTRUKCIJE:			
INVESTITOR:			
OBJEKAT:		Vikend objekat	
VRSTA I BROJ TEH. DOKUMENTACIJE:		PGD - Glavni projekat	
DATUM		RAZMERA	NAZIV CRTEŽA
feb 2022			PRESEK 1-1
		R.B. CRTEŽA	

SEVEROZAPADNA FASADA



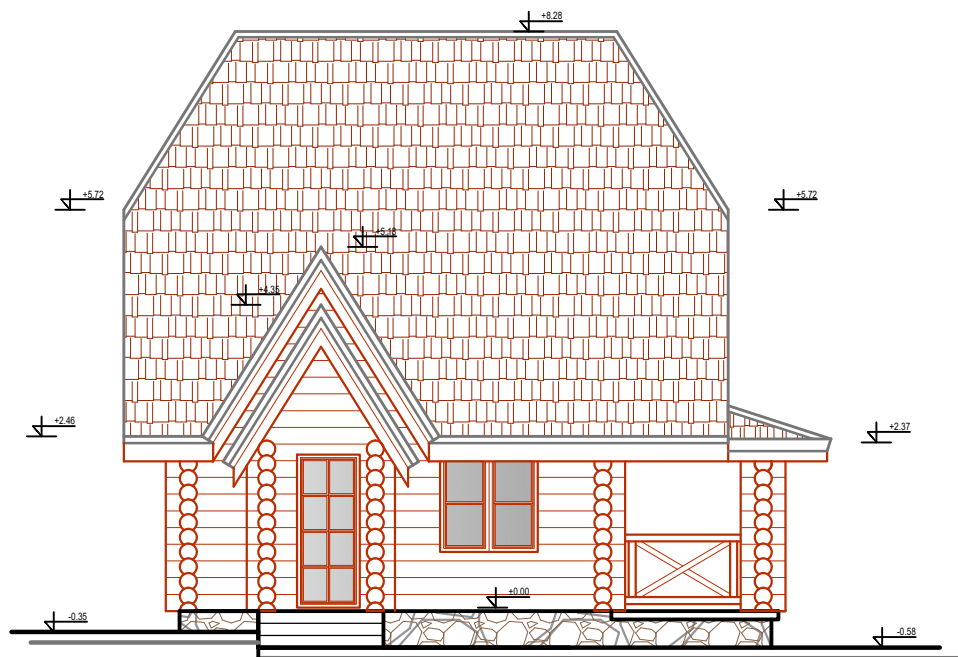
ODG. PROJEKTANT:			
PROJEKTANT:			
INVESTITOR:			
OBJEKAT:		Vikend objekat	
VRSTA I BROJ TEH. DOKUMENTACIJE:		PGD - Glavni projekat	
DATUM	RAZMERA	NAZIV CRTEŽA	R.B. CRTEŽA
feb 2022		SEVEROZAPADNA FASADA	

SEVEROZAPADNA FASADA



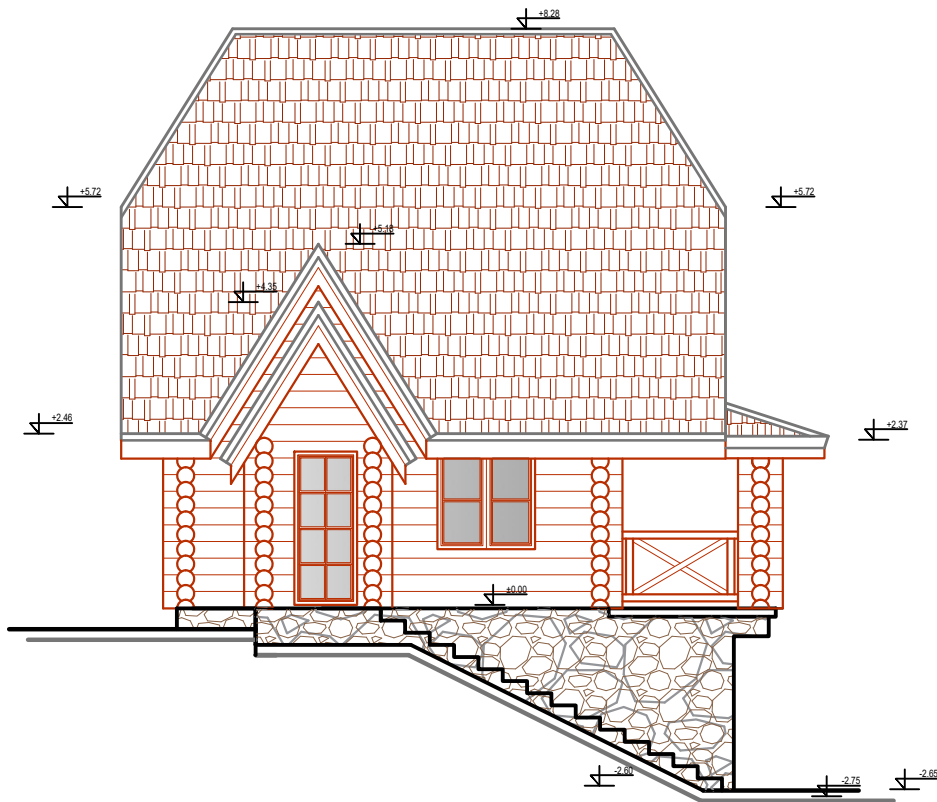
ODG. PROJEKTANT:			
PROJEKTANT:			
INVESTITOR:			
OBJEKT:		Vikend objekat	
VRSTA I BROJ TEH. DOKUMENTACIJE:		PGD - Glavni projekat	
DATUM		RAZMERA	NAZIV CRTEŽA
feb 2022			SEVEROZAPADNA FASADA

JUGOISTOČNA FASADA



ODG. PROJEKTANT:			
PROJEKTANT:			
INVESTITOR:			
OBJEKAT:		Vikend objekat	
VRSTA I BROJ TEH. DOKUMENTACIJE:		PGD - Glavni projekat	
DATUM	RAZMERA	NAZIV CRTEŽA	R.B. CRTEŽA
feb 2022		JUGOISTOČNA FASADA	

JUGOISTOČNA FASADA



ODG. PROJEKTANT:			
PROJEKTANT:			
INVESTITOR:			
OBJEKAT:		Vikend objekat	
VRSTA I BROJ TEH. DOKUMENTACIJE:		PGD - Glavni projekat	
DATUM	RAZMERA	NAZIV CRTEŽA	R.B. CRTEŽA
feb 2022		JUGOISTOČNA FASADA	