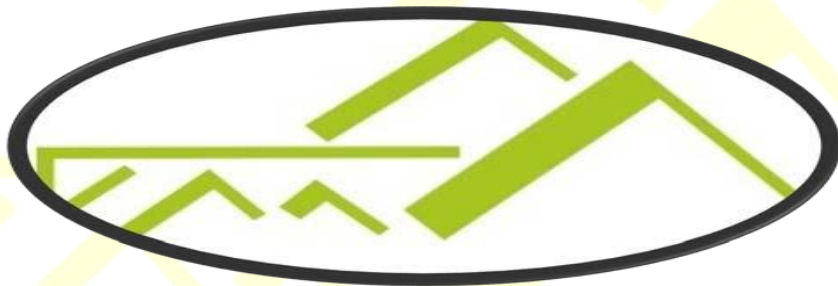


Израда пројеката и инжењерске делатности
ЧОВЕК И ПРОСТОР

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за изградњу објекта туристичке намене



КР бр. 999/10 ; КО Коморани – Нова

Инвеститор:

Blue LLama doo Komarani

Одговорни урбаниста:

Светлана С. Милановић,
Дипл.инж.арх.

Бр. Лиценце 200 1247 10

датум:

Одврно лице:

Београд, Јануар, 2022.год.



С. Миленковић, дипл.инж.

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

Инвеститор: Blue Llama doo Komarani
Објекат: ОБЈЕКАТ ТУРИСТИЧКЕ НАМЕНЕ
Врста техничке документације: Урбанистички пројекат
Назив и ознака дела пројекта: Урбанистички пројекат
За грађење/извођење радова: нова градња

Печат и потпис:

Пројектант:
ИЗРАДА ПРОЈЕКАТА И ИНЖЕЊЕРСКЕ ДЕЛАТНОСТИ
ЧОВЕК И ПРОСТОР



A rectangular area containing a handwritten signature in dark ink, which appears to be 'S. J. J. J.' or similar.

Печат и потпис:

Одговорни урбаниста:
Светлана Милановић,
дипл.инж.арх. бр.лиц. 200 1247 10



A rectangular area containing a handwritten signature in dark ink, which appears to be 'S. Milanovic'.

Број дела пројекта:
Место и датум:

УП 01/22
Београд , Јануар 2022. године

ОБРАЂИВАЧ ПРОЈЕКТА

ИЗРАДА ПРОЈЕКТА И ИНЖЕЊЕРСКЕ
ДЕЛАТНОСТИ **ЧОВЕК И ПРОСТОР**

ИНВЕСТИТОР

Blue LLama doo Komarani

РАДНИ ТИМ

РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ:

Светлана Милановић, дипл. инж. арх.
Лиценца бр. 200 1247 10

САРАДНИК

Саша Миленковић, дипл. инж. арх.
Лиценца бр. 300 4599 03



Одговорно лице:
С. Миленковић, дипл. инж. арх

1.2. САДРЖАЈ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1.1.	Насловна страна
1.2.	Садржај урб.пројекта
1.3.	Решење о одређивању одговорног урбанисте
1.4.	Изјава одговорног урбанисте
1.5.	Текстуална документација
1.6.	Графичка документација

На основу Закона о планирању и изградњи („Службени лист РС“,бр.72/09,81/09-исправка,64/10-одлука УС,24/11,121/12,42/13-одлука УС,50/13-одлука УС,98/13-одлука УС,132/14, 145/14 и 83/2018,31/2019 и 37/2019) , и члана 77. став 5. Правилника о садржини, начину израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/2019) у својству одговорног урбанисте, доносим следеће :

Р Е Ш Е Њ Е

О одређивању одговорног Урбанисте за израду техничке документације – Урбанистичког пројекта објекта туристичке намене на КР 999/10, КО Коморани – Нова Варош

Одређује се

Одговорни урбаниста

Светлана Милановић, дипл.инж.арх.
Лиценца бр. 200 1247 10

Као лице које испуњава Законом прописане услове за израду техничке документације предвиђене Законом о планирању и изградњи (Сл.гласник РС, бр. 72/09,81/09-исправка, 64/10-одлук УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС,98/13- Одлука УС, 132/14 и 145/14).



Одговорно лице:

С.Миленковић,д.и.а.

На основу Закона о планирању и изградњи („Службени лист РС“,бр.72/09,81/09-исправка,64/10-одлука УС,24/11,121/12,42/13-одлука УС,50/13-одлука УС,98/13-одлука УС,132/14, 145/14 и 83/2018,31/2019 и 37/2019) , и члана 77. став 5. Правилника о садржини, начину израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/2019) у својству одговорног урбанисте, дајем следећу изјаву :

ИЗЈАВУ

Урбанистички пројекат за изградњу објекта туристичке намене на КР 999/10, КО Коморани – Нова Варош

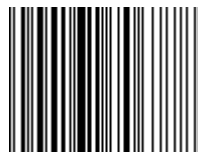
- је урађен у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени лист РС“,бр.72/09,81/09-исправка,64/10-одлука УС,24/11,121/12,42/13-одлука УС,50/13-одлука УС,98/13-одлука УС,132/14, 145/14 и 83/2018,31/2019 и 37/2019) ,

- је урађен у складу са Правилником о садржини, начину израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/2019)

- да је усклађен са важећим планским документима ширег подручја



Одговорни урбаниста: :
Милановић Светлана,дипл.инж.арх
број лиценце: 200 1247 10



5000161706778

Регистар привредних субјеката

БП 165212/2019

Датум, 10.10.2019. 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 и 31/2019), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Славољуб Миленковић
доноси

РЕШЕЊЕ

Усваја се јединствена регистрациона пријава оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, па се у Регистар привредних субјеката региструје:

**СЛАВОЉУБ МИЛЕНКОВИЋ ПР
ИЗРАДА ПРОЈЕКТА И ИНЖЕЊЕРСКЕ ДЕЛАТНОСТИ
ЧОВЕК И ПРОСТОР БЕОГРАД**

са следећим подацима:

Лични подаци предузетника:

**Име и презиме: Славољуб Миленковић
ЈМБГ: 1401951710472**

Пословно име предузетника:

**СЛАВОЉУБ МИЛЕНКОВИЋ ПР
ИЗРАДА ПРОЈЕКТА И ИНЖЕЊЕРСКЕ ДЕЛАТНОСТИ
ЧОВЕК И ПРОСТОР БЕОГРАД**

Скраћено пословно име предузетника:

СЛАВОЉУБ МИЛЕНКОВИЋ ПР ЧОВЕК И ПРОСТОР

**Пословно седиште: Ане Франк 3, спрат III, стан 14, Београд-Палилула, Србија
Регистарски број/Матични број: 65593785**

ПИБ додељен од Пореске Управе РС: **111686710**

Почетак обављања делатности: 10.10.2019 године

Претежна делатност: **7112** - Инжењерске делатности и техничко саветовање

Предузетник се региструје на: неодређено време

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 09.10.2019. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БП 165212/2019, за регистрацију:

СЛАВОЉУБ МИЛЕНКОВИЋ ПР
ИЗРАДА ПРОЈЕКТА И ИНЖЕЊЕРСКЕ ДЕЛАТНОСТИ
ЧОВЕК И ПРОСТОР БЕОГРАД

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију, 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 дипозитиву 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, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016 и 75/2018).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 480,00 динара и решење по жалби у износу од 550,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

ОБАВЕШТЕЊЕ:

У прилогу овог решења налази се потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ) и потврда о поднетој пријави на обавезно социјално осигурање.

Ако се у прилогу решења не налазе наведене потврде у обавези сте да урадите следеће:

1. Да се обратите Пореској управи ради доделе ПИБ-а,
2. Да лично поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, **ОДМАХ** по пријему овог обавештења И САМО УКОЛИКО СТЕ ПРИЈАВИЛИ ПОЧЕТАК ОБАВЉАЊА ДЕЛАТНОСТИ, на једном од шалтера било које организационе јединице организације за обавезно социјално осигурање (Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички завод за здравствено осигурање, Национална служба за запошљавање) или преко портала Централног регистра обавезног социјалног осигурања (<http://www.croso.rs/>), уколико већ нисте пријављени на осигурање по основу радног односа код другог послодавца. и то само уколико сте пријавили почетак обављања делатности.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Светлана С. Милановић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 2102971916022

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1247 10



ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарић
дипл. грађ. инж.

У Београду,
23. децембра 2010. године

Број: 12-02/356472
Београд, 27.08.2019. године



На основу члана 14. Статута Инжењерске коморе Србије ("СГ РС", бр. 36/19) и Решења о образовању Привремене управе за управљање радом Инжењерске коморе Србије бр. 119-01-00721/2019-01 од 10.05.2019. године, а на лични захтев члана Коморе, Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Светлана С. Милановић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 1247 10

за

**одговорног урбанисту за руковођење израдом урбанистичких
планова и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио обавезу плаћања чланарине Комори закључно са 18.08.2020. године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије.



Руководилац Привремене управе
Инжењерске коморе Србије

Мр Зоран Илић, дипл. инж. маш.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Саша Б. Миленковић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 3010973783935

одговорни пројектант

архитектонских пројеката, уређења слободних простора и унутрашњих
инсталација водовода и канализације

Број лиценце

300 4599 03



У Београду
22. јанвар 2004. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/380477
Београд, 25.05.2020. године



На основу члана 14. Статута Инжењерске коморе Србије
("СГ РС", бр. 36/19) а на лични захтев члана Коморе,
Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Саша Б. Миленковић, дипл. инж. арх.
лиценца број

300 4599 03

за

**одговорног пројектанта архитектонских пројеката, уређења
слободних простора и унутрашњих инсталација водовода и
канализације**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио
обавезу плаћања чланарине Комори закључно са 26.05.2021. године,
као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије.



Председница Инжењерске коморе Србије

Марица М.
Марица Мијајловић, дипл. инж. арх.

II. ТЕХНИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

A. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1. УВОД
2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
3. СМЕРНИЦЕ ИЗ ПОСТОЈЕЋЕ ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ
4. ПОДЛОГА ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
5. ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА
6. КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА
7. ЦИЉ И ЗНАЧАЈ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
8. ПАРЦЕЛЕ
9. ОПИС ПЛАНИРАНИХ ИНТЕРВЕНЦИЈА НА ПОДРУЧЈУ УРБ.ПРОЈЕКТА

Ситуационо решење, композициони план и партерно решење
Услови за изградњу објеката

Услови за уређење локације

Услови прикључења на мрежу инфраструктурних објеката

10. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ И ОЧУВАЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Водни услови

Заштита од елементарних непогода Заштита од пожара
Заштита од земљотреса

Сакупљање и одношење чврстог отпада Заштита непокретних културних
добара Заштита природе

11. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПРОЈЕКТА

Б. ГРАФИЧКИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1. Регулационо нивелационо решење локације
2. Саобраћај са комуналном инфраструктуром
3. Идејна архитектонска решења
4. Парцелација са аналитичким тачкама

Ц. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРОЈЕКТА

1. Информација о локацији
2. Копија плана
3. Лист непокретности
4. Услови надлежних институција

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД

Повод израде урбанистичког пројекта је захтев инвеститора да се за КП бр. 999/10, КО Коморани омогући урбанистичко архитектонска разрада простора, као и законска процедура за добијање грађевинске дозволе за изградњу објекта туристичке намене. Наведена парцела је приватна својина фирме BLUE LLAMA DOO KOMORANI, у даљем тексту инвеститора.

Површина катастарске парцеле : КП бр. 999/10, КО Коморани – Нова Варош је дата у поседовном листу, а у обухвату Урбанистичког пројекта површина грађевинске парцеле је 4992 м².

Катастарска парцела је ван грађевинског подручја.тј ван плана генералне Регулације Нове Вароши, у сеоском подручју – Коморани.

Урбанистички пројекат ради се по захтеву власника земљишта, односно инвеститора . Општинска управа Општине Нова Варош – Одељење за урбанизам, И имовинско правне послове је Информацијом о локацији бр. 353-461/2021-10 од 01.12.2021.год, и Закључка бр. 353-368/2021-10 од 18.10.2021 упутила инвеститора на израду Урбанистичког пројекта.

Урбанистичким пројектом се ради урбанистичко архитектонска разрада локације у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”,бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС,98/13-одлука УС, 132/14 и 145/14).

Комплекс је замишљен као викенд комплекс за повремен боравак.

Чине га 4 стамбена објекта за повремени боравак и помоћни објекат у функцији оставе/вешернице.

Комплекс се пројектује на катастарској парцели број 999/10, К.О. Комарани.

Терен на парцели је у паду, ка југу од 4° до 10° и ка северу од 21° до 30°.

Површина на којој се гради износи 5000м². Укупна површина парцеле износи 6170м².

Саобраћајни прилаз парцели (колски и пешачки) обезбеђен је са јужне стране са некатегорисаног пута на парцели 2168/2.

2. ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Правни основ је дефинисан у Закону о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09 –исправка, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 –Одлука УС 132/14,и 145/14 и 83/18),

Правни основ за израду урбанистичког пројекта за изградњу објекта туристичке намене на КП. бр. 999/10, КО Коморани садржан је у:

- Закону о планирању и изградњи (“Сл.гласник РС”, бр.72/2009, 81/2009, 64/2010, 24/2011, 121/12, 42/2013-одлика УС, 50/2013-одлука УС, 54/2013, 98/2013-одлука УС, 132/14 и 145/14) Правилнику о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (“Сл.гласник РС”,бр.64/2015), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (“Сл.гласник РС”,бр.22/2015)

-Просторни план Општине Нова Варош (Службени лист Нова Варош, број 1/2012).

Урбанистичким Пројектом, стварају се услови:

- за изградњу објекта туристичке намене
- за утврђивање општих правила урбанистичке регулације
- за дефинисање урбанистичких показатеља: степен изграђености и степен искоришћености земљишта.

3. СМЕРНИЦЕ ИЗ ПОСТОЈЕЋЕ ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ СТАНОВАЊА

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ СТАНОВАЊА	
основна намена површина	Становање
компатибилност намене	- са становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку, као и остале намене у складу са Табелом „Компатибилност намена“ у поглављу 5. Планирана намена површина, тачка 5.1. - на појединачним грађевинским парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина - општа правила и параметри за све намене у зони су исти
број објекта на парцели	- на свакој грађевинској парцели дозвољена је изградња више објекта - у оквиру сваке грађевинске парцеле дозвољена је изградња помоћних објекта који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле - у оквиру парцеле дозвољена је изградња надстрешница, базена, стакленика и зимских башти, које не улазе у обрачун урбанистичких параметара
услови за формирање грађевинске парцеле	- грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која испуњава услове дефинисане општим правилима парцелације и препарцелације дефинисаним у поглављу 2.1 Правила за уређење простора - нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 12.0м и минималну површину 250м ²

	<p>- изузетно приступ јавној саобраћајној површини може бити посредно, преко приступног пута колско-пешачке стазе за једносмерни приступ минималне ширине 4.5м и за двосмерни приступ минимално 5.0м (уколико је слеп са окретницом). Уколико је приступни пут дужине до 25.0м, његова ширина може бити 3.5м (без окретнице). изградња нових објеката и положај објекта на парцели.</p>
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	<p>▫ објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњом граници парцеле.</p> <p>▫ објекат је, према положају на парцели, слободностојећи</p> <p>▫ грађевинска линија објекта је на мин. 2.0 м, у односу на регулациону линију саобраћајнице, за грађевинске парцеле, које приступ јавној саобраћајној површини остварују посредно преко приступног пута, као минимално удаљење у односу на границу грађевинске парцеле приступног пута, примењује се правило за удаљење од бочне границе парцеле. За грађевинске парцеле, које се налазе у заштитној зони далековода, примењују се правила за положај објекта у складу са поглављем 3.2.4 Електроенергетска мрежа и објекти.</p>
растојање од бочне границе парцеле	<p>Слободностојећи објекти:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Minimalno растојање објекта са отворима помоћних просторија на боћним фасадима, од боћних граница парцеле је 1.5 м. - Minimalno растојање објекта са отворима стамбених просторија на боћним фасадима, од боћних граница парцеле је 2.5 м. <p>За угаоне објекте примењују се растојања од боћних граница парцеле.</p>
растојање од задње границе парцеле	<p>Растојање стамбених објеката од задње границе парцеле је минимално:</p> <ul style="list-style-type: none"> - цела висина објекта уколико је дубина парцеле једнака или већа од 25м - 1/2 висине објекта уколико је дубина парцеле мања од 25м - изузетно 1/3 висине објекта уколико је дубина парцеле мања или једнака 15м, али само са отворима помоћних просторија
Растојање помоћних објеката од граница парцеле	<ul style="list-style-type: none"> - помоћни објекти за потребе гаражирања возила, оставе и сл. се постављају према правилима за стамбене објекте - помоћни објекат може бити и на граници са суседном парцелом (бочном или задњом)
међусобно растојање објеката у оквиру парцеле	<p>-минимално међусобно растојање стамбених и пословних објеката, без обзира на врсту отвора, је цела висина вишег објекта, а од помоћних објеката 1/2 висине вишег објекта</p>
индекс заузетости парцеле	<p>- максимални индекс заузетости на парцели је „3“= 40%</p>
висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> - максимална висина венца објекта је 9.0м, а висина слемена 12.5м, што дефинише оријентациону планирану спратност П+1+Пк/Пс. - максимална висина венца помоћних објеката је 4.0м, а слемена максимално 6.0м, што дефинише оријентациону планирану спратност П.
кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> - кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1.6м виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте ▫ за објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2м виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1.6м виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.

правила и услови за интервенције на постојећим објектима	<ul style="list-style-type: none"> - сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати или доградити у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико положај објекта према регулационој линији задовољава услов дефинисан општим правилима -постојећи објекти на парцели чији је индекс заузетости већи од дозвољеног и/или није у складу са прописаним правилима о растојањима од граница парцела и суседних објеката, не могу се дограђивати, већ је дозвољена само реконструкција, уколико је у складу са осталим планираним параметрима, а ако се такав објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони.
услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> - проценат слободних и зелених површина на парцели је мин. 60% - Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без поцемних објеката и/или делова поцемних објеката) износи 40%
решење паркирање	<ul style="list-style-type: none"> - паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу месту у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 правила грађења саобраћајне мреже
архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> - објекте пројектовати у духу савремене архитектуре - последња етажа се може извести као поткровље, мансарда или повучена етажа. Дозвољена је изградња вишеводног крова. - висина назитка поткровне етаже износи максимално 1.60 м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени. - мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта (без препуста) пројектован као мансардни кров уписан у полукруг, с тим да максимална висина прелома косине мансардног крова износи 2.2 м од коте пода поткровља. - прозорски отвори у покровљу се могу решавати као кровне баце или кровни прозори, с тим да облик и ширина баце морају бити усклађени са осталим елементима фасаде. - повучени спрат се повлачи минимално 1.5м у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем.
услови за ограђивање парцеле	<ul style="list-style-type: none"> □ грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0.90 м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1.40 м.
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> - нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије - до реализације градске канализационе мреже на парцелама се за потребе евакуације отпадних вода дозвољава изградња појединачних или заједничких сенгрупа (септичких јама), у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката.
инжењерскогеолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> - За сваки планирани објекат урадити детаљна геолошка истраживања. - доградња постојећих објеката је могућа ако се истраживањима утврди да су исти фундиран на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат . Доградња која се планира уз постојећи објекат захтева да се изврши правилан избор дубине и начина темељења. Постојеће објекте, односно њихове темеље штитити адекватним геотехничким мерама (подбетонирање, мега-шиповима)

	<p>▣ надзиђивање постојећих објеката је могуће ако се истраживањима утврди да је исти финансиран на одговарајући начин и последице по објекат . У супротном потребно је спровести одговарајуће интервенције на темељима као санационе мере или пак у терену , како би се омогућило прихватање додатног оптерећења</p> <p>- сва истраживања урадити у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Службени гласник РС бр. 88/11) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Службени гласник РС бр. 51/96).</p>
--	---

ПРОСТОРНИ ПЛАН ОПШТИНЕ НОВА ВАРОШ

- Просторним планом општине Нова Варош (Службени лист Нова Варош, број 1/2012).

налаже се да је за нову изградњу ван грађевинског подручја као и промену намена земљишта из пољопривредног у грађевинско које је инфраструктурно опремљено (минимална комунална опремљеност-електроенергетика) обавезна израда Урбанистичког пројекта, у складу са члановима 60-64 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС„бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14 и 145/14).

- Просторним планом општине Нова Варош (Службени лист Нова Варош, број 1/2012), дозвољена је изградња:

- објекта туристичких и пратећих садржаја под условом да испуњавају прописане санитарно-хигијенске услове И да нису у супротности са режимима заштите успостављеним у делу ИИ Просторног плана, И да не нарушавају слику предела И амбијента

- Урбанистички параметри за објекте туристичко – услужне намене:

- дозвољени индекс заузетости 40% максимално
- дозвољени индекс изграђености 1,0 максимално
- примењују се правила за спољни изглед објекта утврђена у 2.1.4.9
- минимална површина грађевинске парцеле је 8ари
- максимална висина – дозвољена спратност новог или реконструисаног објекта је Пр+2+Пк
- минимално одстојање грађевинске од регулационе линије је 5,0 м

За потребе израде Урбанистичког пројекта инвеститор је прибавио посебне услове надлежних институција и комуналних предузећа:

- Услове за прикључење на водоводну мрежу Јавног Комуналног предузећа „Сеоски водоводи” Месне Заједнице Амерић, број 7/2021 од 15.06.2021.год.

- Податке и услове ЕПС Дистрибуције, Огранка „ Електродистрибуција Нова Варош, број
- Технички услови за прикључење на телекомуникацију од Телеком Србије број 498616/3-2021 од 05.11.2021.године.

4. ПОДЛОГА ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистички пројекат је рађен на катастарско топографској подлози у аналогном и дигиталном облику Р=1:500

5. ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА

Граница Урбанистичког пројекта обухвата катастарску парцелу КП. бр. 999/10 КО Коморани.

Површина подручја разраде урбанистичког пројекта износи 4992 м².

Граница урбанистичког пројекта приказана је на свим графичким прилозима.

6. КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА

ПРИРОДНИ И СТВОРЕНИ УСЛОВИ

Подручје пројекта је неизграђено, на југоисточној падини надморске висине 1142 – 1153 нм .

Својом северном границом грађевинска парцела наслања се на шумски пут који је у власништву ЈП СрбијаШуме и индиректно на општински пут преко кога се саобраћајно повезује.

7. ЦИЉ И ЗНАЧАЈ ИЗРАДЕ ПРОЈЕКТА

Циљ израде Урбанистичког пројекта је урбанистичко – архитектонска разрада локације, односно, преиспитивање могућности за изградњу објеката и уређења комплекса у складу са потребом корисника земљишта, планом вишег реда и урбанистичким параметрима.

Значај израде пројекта је стварање могућности за реализацију идеје да се кроз пријатан боравак и одмор у овом комплексу прикажу и учине доступним амбијенталне и природне карактеристике крајолика у типичној локалној форми појединачних објеката, уз поштовање планинске аутохтоне архитектуре и специфичности локалне типологије.

8. ПАРЦЕЛЕ

Овај урбанистички пројекат ради се за КП. бр. 999/10 КО Коморани – Нова Варош формирајући јединствену грађевинску парцелу ГП1, површине 4970 м². Парцеле су у нагибу према југоисточној страни, дајући простору јединствен карактер визура и отворености према ширем реону села Коморани у кањону реке Увац.

9. ОПИС ПЛАНИРАНИХ ИНТЕРВЕНЦИЈА НА ПОДРУЧЈУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА-СИТУАЦИОНО РЕШЕЊЕ, КОМПОЗИЦИОНИ ПЛАН И ПАРТЕРНО РЕШЕЊЕ

Према захтеву инвеститора на предметној локацији се планира изградња туристичког комплекса за одмор.

Сходно овом захтеву, условљености из Просторног плана општине Нова Варош и постојећим створеним, природним и инфраструктурним условима, овим Урбанистичким пројектом урађена је урбанистичко-архитектонска разрада локације.

Просторна организација рађена је у складу са могућностима локације за планирану

намену са циљем формирања квалитетног и савременог решења.

Према предложеном ситуационом решењу површине на предметној парцели могу се сврстати на: површине под објектима, саобраћајне површине и зелене површине.

Површине под објектима:

Викенд куће: планинске аутохтоне архитектуре спратности П+Пк. И то: три викенд кућа (ТИП1) димензија (6,90м x 5,95м), једна викенд кућа (ТИП1.1) димензија (6,90м x 5,95м), прилагођена за инвалиде и једног помоћног објекта (ТИП 2), димензије (5,0м x 3,0м).

Викенд Куће су апартманског типа. Приземље намењено боравку, док су собе за спавање у поткровљима. Идејна решења типских објеката дата су на цртежима у графичком прилогу. Графички прилог бр3 овог пројекта.

Саобраћајне површине:

Комплекс је преко интерног(шумског)пролаза и општинског пута саобраћајно везан са остатком општине Нова Варош

Са општинског пута и делом локаног пролаза омогућен је приступ грађевинској парцели у коме се предвиђа изградња интерне саобраћајнице ширине 3м, као и паркинг простор за посетице објеката. У оквиру парцеле, обезбеђено је паркирање за 11 возила.

Унутар комплекса омогућен је колски приступ свакој од апартманских јединица.

Зелене површине:

Све остале површине су већ или су планиране за озелењавање

НАМЕНА ПОВРШИНА	БРУТО (m ²)	m ² под објектом
Под објектима		
Викенд кућа ТИП1	286,95	173,49
Викенд кућа ТИП 1.1	71,65	57,83
Помоћни објекат	15,00	12,40
Саобраћајне површине		
Колски пролази	796,00	
Пешачке стаза и платои	78,40	
Паркинг	165,00	
Зелене површине		
	3727,00	

Индекс заузетости = 2,74 %

Индекс изграђености = 0,049

Зелене површине = 75 %

УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

Викенд куће типа 1 и типа 1.1

Намена објеката: - апартмани за смештај гостију

Пратеће намене : - све неопходно у сврху функционисања основне намене

Намене чија градња је забрањена : све намене за које се установи да угрожавају Животну средину и основну намену.

Положај објекта на грађевинској парцели:

- Дефинисан је грађевинском линијом

Величина објекта: - Оквирна величина објекта дата графичким прилогом Одступања су могућа у оквиру + - 10% .сагласно условима терена

Површина објекта:

Бруто површине

Објекат типа 1, бруто површине 71,61 м²,
Објекат типа 1.1, бруто површине 71,65 м²,
Помочни објекат бруто површине 15,00 м²,

Нето површине

Објекат типа 1, нето површине 57,83 м²,
Објекат типа 1.1, нето површине 57,83 м²,
Помоћни објекат, нето површине 12,40 м²

Површине призема

Објекат типа 1, површине 38,55 м²,
Објекат типа 1.1, површине 38,55 м²,
Помоћни објекат, површине 12,40 м²

Тип изградње: слободностојећи објекти

Спратност: П+Пк,

Удаљење објекта од бочних граница парцела:

Са западне стране; објекат бр.1–22,63м, објекат бр.3–11,42м, објекат бр.4–3,55м.

Са источне стране; објекат бр.1–5,85м, објекат бр.3–14,89м, објекат бр.4–25,12м.

Кота приземља (± 0.00) је на:

Објекат бр.1- 1147,20мм, Објекат бр.3-1153,40мм, Објекат бр.4- 1154,20мм.

Кота терасе је на (± 0.00).

Кота плоче изнад приземља је на +2.70 од коте приземља (± 0.00)

Кота највише тачке крова је на: +5,82м од коте приземља (± 0.00).

Кота најниже тачке крова је на: +2,72м од коте приземља (± 0.00).

Светла висина просторија у приземљу је 2,51м.

Изградња подрумских и сутеренских просторија се дозвољава ако не постоје сметње Геотехничке и хидротехничке природе.

Кота пода објекта - Планиране апсолутне коте подова приземља приказане су на

Графичком прилогу „План регулације,,.

Висина објекта –максимално 6.0 м, а у складу са наменом објеката и прописима.

КОНСТРУКЦИЈА

Конструктивни систем објекта је скелетни. Носећи елементи су дрвени стубови и греде 10 x 10цм. Објекат је фундиран на темељним тракама димензија 60x40цм испод темељних зидова од армираног бетона. Кров је прост, кос, нагиба 17,70°/23,56°, на дрвеној потконструкцији.

ОБРАДА И МАТЕРИЈАЛИ

Темељни зидови, на делу изнад површине земље, обложени су природним сеченим каменом.

Спољашњи зидови објекта су сендвич зидови од дрвених брвана д=32мм+осб плоча+10+осб плоча+иверица/гипс картон плоче, са изолацијом од камене вуне.

Преградни зидови су сендвич зидови од потконструкције д=8цм, са испуном од каменевуне, обложене са једне стране иверицом преко осб плоче а са друге гранитном керамиком преко осб плоче. Зидови у објекту су обрађени иверицом и гипс картон плочама, а у санитарним чворовима и кухињи су обложени керамичким плочицама на лепку.

Плато испред куће и улазни трем изводе се као WPC декинг.

У крову изнад поткровља планирана је термоизолација, камена вуна 20цм.

Подови у објекту су обрађени бродским подом, у поткровљу и керамичким плочицама, лепљеним на цементи естрих изнад термоизолације, у приземљу. Улазна врата у објекат, као и балконска врата су од пуног дрвета. Унутрашња врата су дрвена дуплошперована.

Прозори на објекту су од пуног дрвета.

Кровни покривач је ребрасти лум. Са доње стране кровна конструкција је скривена, дрвеном облогом.

Програмски садржај објекта:

Објекат типа 1 и типа 1.1

Приземље

- Ходник
- Купатило
- Кухиња
- Трпезарија
- Дневна соба

Поткровље

- Галерија

- ВЦ
- Соба 1
- Соба 2

Помоћни објекат

- Остава

Архитектонско обликовање: Планинског карактера, у складу са наменом објеката положајем и значајем локације.

Урбанистичким пројектом – идејним решењем дата архитектонска форма није строго обавезна.

Планирана је изградња нових планинских кућа аутохтоним материјалима, дрво, камен, опека, шиндра уз примену савремених материјала који обезбеђују трајност и сигурност објеката по данашњим принципима грађења.

Архитектура и обрада ових објеката мора испоштовати аутентичност целе локације

Опремање објекта: - потребним инсталацијама и уређајима у функцији намене.

САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ

Приступ комплексу

Прилаз комплексу је са јужне стране и то преко парцеле 2168 КО Коморани, на којој је изграђен макадамски пут преко кога је туристички комплекс саобраћајно везан за општински пут.

Интерне саобраћајнице:

У складу са функцијом обезбеђен је квалитетан приступ и паркирање возила. Омогућен је колски приступ апартманима, пешачко колском стазом која чини део уређења локације. Овом стазом обезбеђује се приступ и манипулисање противпожарним возилима.
Паркирање

У оквиру комплекса обезбеђен је паркинг простор за 3 возила за потребе особља и по два паркинг места за сваку викенд кућу, што укупно износи 11 паркинг места.

РЕГУЛАЦИОНО И НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ

Објекат је постављен у оквиру грађевинских линија дефинисаних у графичком прилогу Регулационо – нивелационо решење.

Урбанистичким пројектом је уз доњу јужну границу дефинисана је нова линија регулације која обезбеђује функционисање постојећег општинског пута.

Грађевинска линија објеката је одређена у односу на интерни пут ширине 5,00 м. Положај објеката одређен графичким прилогом „ План регулације и нивелације” Могућа су минимална одступања ако то захтевају услови терена и боља решења.

Планирани објекат је постављен у оквиру задатих грађевинских линија.

Цео комплекс нивелетски је постављен сагласно конфигурацији терена, који је у паду.

УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

Уређење целог комплекса усклађено је са наменом и условима терена. Планом нивелације углавном је праћена постојећа конфигурација терена.

Циљ израде урбанистичког пројекта ,према члану 60,61,62 и 63. Закона о планирању и изградњи (Сл.гласник РС, број 72/2009, 81/2009, 64/2010, 24/2011, 121/12, 42/2013- одлика УС, 50/2013-одлука УС, 54/2013, 98/2013-одлука УС, 132/14 и 145/14) и према Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл.гласник РС“,бр.22/2015), као потреба урбанистичко-архитектонске разраде локације.

Предмет урбанистичког пројекта је да се за: предметну површину утврде услови за формирање парцеле, изградњу објеката и уређење простора,

Пешачке прилази

Планиране су пешачке стазе које повезују паркинг са објектом. Стазе могу бити од ломљеног камена , речног камена, калдрме или од другог материјала – према потреби.

Пешачко колски прилази

Пешачко колски прилаз омогућава колски прилаз апартманима, снабдевање и приступ противпожарним возилима.Материјализација овог прилаза је са бетонским плочама у складу са уређењем слободних површина комплекса.

Зелене површине

Између објеката формиране су зелене површине које могу бити материјализоване са клупама и столовима за одмор. Столове и клупе радити дрвене .

Површине планиране са засадом четинара или високих лишћара извести по могућству преношењем већ подраслих стабала.

Травнате површине оплеменити засадом високих лишћара или четинара и украсним растињемкоје ће се дефинисати пројектном документацијом, при чему задржати и уклопити постојећу вегетацију. Планирати и подизати засаде аутохтоних врста у већој мери одомаћених.

Материјализација Паркинга је планирана са растер плочама и травнатим засадом. Вегетацију ускладити са подземним и надземним инсталацијама поштујући прописе о њиховом међусобном растојању.

ОГРАЂИВАЊЕ

Ограђивање може бити са више врста ограда као :плот од коља, плот од повије део каменог зида, ограда од облица и сл.

У целу поставку улазило би се кроз капију изграђену у складу са амбијентом.

УСЛОВИ ПРИКЉУЧИВАЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНЕ ОБЈЕКТЕ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

Јавно комунално предузеће „Сеоски Водоводи” Месне Заједнице Амерић, издало је Услове број 7/2021 од 15.06.2021.год. у којима је дефинисано да:

- На КП бр. КО Коморани на којима је предвиђена изградња објеката туристичке намене, на том простору нема изведене водоводне мреже, већ ће инвеститор у сопственој режији инвестирати градњу водоводне мреже. Условима је предвиђена изградња водомерне кућице са неопходним вентилима испред и иза водомера. Урбанистичким пројектом предвиђена је локација за изградњу базена за воду запремине 9м³,у горњем делу у комплекса, чиме би се регулисало континуирано снабдевање водом, поменутог комплекса насеља.Снабдевање водом објеката и комплекса предвиђено је из постојећег бунара или допремањем цистерне на локацији.

- Обзиром да нема изграђене канализационе мреже не постоје услови за канализациони прикључак, па је неопходна изградња прописане водонепропусне септичке јаме у оквиру парцеле.

Канализациона мрежа је предвиђена дуж парцеле са источне стране пацеле поред оgrade, како је приказано у графичкој документацији цевима пречника Ø 200 мм, са прикључцима од објеката до септичке јаме.

Снабдевање водом

При изради пројектне документације доказати да је из водоводног система могуће обезбедити воде у потребној количини за потребе комплекса, или снабдевање водом објеката и комплекса предвидети из новоикопаног бунара или допремањем цистерне на локацији, и обезбедити воду у потребној количини. Такође да је обезбеђен и потребан квалитет воде у складу са чл. 75 Закона о водама („Сл.гласник РС,, бр. 30/10).

Отпадне воде

Санитарно – фекалне отпадне воде одводе се у водонепропусну септичку јаму.

Атмосферске отпадне воде са кровова, паркинга и платоа одводе се у зелене површине

Електроенергетика:

У складу са Претходним условима ЕПС Дистрибуције, број 8.У.1.1.0-Д-10.09.104797/3-2021 од 22.09.2021. године..потребно је извести радове према техничким условима И прописима према издатим условима.

Телекомуникација:

За потребе будућих капацитета планирати прикључак и мрежу у свему према условима Телекома Србије.

10. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ И ОЧУВАЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

У циљу прилагођавања просторног решења потребама заштите од елементарних непогода (земљотреса, пожара, поплава), као и заштити животне средине, планирану изградњу спровести уз примену одговарајућих просторних и грађевинско-техничких решења, у складу са законском регулативом из тих области.

ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА

Заштита од елементарних непогода регулисана је Законом о заштити од елементарних и других већих непогода (Сл. гл. СРС бр. 20/77).

ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА

Приликом пројектовања, извођења радова и избору материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и против пожарне заштите. Ради заштите од пожара сва изградња и уређење мора бити реализована према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима. Урбанистичким пројектом обезбеђени су приступни путеви и прилази за ватрогасна возила до свих објеката.

У току пројектовања и извођења радова придржавати се у свему:

- Закона о заштити од пожара („Сл. Гласник РС,, бр. 111/09 и 20/15)
- Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Сл. Лист СРЈ,, бр. 81/1995)
- Правилника о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („ Сл.Лист СФРЈ,, бр. 53/88, 54/88 и 28/95)
- Правилника о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара (Сл.лист СФРЈ 30/91).
- Правилника о техничким нормативима за стабилне инсталације за дојаву пожара

(„Сл. Лист СРЈ,, бр. 87/1993)

- Правилника о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Сл. лист СРЈ,,11/96) и других који регулишу ову област

ЗАШТИТА ОД ЗЕМЉОТРЕСА

У циљу заштите од земљотреса, у грађевинарству се данас примењују 4 правилника о сеизмичним дејствима на конструкције:

1. Правилник о привременим техничким прописима за грађење у сеизмичким подручјима (Сл.лист СФРЈ 39/87) - не важи за објекте високоградње.
2. Правилник о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Сл. лист СФРЈ бр. 31/81; 49/82, 29/83; 52/90)
3. Правилник о техничким нормативима за санацију, ојачање и реконструкцију објеката високоградње оштећених земљотресом и за реконструкцију и ревитализацију објеката високоградње (Сл. лист СФРЈ 52/85).
4. Правилник о техничким нормативима за пројектовање и прорачун инжињерских објеката усеизмичким подручјима (1986.) нацрт.

САКУПЉАЊЕ И ОДНОШЕЊЕ ЧВРСТОГ ОТПАДА

Обавезно је организовање сакупљања смећа и одвожења на одређену депонију. Положај контејнера и канти са отпадом и уређење за то планираног простора дефинисати пројектима уређења.

ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Уколико се у току радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је обавезан да о томе обавести Завод за заштиту споменика културе и предузме мере да се налаз не уништи и не оштети, а да се сачува на месту и у положајуу коме је откривен.

ЗАШТИТА ПРИРОДЕ

Формирање комплекса и изградња објеката у њему заснована је на очувању и афирмацији карактеристичних природних елемената у слици предела, односно видика. Предметно подручје не налази се унутар заштићеног природног добра за које је спроведен или покренут поступак заштите, не налази се у просторном обухвату еколошких мрежа, нити у простору евидентираних природних добара. Инвеститор је у обавези да о евентуалном налазу геолошких или палеонтолошких докумената (фосили, минерали, кристали) која би могла представљати заштићену природну вредност , обавести Министарство пољопривреде и заштите животне средине, у року од осам дана од проналаска уз предузимање мера заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка

овлашћеног лица, у складу са Законом о заштити природе.

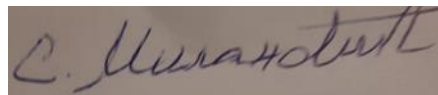
11. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПРОЈЕКТА

Овај урбанистички пројекат представља основ за издавање локацијских услова у складу са чланом 57. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр.72/09, 81/09-испр., 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14 и 83/18).

Урбанистички пројекат усваја и оверава надлежни општински орган у складу са Законом. Локацијске услове издаје надлежни општински орган у складу са одредбама овог Урбанистичког пројекта

Услови изградње и регулације се дефинишу за објекте, односно простор предвиђен за уређење на грађевинској парцели.

Одговорни урбаниста :
Милановић Светлана, дипл. инж. арх
број лиценце: 200 1247 10

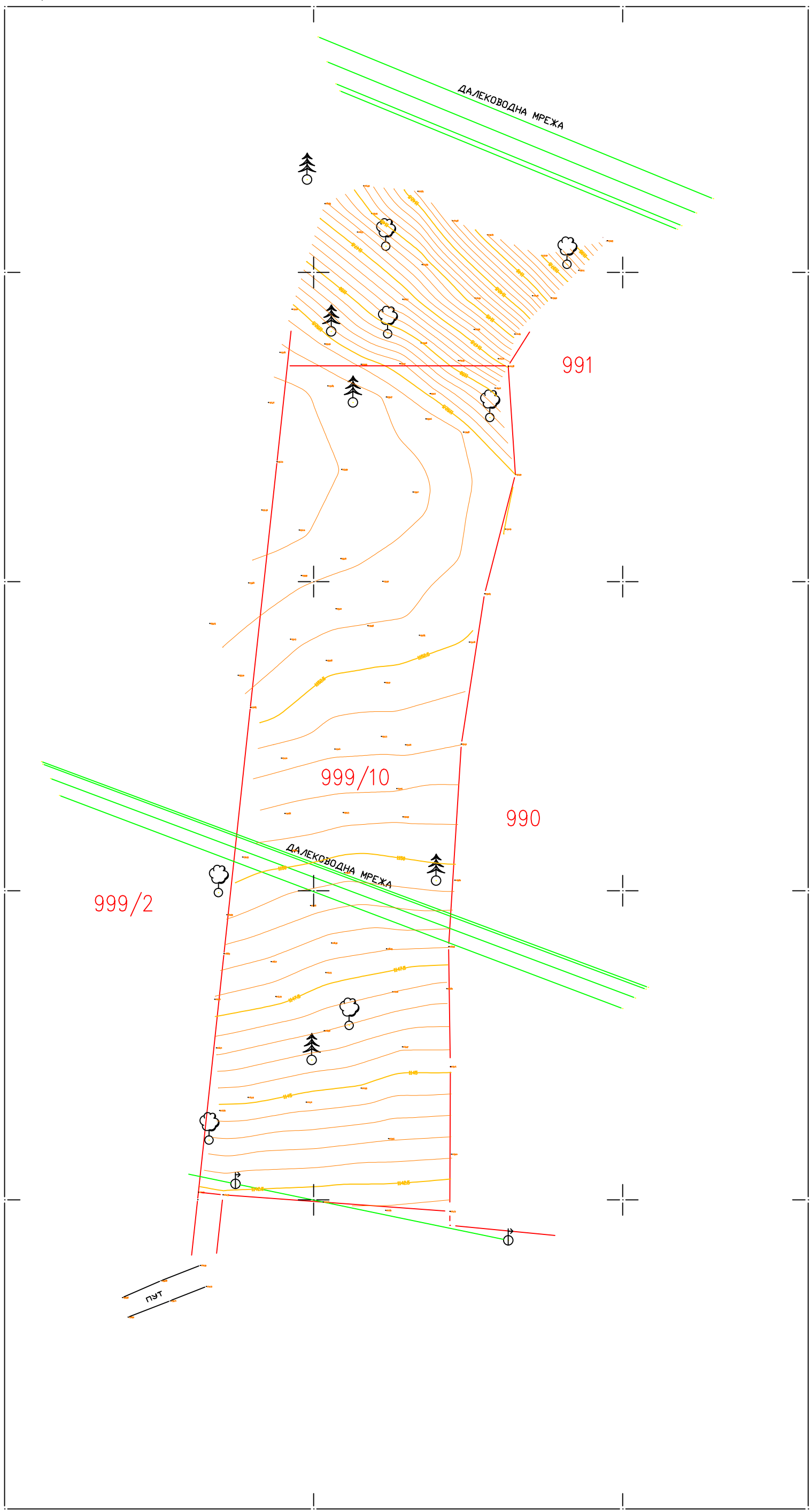


Б. ГРАФИЧКИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1. Регулационо нивелационо решење локације
2. Саобраћај са комуналном инфраструктуром
3. Идејна архитектонска решења
4. Парцелација са аналитичким тачкама

4 809 585
4 809 542
4 809 492
4 809 442
4 809 392
4 809 342

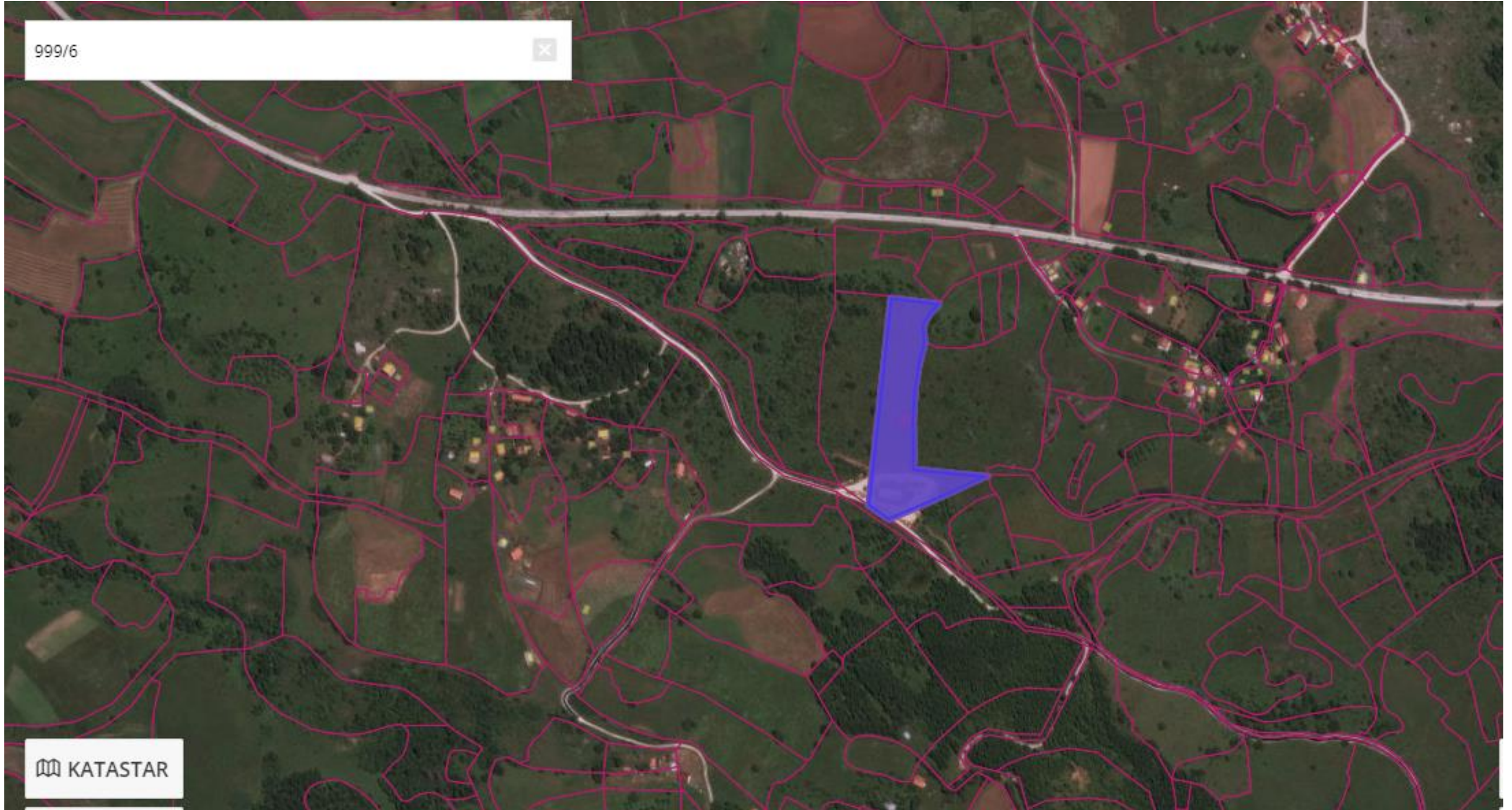
4 809 585
4 809 542
4 809 492
4 809 442
4 809 392
4 809 342



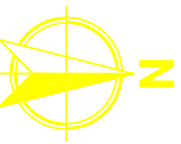
999/6



 KATASTAR








Р Србија
4 809
809
Ко Коморани
585

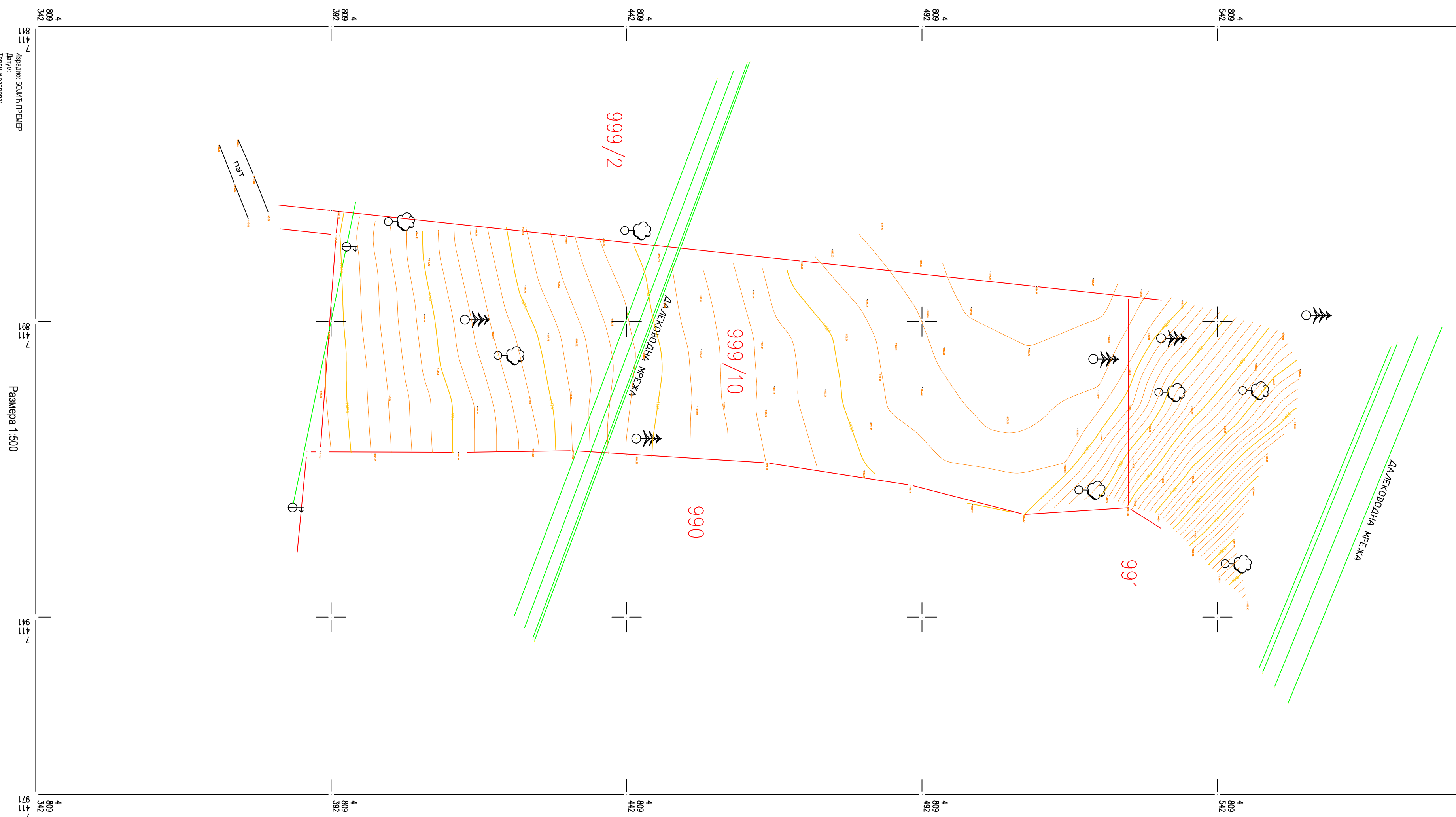
Катастарско - топографски план
Кат. напл. 999/10

Број пројекта: 98-144-1555/2022

4 809
809
585



 IZRADA PROJEKATA I INŽENJERSKE DELATNOSTI ČOVEK I PROSTOR 11050 BEOGRAD, ul.Ane Frank br. 3, tel. +381641115580 MB 65593785; PIB 111686710; ŽR 160-600000390722-31			
Odgovorni projektanti za arhitekturu : Svetlana S. Milanović, d.o.o.		Naručilac projekta: BLUE LLAMA doo, Komorani Podbrdo bb, Komorani	
Saradnici : Saša B. Milenković, d.o.o. M. Milenković, arh.teh.		Objekat: OBJEKTI TURISTIČKE NAMENE U KOMORANIMA	
Unutrašnja kontrola za arhitekturu :		Crtez: KATASTARSKO TOPOGRAFSKI PLAN	Razmera: 1:500
Koordinator projekta:		FAZA : URB.PROJ.	datum: 03. 2022
Direktor zavoda: S. Milenković, dipl.ing.		broj crteža: UP-01/22-SM	br.lista: 1



4 809
809
342

4 809
809
392

4 809
809
442

4 809
809
492

4 809
809
542

4 809
809
585

4 809
809
342

4 809
809
392

4 809
809
442

4 809
809
492

4 809
809
542

4 809
809
585

4 809
809
342

4 809
809
392

4 809
809
442

4 809
809
492

4 809
809
542

4 809
809
585

4 809
809
342

4 809
809
392

4 809
809
442

4 809
809
492

4 809
809
542

4 809
809
585

4 809
809
342

4 809
809
392

4 809
809
442

4 809
809
492

4 809
809
542

4 809
809
585

4 809
809
342

4 809
809
392

4 809
809
442

4 809
809
492

4 809
809
542

4 809
809
585

4 809
809
342

4 809
809
392

4 809
809
442

4 809
809
492

4 809
809
542

4 809
809
585

4 809
809
342

4 809
809
392

4 809
809
442

4 809
809
492

4 809
809
542

4 809
809
585

4 809
809
342

4 809
809
392

4 809
809
442

4 809
809
492

4 809
809
542

4 809
809
585

4 809
809
342

4 809
809
392

4 809
809
442

4 809
809
492

4 809
809
542

4 809
809
585

4 809
809
342

4 809
809
392

4 809
809
442

4 809
809
492

4 809
809
542

4 809
809
585

4 809
809
342

4 809
809
392

4 809
809
442

4 809
809
492

4 809
809
542

4 809
809
585

4 809
809
342

4 809
809
392

4 809
809
442

4 809
809
492

4 809
809
542

4 809
809
585

4 809
809
342

4 809
809
392

4 809
809
442

4 809
809
492

4 809
809
542

4 809
809
585

4 809
809
342

4 809
809
392

4 809
809
442

4 809
809
492

4 809
809
542

4 809
809
585

4 809
809
342

4 809
809
392

4 809
809
442

4 809
809
492

4 809
809
542

4 809
809
585

4 809
809
342

4 809
809
392

4 809
809
442

4 809
809
492

4 809
809
542

4 809
809
585

4 809
809
342

4 809
809
392

4 809
809
442

4 809
809
492

4 809
809
542

4 809
809
585

4 809
809
342

4 809
809
392

4 809
809
442

4 809
809
492

4 809
809
542

4 809
809
585

4 809
809
342

4 809
809
392

4 809
809
442

4 809
809
492

4 809
809
542

4 809
809
585

4 809
809
342

4 809
809
392

4 809
809
442

4 809
809
492

4 809
809
542

4 809
809
585

4 809
809
342

4 809
809
392

4 809
809
442

4 809
809
492

4 809
809
542

4 809
809
585

4 809
809
342

4 809
809
392

4 809
809
442

4 809
809
492

4 809
809
542

4 809
809
585

4 809
809
342

4 809
809
392

4 809
809
442

4 809
809
492

4 809
809
542

4 809
809
585

4 809
809
342

4 809
809
392

4 809
809
442

4 809
809
492

4 809
809
542

4 809
809
585

4 809
809
342

4 809
809
392

4 809
809
442

4 809
809
492

4 809
809
542

4 809
809
585

4 809
809
342

4 809
809
392

4 809
809
442

4 809
809
492

4 809
809
542

4 809
809
585

4 809
809
342

4 809
809
392

4 809
809
442

4 809
809
492

4 809
809
542

4 809
809
585

4 809
809
342

4 809
809
392

4 809
809
442

4 809
809
492

4 809
809
542

4 809
809
585

4 809
809
342

4 809
809
392

4 809
809
442

4 809
809
492

4 809
809
542

4 809
809
585

4 809
809
342

4 809
809
392

4 809
809
442

4 809
809
492

4 809
809
542

4 809
809
585

4 809
809
342

4 809
809
392

4 809
809
442

4 809
809
492

4 809
809
542

4 809
809
585

4 809
809
342

4 809
809
392

4 809
809
442

4 809
809
492

4 809
809
542

4 809
809
585

4 809
809
342

4 809
809
392

4 809
809
442

4 809
809
492

4 809
809
542

4 809
809
585

4 809
809
342

4 809
809
392

4 809
809
442

4 809
809
492

4 809
809
542

4 809
809
585

4 809
809
342

4 809
809
392

4 809
809
442

4 809
809
492

4 809
809
542

4 809
809
585

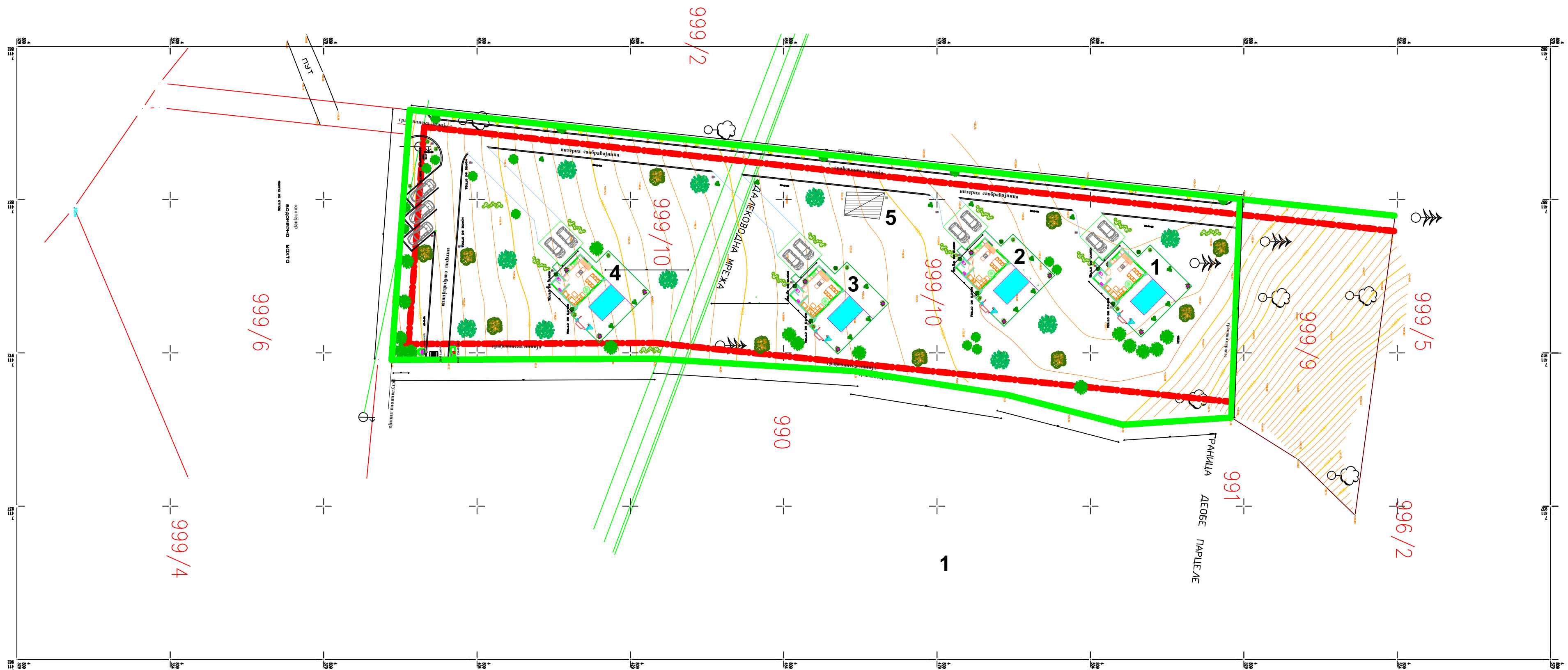
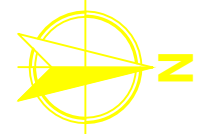
4 809
809
342

4 809
809
392

4 809
809
442

4 809
809
492

4 809
809
542



ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ БРУТО ПОВРШИНА СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА:

ОБЈЕКАТ	површина по СРПС-у	површина по ПДР-у
Објекат 1 - тип 1	71,65 m ²	71,66,00 m ²
Објекат 2 - тип 1.1	71,65 m ²	71,65 m ²
Објекат 3 - тип 1	71,65 m ²	71,65 m ²
Објекат 4 - тип 1	71,65 m ²	71,65 m ²
Објекат 5 - помоћни	15,00 m ²	15,00 m ²
Σ Подземне етаже	0,00 m ²	0,00 m ²
Σ Надземне етаже	301,60 m ²	301,60 m ²
Σ УКУПНО	301,60 m ²	301,60 m ²

ПРЕГЛЕД ПЛАНОМ ДОЗВОЉЕНИХ И ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПОКАЗАТЕЉА:

	ДОЗВОЉЕНО	ОСТВАРЕНО
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	(1) 301,60 m ²	(1) 301,60 m ²
СТЕПЕН ЗАУЗЕТОСТИ	-	(40%) 171,00 m ²
СТЕПЕН ЗАУЗЕТОСТИ ПОДЗЕМНЕ ЕТАЖЕ		

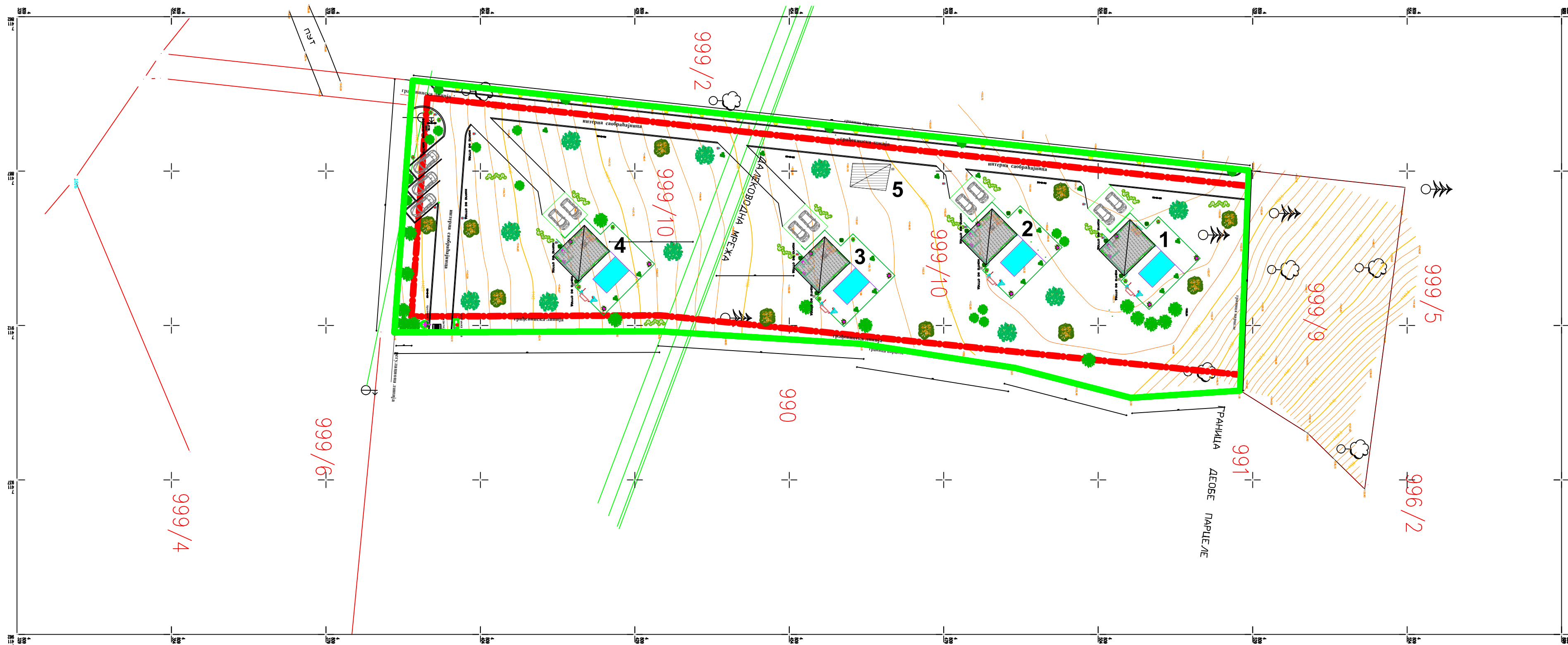
ОСТВАРЕНИ СТЕПЕН ОЗЕЛЕЊАВАЊА ПАРЦЕЛЕ:


НИВО	МИНИМАЛНИ СТЕПЕН ОЗЕЛЕЊАВАЊА	ОСТВАРЕНИ СТЕПЕН ОЗЕЛЕЊАВАЊА
ПАРТЕР	25%	75%

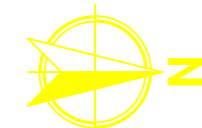


IZRADA PROJEKATA I INŽENJERSKE DELATNOSTI
ČOVEK I PROSTOR
 11060 BEOGRAD, ul.Ane Frank br. 3, tel. +381641115580
 MB 65593785; PIB 111686710; ŽR 160-600000390722-31

Odgovorni projektanti za arhitekturu : Svetlana S. Milanović, d.i.a	Naručilac projekta: BLUE LLAMA doo, Komorani Podbrdo bb, Komorani
Saradnici : Saša B. Milenković, d.i.a. M. Milenković, arh.teh.	Objekat: OBJEKTI TURISTIČKE NAMENE U KOMORANIMA
Unutrašnja kontrola za arhitekturu :	Crtez: SITUACIONI PLAN -parter-
Koordinator projekta:	Razmera: 1:500
Direktor zavoda: S. Milenković, dipl.ing.	FAZA : datum: broj crteža: br.lista: URB.PROJ. 03. 2022 UP-01/22-SM 2



 IZRADA PROJEKATA I INŽENJERSKE DELATNOSTI ČOVEK I PROSTOR 11060 BEOGRAD, ul.Ane Frank br. 3, tel. +381641115580 MB 65593785; PIB 111686710; ŽR 160-600000390722-31				
Odgovorni projektanti za arhitekturu : Svetlana S. Milanović, d.i.a		Naručilac projekta: BLUE LLAMA doo, Komorani Podbrdo bb, Komorani		
Saradnici : Saša B. Milenković, d.i.a. M. Milenković, arh.teh.		Objekat: OBJEKTI TURISTIČKE NAMENE U KOMORANIMA		
Unutrašnja kontrola za arhitekturu :		Crtez: SITUACIONI PLAN krovne ravni		Razmera: 1:500
Koordinator projekta:		FAZA : datum: broj crteža: br.lista:		3
Direktor zavoda: S. Milenković, dipl.ing.		URB.PROJ. 03. 2022 UP-01/22-SM		



Р Србија
4 809 542
809 385
Ко Коморани

Катастарско - топографски план
Кат. парцл. 999/10

Број предмета: 99-144-1555/2022

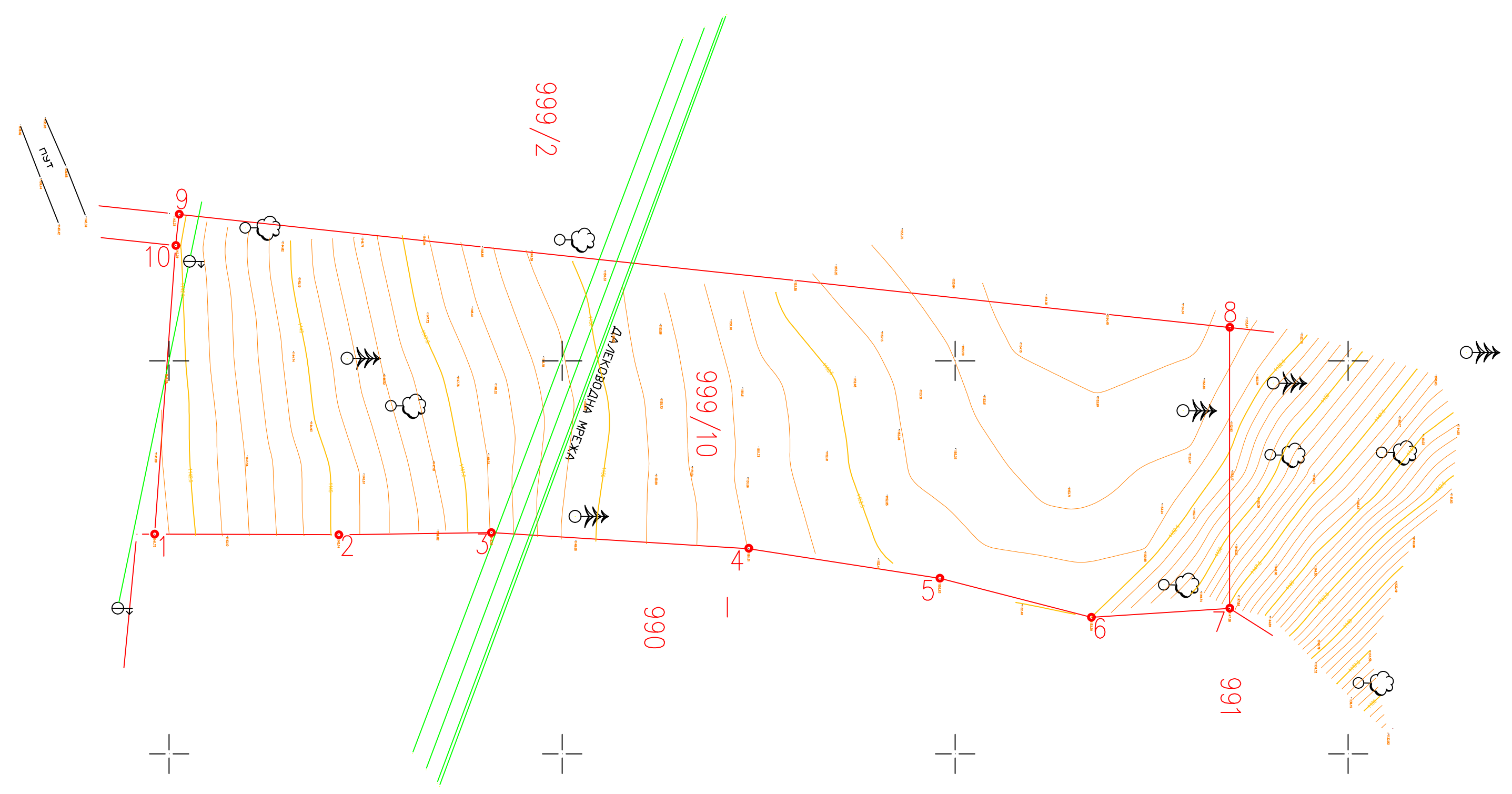
4 809 542
809 385



4 809 342
809 411
Државно
Топог. и оверла:

Размера 1:500

4 809 342
809 411
7 971

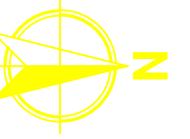


Тачка	x	y
1	7411922,47	4809390.15
2	7411940,47	4809411.52
3	7411942,67	4809430.80
4	7411942,47	4809465.73
5	7412028,17	4809489.57
6	7412016,87	4809509.37
7	7411978,36	4809526.92
8	7411887,00	4809528.32
9	7411914,29	4809393.12
10	7411872,35	4809391.67

LEGENDA :

- Граница грађевинске парцеле
- Граница обухвата парцеле

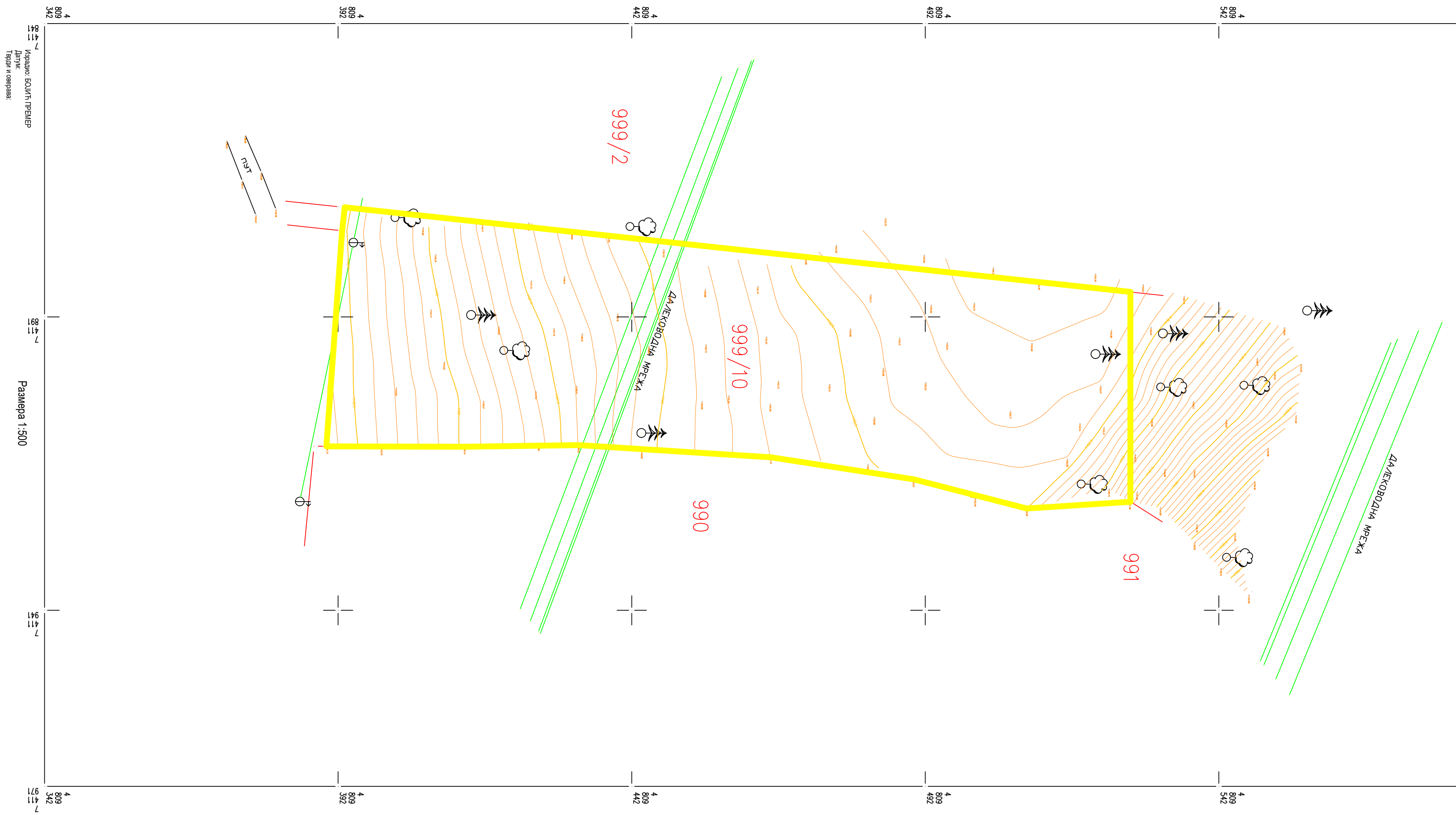
IZRADA PROJEKATA I INŽENJERSKE DELATNOSTI ČOVEK I PROSTOR 11050 BEOGRAD, ul.Ane Frank br. 3, tel. +381641115580 MB 65593785; PIB 111686710; ŽR 160-600000390722-31			
Odgovorni projektanti za arhitekturu : Svetlana S. Milanović, d.i.a		Naručilac projekta: BLUE LLAMA doo, Komorani Podbrdo bb, Komorani	
Saradnici : Saša B. Milenković, d.i.a. M. Milenković, arh.teh.		Objekat: OBJEKTI TURISTIČKE NAMENE U KOMORANIMA	
Unutrašnja kontrola za arhitekturu :		Crtez: PLAN PARCELACIJE	Razmera: 1:500
Kordinatorator projekta:		FAZA : URB.PROJ.	datum: 03. 2022
Direktor zavoda: S. Milenković, dipl.ing.		broj crteža: UP-01/22-SM	br.lista: 4



Р Србија
4 809 585
Ос Нова Барош
Ко Коморани

Катастарско - топографски план
Кат. парцл 999/10

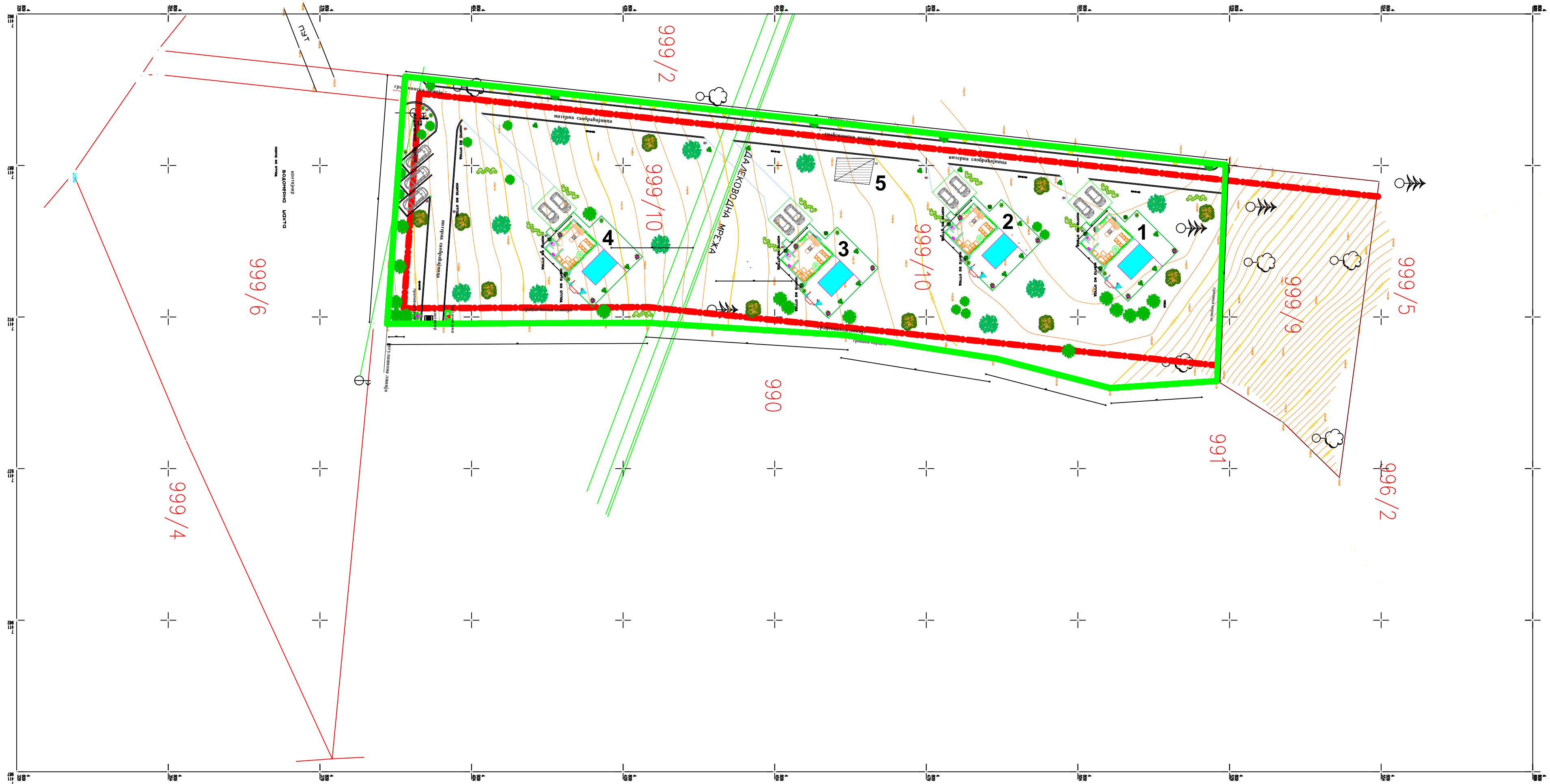
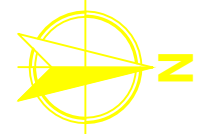
Број пројекта: 99-144-1555/2022



LEGENDA :

- Граница грађевинске парцеле
- Граница обухвата парцеле

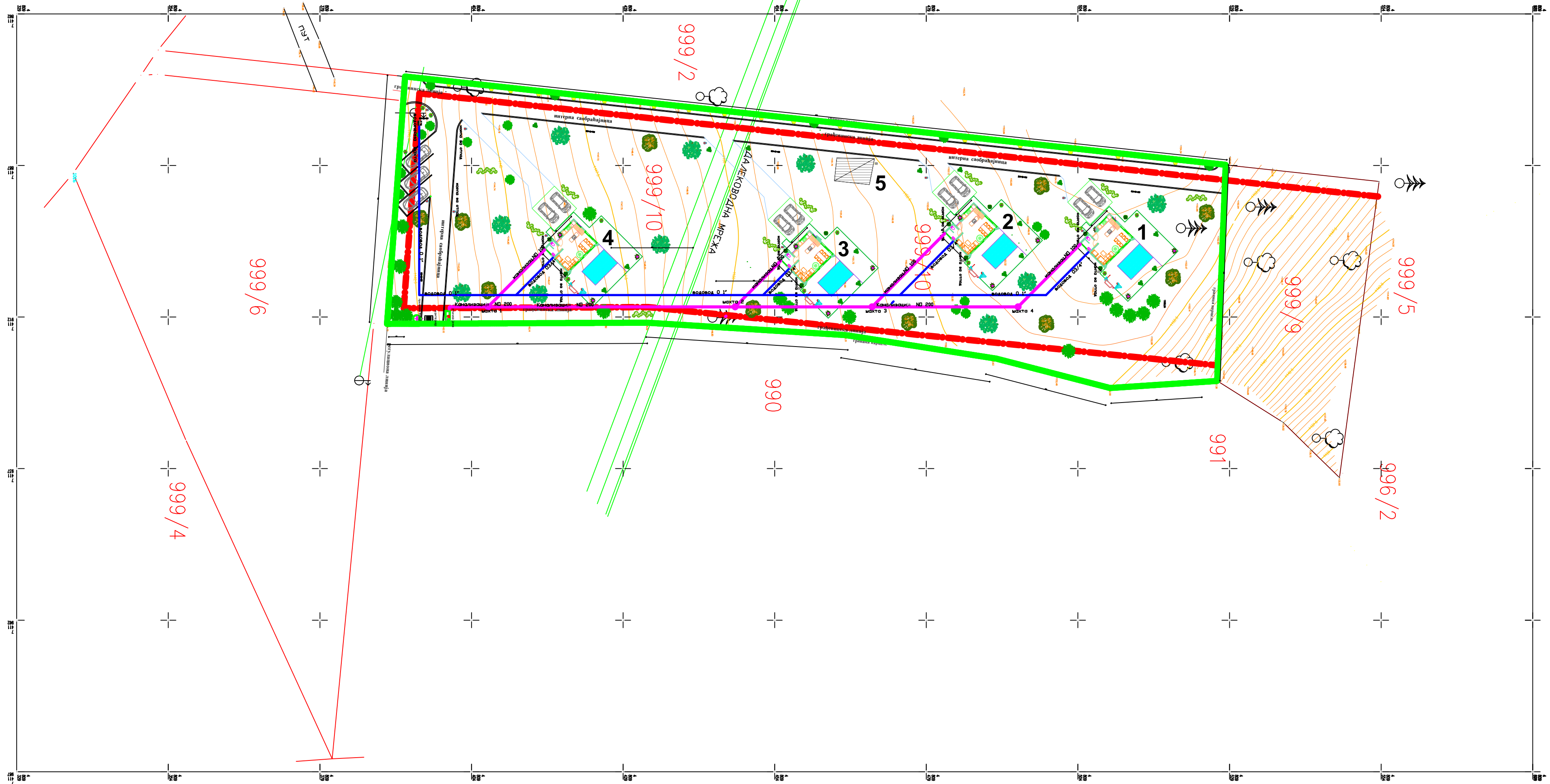
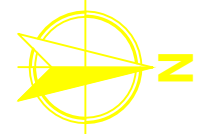
IZRADA PROJEKATA I INŽENJERSKE DELATNOSTI ČOVJEK I PROSTOR 11050 BEOGRAD, ul.Ane Frank br. 3, tel. +381641115580 MB 65593785; PIB 111686710; ŽR 160-600000390722-31			
Odgovorni projektanti za arhitekturu : Svetlana S. Milanović, d.i.a		Naručilac projekta: BLUE LLAMA doo, Komorani Podbrdo bb, Komorani	
Saradnici : Saša B. Milenković, d.i.a. M. Milenković, arh.teh.		Objekat: OBJEKTI TURISTIČKE NAMENE U KOMORANIMA	
Unutrašnja kontrola za arhitekturu :		Crtez: GRANICA PROJEKTA	Razmera: 1:500
Koordinator projekta:		FAZA : URB.PROJ.	datum: 03. 2022
Direktor zavoda: S. Milenković, dipl.ing.		broj crteža: UP-01/22-SM	br.lista: 5



LEGENDA :

- Граница грађевинске парцеле
- Граница обухвата парцеле
- инсталација водовода
- инсталација канализације
- канта за отпад
- канта за ђубре
- спољна расвета

IZRADA PROJEKATA I INŽENJERSKE DELATNOSTI ČOVEK I PROSTOR 11060 BEOGRAD, ul.Ane Frank br. 3, tel. +381641115580 MB 65593785; PIB 111686710; ŽR 160-600000390722-31			
Odgovorni projektanti za arhitekturu : Svetlana S. Milanović, d.i.a		Naručilac projekta: BLUE LLAMA doo, Komorani Podbrdo bb, Komorani	
Saradnici : Saša B. Milenković, d.i.a. M. Milenković, arh.teh.		Objekat: OBJEKTI TURISTIČKE NAMENE U KOMORANIMA	
Unutrašnja kontrola za arhitekturu :		Crtez: REGULACIONO NIVELACIONO REŠENJE	Razmera: 1:500
Koordinator projekta:		FAZA : URB.PROJ.	datum: 03. 2022
Direktor zavoda: S. Milenković, dipl.ing.		broj crteža: UP-01/22-SM	br.lista: 6

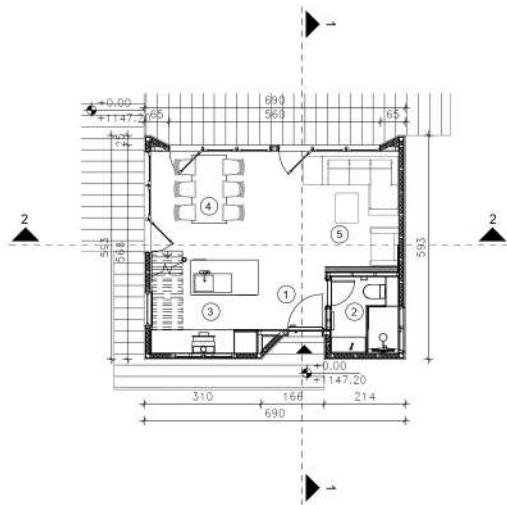


LEGENDA :

- Граница грађевинске парцеле
- Граница обухвата парцеле
- инсталација водовода
- инсталација канализације
- канта за отпад
- канта за ђубре
- спољна расвета



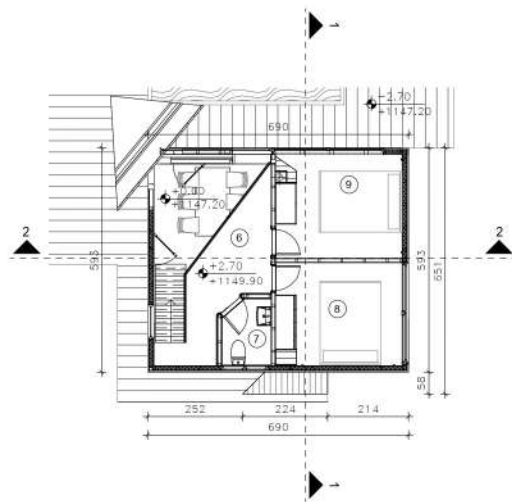
IZRADA PROJEKATA I INŽENJERSKE DELATNOSTI ČOVEK I PROSTOR 11060 BEOGRAD, ul.Ane Frank br. 3, tel. +381641115580 MB 65593785; PIB 111686710; ŽR 160-600000390722-31			
Odgovorni projektanti za arhitekturu : Svetlana S. Milanović, d.i.a		Naručilac projekta: BLUE LLAMA doo, Komorani Podbrdo bb, Komorani	
Saradnici : Saša B. Milenković, d.i.a. M. Milenković, arh.teh.		Objekat: OBJEKTI TURISTIČKE NAMENE U KOMORANIMA	
Unutrašnja kontrola za arhitekturu :		Crtez: SAOBRAČAJ SA komunalnom infrastrukturom	Razmera: 1:500
Koordinator projekta:		FAZA : URB.PROJ.	datum: 03. 2022
Direktor zavoda: S. Milenković, dipl.ing.		broj crteža: UP-01/22-SM	br.lista: 7



BR.	NAZIV PROSTORJE	POVRŠINA m ²
PRIZEMLJE		
1	Hodnik	2.75 m ²
2	Kupatilo	3.23 m ²
3	Kuhinja	6.08 m ²
4	Trpezarija	8.10 m ²
5	Dnevna soba	11.99 m ²
Ukupno Neto:		32.15 m ²
Ukupno Bruto:		38,55 m²

OBJEKAT BR.1 ±0.00 = +1147.20 MNV
 OBJEKAT BR.3 ±0.00 = +1153.40 MNV
 OBJEKAT BR.4 ±0.00 = +1154.20 MNV

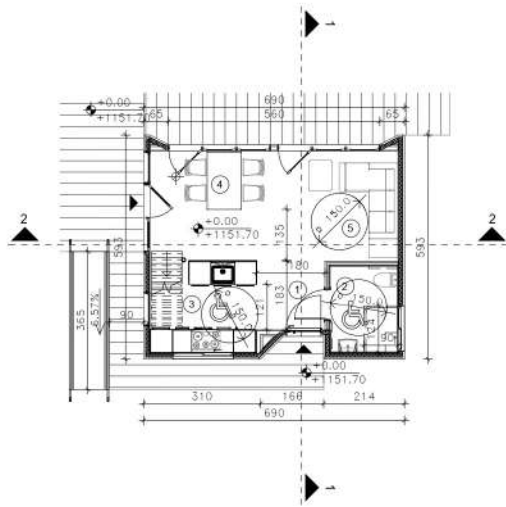
DEO PROJEKTA 1-PROJEKAT ARHITEKTURE		ODGOVORNI PROJEKTANT:	INVESTITOR: BLUE LLAMA DOO Probrdo 9, Komarani, Nova Varoš	IZDA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IZR. DEJNO REŠENJE
ODGOVORNI PROJEKTANT: POTPIS:	PROJEKTANT SARADNIK: POTPIS:	OBJEKAT: Komplex sa 4 stambena objekata za povremeni boravak i 1 pomoćnim objektom, K.P. br. 999/8 K.O. Komarani, Nova Varoš	NAZIV CRTEŽA: OBJEKAT- TIP 1- OSNOVA PRIZEMLJA	
		DATUM: November 2021	RAZMERA: 1 : 100	



POVRŠINE POTKROVLJE		
BR.	NAZIV PROSTORJE	POVRŠINA m2
POTKROVLJE		
6	Galerija	6.79 m ²
7	WC	2.06 m ²
8	Soba 1	7.66 m ²
9	Soba 2	9.16 m ²
Ukupno Neto:		25.68 m ²
Ukupno Bruto:		33,10 m ²

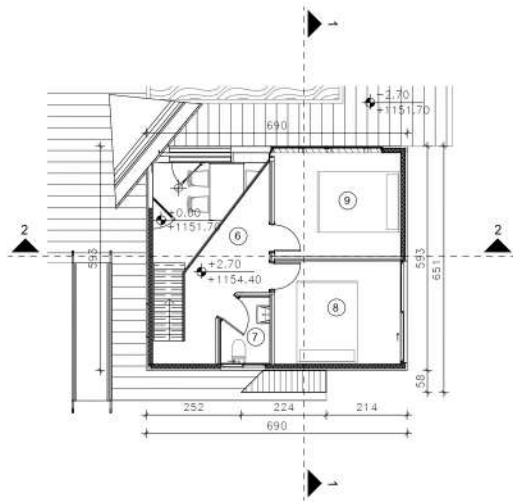
OBJEKAT BR.1 ±0.00 = +1147.20 MNV
 OBJEKAT BR.3 ±0.00 = +1153.40 MNV
 OBJEKAT BR.4 ±0.00 = +1154.20 MNV

DEO PROJEKTA 1-PROJEKAT ARHITEKTURE		ODGOVORNI PROJEKTANT:	INVESTITOR: BLUE LLAMA DOO Probrdo 9, Komarani, Nova Varoš	IOSTA TERAZIJE DOKUMENTACIJE IZR. DEJNO RESENIJE
ODGOVORNI PROJEKTANT: POTPIS:	PROJEKTANT SARADNIK: POTPIS:	OBJEKAT: Komplex sa 4 stambena objekata za povremeni boravak i 1 pomoćnim objektom, K.P. br. 999/8 K.O. Komarani, Nova Varoš	NAZIV CRTEŽA: OBJEKAT- TIP 1-OSNOVA POTKROVLJA	
		DATUM: November 2021	RAZMERA: 1 : 100	



BR.	NAZIV PROSTORJE	POVRŠINA m ²
PRIZEMLJE		
1	Hodnik	3.13 m ²
2	Kupaonica	4.05 m ²
3	Kuhinja	6.06 m ²
4	Trpezarija	8.13 m ²
5	Dnevna soba	11.03 m ²
Ukupno Neto:		32.39 m ²
Ukupno Bruto:		38,55 m²

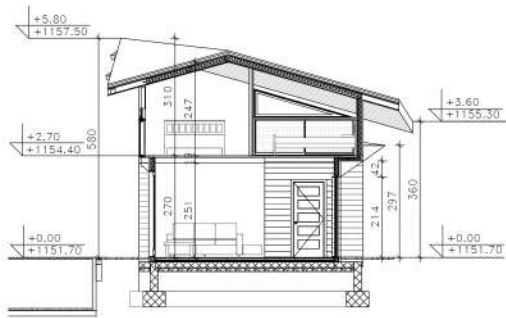
DEO PROJEKTA 1-PROJEKAT ARHITEKTURE		ODGOVORNI PROJEKTANT:	INVESTITOR: BLUE LLAMA DOO Probrdo 9, Komarani, Nova Varoš	OSTALA TEHNIČKA DOKUMENTACIJA: IZR. DEJINO REŠENJE
			OBJEKT: Komplex sa 4 stambena objekata za povremeni boravak i 1 pomoćnim objektom, K.P. br. 999/8 K.O. Komarani, Nova Varoš	
ODGOVORNI PROJEKTANT: _____ POTPIS:	PROJEKTANT SARADNIK: _____ POTPIS:	NAZIV OBJEKTA: OBJEKAT- TIP 2- OSNOVA PRIZEMLJA	DATUM: November 2021	RAZMERA: 1 : 100



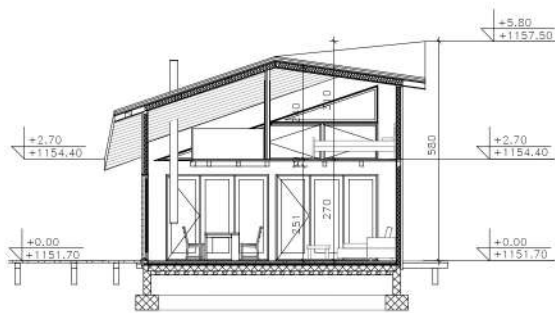
POVRŠINE SPRAT		
BR.	NAZIV PROSTORUJE	POVRŠINA m2
POTKROVLJE		
6	Galerija	6.72 m ²
7	WC	2.08 m ²
8	Soba 1	7.61 m ²
9	Soba 2	9.16 m ²
Ukupno Neto:		25.57 m ²
Ukupno Bruto:		33,10 m ²



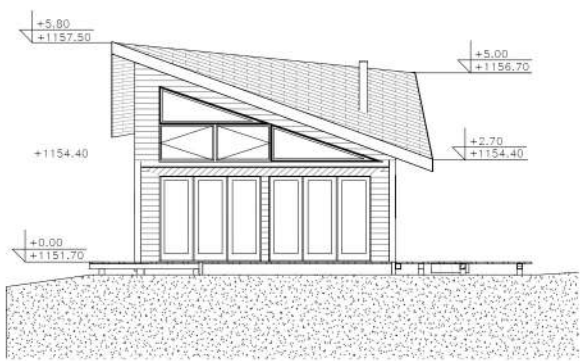
DEO PROJEKTA 1-PROJEKAT ARHITEKTURE		ODGOVORNI PROJEKANT: 	INVESTITOR: BLUE LLAMA DOO Probrdo 9, Komarani, Nova Varoš	IOSTA TERENAŠKE DOKUMENTACIJE: IZR. IZJ. I REŠENJE
ODGOVORNI PROJEKANT: _____ POTPIS:	PROJEKANT SARADNIK: _____ POTPIS:	OBJEKAT: Komplex sa 4 stambena objekata za povremeni boravak i 1 pomoćnim objektom, K.P. br. 999/8 K.O. Komarani, Nova Varoš	NAZIV CRTEŽA: OBJEKAT- TIP 2- OSNOVA POTKROVLJA	
		DATUM: November 2021	RAZMERA: 1 : 100	



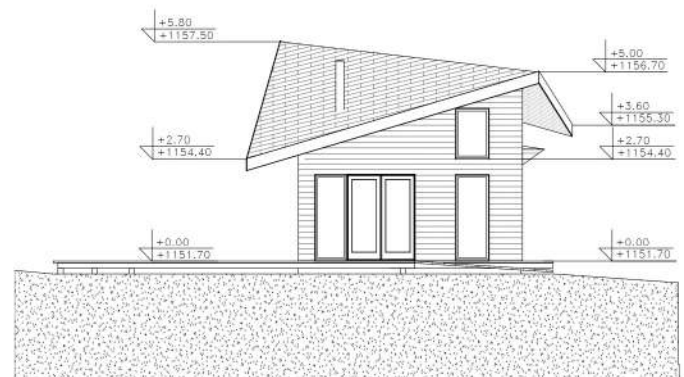
		INVESTITOR: BLUE LLAMA DOO Probrdo 9, Komarani, Nova Varoš		VRSTA TRŽAŠKE DOKUMENTACIJE: ISKR. IDEJNO REŠENJE	
DEO PROJEKTA: 1-PROJEKAT ARHITEKTURE		ODGOVORNI PROJEKTANT:		OBJEKAT: Kompleks sa 4 stambena objekata za povremeni boravak i 1 pomoćnim objektom, K.P. br. 999/8 K.O. Komarani, Nova Varoš	
ODGOVORNI PROJEKTANT:	POTPIS:			NAZIV CRTEŽA: OBJEKAT-TIP 2- PRESEK 1-1	
PROJEKTANT SARADNIK:	POTPIS:			DATUM: Novembar 2021	



		INVESTITOR: BLUE LLAMA DOO Probrdo 9, Komarani, Nova Varoš		VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: ISKR. IDEJNO REŠENJE	
DEO PROJEKTA: 1-PROJEKAT ARHITEKTURE		ODGOVORNI PROJEKTANT:		OBJEKAT: Kompleks sa 4 stambena objekata za povremeni boravak i 1 pomoćnim objektom, K.P. br. 999/8 K.O. Komarani, Nova Varoš	
ODGOVORNI PROJEKTANT:	POTPIS:			NAZIV CRTEŽA: OBJEKAT-TIP 2- PRESEK 2-2	
PROJEKTANT SARADNIK:	POTPIS:			DATUM: Novembar 2021	

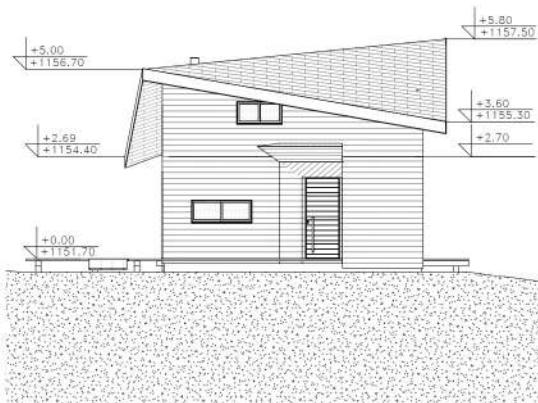


Fasada 1

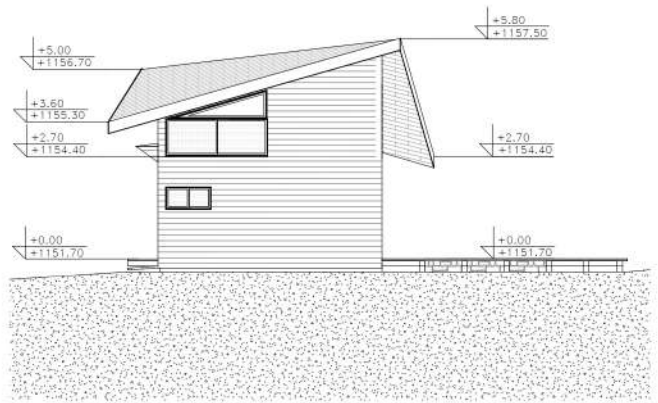


Fasada 2

		INVESTITOR: BLUE LLAMA DOO Probrdo 9, Komarani, Nova Varoš	OSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: ISKR. IZJ. I REŠENJE
DEO PROJEKTA: 1-PROJEKAT ARHITEKTURE		ODGOVORNI PROJEKTANT:	OBJEKAT: Kompleks sa 4 stambena objekata za povremeni boravak i 1 pomoćnim objektom, K.P. br. 999/8 K.O. Komarani, Nova Varoš
ODGOVORNI PROJEKTANT:	POTPIS: ✓		NAZIV CRTEŽA: OBJEKAT- TIP 2- FASADE 1 & 2
PROJEKTANT SARADNIK:	POTPIS:		DATUM: Novembar 2021
			RAZMERA: 1 : 100

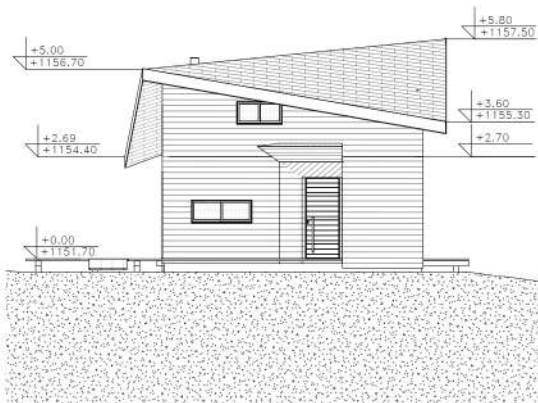


Fasada 3

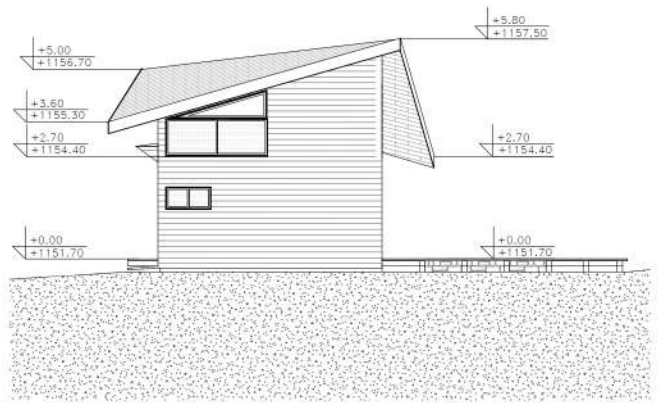


Fasada 4

		INVESTITOR: BLUE LLAMA DOO Probrdo 9, Komarani, Nova Varoš	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: ISKR. DEJINO REŠENJE
DEO PROJEKTA: 1-PROJEKAT ARHITEKTURE		ODGOVORNI PROJEKTANT:	OBJEKAT: Kompleks sa 4 stambena objekata za povremeni boravak i 1 pomoćnim objektom, K.P. br. 999/8 K.O. Komarani, Nova Varoš
ODGOVORNI PROJEKTANT:	POTPIS:		
PROJEKTANT SARADNIK:	POTPIS:		
		NAZIV CRTEŽA: OBJEKAT- TIP 2- FASADE 3 & 4	
		DATUM: Novembar 2021	RAZMERA: 1 : 100

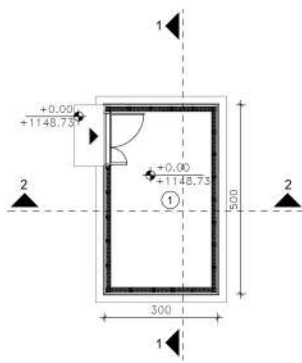


Fasada 3



Fasada 4

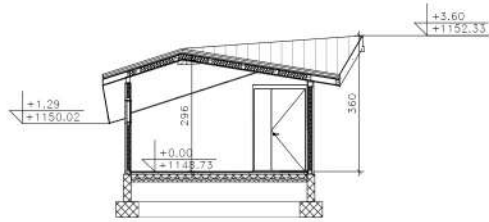
		INVESTITOR: BLUE LLAMA DOO Probrdo 9, Komarani, Nova Varoš	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: ISKR. DEJINO REŠENJE
DEO PROJEKTA: 1-PROJEKAT ARHITEKTURE		ODGOVORNI PROJEKTANT:	OBJEKAT: Kompleks sa 4 stambena objekata za povremeni boravak i 1 pomoćnim objektom, K.P. br. 999/8 K.O. Komarani, Nova Varoš
ODGOVORNI PROJEKTANT:	POTPIS:		
PROJEKTANT SARADNIK:	POTPIS:		
		NAZIV CRTEŽA: OBJEKAT- TIP 2- FASADE 3 & 4	
		DATUM: Novembar 2021	RAZMERA: 1 : 100



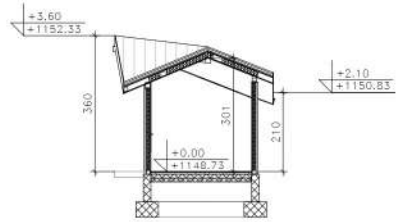
BR.	NAZIV PROSTORJE	POVRŠINA m ²
PRIZEMLJE		
1	Ostava	12.40 m ²
Ukupno Neto:		12.40 m ²
Ukupno Bruto:		15,00 m ²



DEO PROJEKTA 1-PROJEKAT ARHITEKTURE		ODGOVORNI PROJEKTANT	INVESTITOR BLUE LLAMA DOO Probrdo 9, Komarani, Nova Varoš	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE ISKR. IZJ. I REŠENJE
ODGOVORNI PROJEKTANT:	POTPIS:		OBJEKAT Kompleks sa 4 stambena objekata za povremeni boravak i 1 pomoćnim objektom, K.P. br. 999/8 K.O. Komarani, Nova Varoš	NAZIV OBJEKTA POMOĆNI OBJEKAT - OSNOVA PRIZEMLJA
PROJEKTANT SARADNIK:	POTPIS:			
			DATUM Novembar 2021	RAZMERA 1 : 100

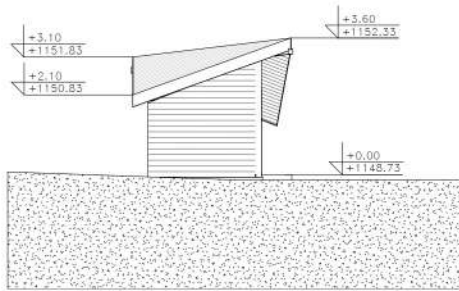


PRESEK 1-1

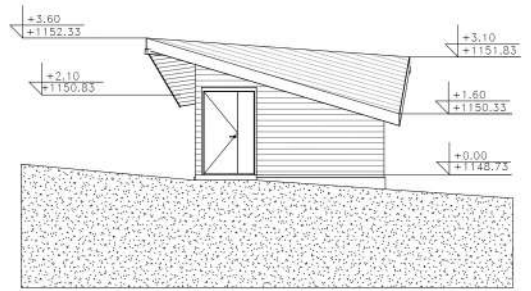


PRESEK 2-2

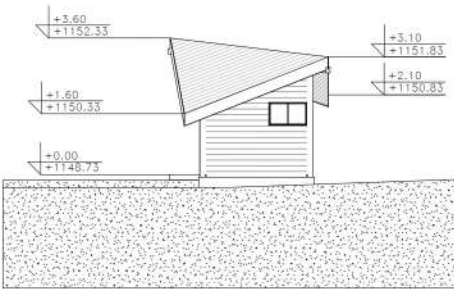
		INVESTITOR: BLUE LLAMA DOO Probrdo 9, Komarani, Nova Varoš	OSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: ISKR. IZMJ. I REŠENJE
DEO PROJEKTA: 1-PROJEKAT ARHITEKTURE		ODGOVORNI PROJEKTANT:	OBJEKAT: Kompleks sa 4 stambena objekata za povremeni boravak i 1 pomoćnim objektom, K.P. br. 999/8 K.O. Komarani, Nova Varoš
ODGOVORNI PROJEKTANT:	POTPIS:		
PROJEKTANT SARADNIK:	POTPIS:		
		NAZIV CRTEŽA: POMOĆNI OBJEKAT - PRESECI	
		DATUM: Novembar 2021	RAZMERA: 1 : 100



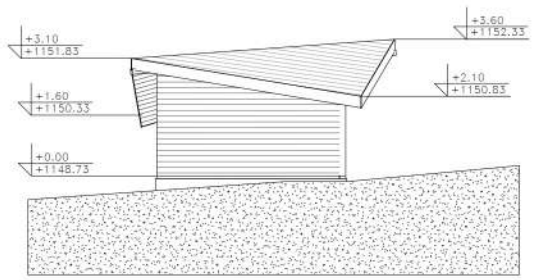
Fasada 1



Fasada 2



Fasada 3



Fasada 4

		INVESTITOR: BLUE LLAMA DOO Probrdo 9, Komarani, Nova Varoš	OSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: ISKR. IZJEI I REŠENJE
DEO PROJEKTA: 1-PROJEKAT ARHITEKTURE		ODGOVORNI PROJEKTANT:	OBJEKAT: Kompleks sa 4 stambena objekata za povremeni boravak i 1 pomoćnim objektom, K.P. br. 999/8 K.O. Komarani, Nova Varoš
ODGOVORNI PROJEKTANT:	POTPIS:		
PROJEKTANT SARADNIK:	POTPIS:		
		NAZIV CRTEŽA: POMOĆNI OBJEKAT - FASADE	
		DATUM:	RAZMERA: 1 : 100 023

Ц. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРОЈЕКТА

1. Информација о локацији
2. Копија плана
3. Лист непокретности
4. Услови надлежних институција



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 393

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 25.02.2022. 08:09:18

Број захтева: 952-1-144/2022-54

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	64ae24e0-a227-415d-9884-6c798615743c
Матични број општине:	70866
Општина:	НОВА ВАРОШ
Матични број катастарске општине:	730335
Катастарска општина:	КОМАРАНИ
Датум ажурности:	24.02.2022. 14:33
Служба:	НОВА ВАРОШ
Извор податка:	НОВА ВАРОШ, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ПОЉЕ
Број парцеле:	999/10
Површина m ² :	4992
Број листа непокретности:	393

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ПАШЊАК 5. КЛАСЕ
Површина m ² :	4992

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	BLUE LLAMA DOO KOMARANI
Адреса:	КОМАРАНИ, ПРОБРДО 9
Матични број лица:	0000021701351
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомене ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима и геодетским организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистралне државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.

Dragan Nedovic
25.02.2022 08:27



РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД – СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ НОВА ВАРОШ, на основу Правилника о унутрашњем уређењу и систематизацији радних места у Републичком геодетском заводу, број 110-7/2020 од дана 10.10.2020.године, поступајући по службеној дужности, на основу члана 16. Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова ("Службени гласник РС", бр.41/18, 95/18, 31/19 и 15/20) и члана 136. став 1. и члана 140. Закона о општем управном поступку ("Службени гласник РС", број 18/16) доноси

РЕШЕЊЕ

1. Дозвољава се провођење промене у бази података катастра непокретности:

- Дозвољава се у КО КОМАРАНИ деоба катастарских парцела приказаних у А-листу и то:

Досадашње стале:

Лист непокретности: 393

Власника МБ:21701351 ВЛУЕ ЛЛАМА ДОО КОМАРАНИ, КОМАРАНИ ПРОБЕРДО 9 са делом поседа 1/1,
кат.парцела 999/8, ПАШНАК 5.класе, површина 6170м²

Тако да ново стале гласи:

Лист непокретности: 393

Власника МБ:21701351 ВЛУЕ ЛЛАМА ДОО КОМАРАНИ, КОМАРАНИ ПРОБЕРДО 9 са делом поседа 1/1,
кат.парцела 999/9, ПАШНАК 5.класе, површина 170м²
кат.парцела 999/10, ПАШНАК 5.класе, површина 4992м²
кат.парцела 999/11, ПАШНАК 5.класе, површина 1007м²

2. - Упис у катастар непокретности из става 1. овог диспозитива извршен је даном доношења овог решења.

3. - Лице из става 1. диспозитива овог решења је ослобођено плаћања Републичке административне таксе за захтев.

4. - Обавезује се ВЛУЕ ЛЛАМА КОМАРАНИ из Нове Вароши, Комарани да у року од 10 дана од дана достављања овог решења, уплати републичку административну таксу за пружање услуга РГЗ-а у износу од 5950.00 динара на жиро рачун буџета Републике Србије.

5. - ВЛУЕ ЛЛАМА КОМАРАНИ из Нове Вароши, Комарани дужан је да у року од 10 дана од дана достављања овог решења, под претњом принудне наплате, уплати Републичку административну таксу у укупном износу од 5950.00 динара на жиро рачун буџета Републике Србије број 840-742221843-57 Модел 97 Позив на број 840744060018428530.

Образложење

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД – СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ НОВА ВАРОШ поступајући по службеној дужности, а на основу достављеног елабората геодетских радова који је извршио геодетски биро Бојић премер из Прибоја и потврде број 353-3/2022-10 од 14.01.2022. године Општинске управе Нова Варош, Оделења за просторно планирање, стамбене послове, урбанизам и грађевинарство донела је решење за деобу на непокретностима наведеним у ставу 1. диспозитива овог решења.

На основу члана 57. став 4. Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова ("Службени гласник РС", бр.41/18, 95/18, 31/19 и 15/20), а по спроведеном поступку утврђено је да су испуњени услови из члана 84, 85, 86, 87, и 88 Закона о државном премеру и катастру ("Службени гласник РС", бр.72/09, 18/10, 65/13, 15/15-УС, 96/15, 47/17-аутентично тумачење, 113/17, 27/18, 41/18 и 9/20), па је одлучено као у диспозитиву овог решења.

Одштампани примерак оригиналног електронског документа

Дописом Републичког геодетског завода Сектора за надзор и контролу 03 број 951-887/2020 од 23.06.2020.године на основу Одлуке директора Републичког геодетског завода о престанку коришћења аналогних катастарских планова, у складу са Упутством за одржавање и унапређење квалитета података дигиталног катастарског плана, насталог дигитализацијом аналогних катастарских планова и Процедуром-шлеви и оправданост 03:95-254/2019 од 31.12.2019.године, и у складу са чланом 96. став 6. Правилника о катастарском премеру, обнови катастра и геодетским радовима у одржавању катастра непокретности, Сектор за надзор и контролу Решењем 03 број 951-789/2020 од 12.02.2022.године извршио је закључавање и прелазак у режим одржавања садржаја базе података ДАП за КО Комарани, општина Нова Варош што је довело до разлике у површини катастарских парцела.

Ослобођено плаћања републичке административне таксе за захтев сходно члану _____ тачка _____ Закона о републичким административним таксама ("Службени гласник РС", број 43/03, 51/03-испр., 61/05, 5/09, 54/09, 50/11, 70/11-усклађени дин.изн., 55/12-усклађени дин.изн., 93/12, 47/13-усклађени дин.изн., 65/13-др.закон, 57/14-усклађени дин.изн., 45/15-усклађени дин.изн., 83/15, 112/15, 50/16-усклађени дин.изн., 61/17-усклађени дин.изн., 113/17, 3/18-испр., 50/18-усклађени дин.изн., 95/18, 38/19, 86/19, 90/19, 98/20-усклађени дин.изн., 144/20 и 62/21).

Висина републичке административне таксе за пружање услуга РГЗ-а у износу од 5950.00 динара утврђена је сходно Тарифном броју 2156. став 5. Закона о републичким административним таксама ("Службени гласник РС", број 43/03, 51/03-испр., 61/05, 5/09, 54/09, 50/11, 70/11-усклађени дин.изн., 55/12-усклађени дин.изн., 93/12, 47/13-усклађени дин.изн., 65/13-др.закон, 57/14-усклађени дин.изн., 45/15-усклађени дин.изн., 83/15, 112/15, 50/16-усклађени дин.изн., 61/17-усклађени дин.изн., 113/17, 3/18-испр., 50/18-усклађени дин.изн., 95/18, 38/19, 86/19, 90/19, 98/20-усклађени дин.изн., 144/20 и 62/21).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: Против овог решења допуштена је жалба Републичком геодетском заводу у Београду у року од 8 дана од дана достављана овог решења.

Жалба се подноси Републичком геодетском заводу у Београду преко СЛУЖБЕ ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ НОВА ВАРОШ непосредно писмено или усмено на записник или шаље препоручено путем поште са плаћеном административном таксом у износу од 490.00 динара на жиро рачун буџета Републике Србије број 840-742221843-57 Модел 97 Позив на број 840744060018428530 по тарифном броју 6. Закона о републичким административним таксама ("Службени гласник РС", број 43/03, 51/03-испр., 61/05, 5/09, 54/09, 50/11, 70/11-усклађени дин.изн., 55/12-усклађени дин.изн., 93/12, 47/13-усклађени дин.изн., 65/13-др.закон, 57/14-усклађени дин.изн., 45/15-усклађени дин.изн., 83/15, 112/15, 50/16-усклађени дин.изн., 61/17-усклађени дин.изн., 113/17, 3/18-испр., 50/18-усклађени дин.изн., 95/18, 38/19, 86/19, 90/19, 98/20-усклађени дин.изн., 144/20 и 62/21).

(М.П.)

Овлашћено лице

Sonja Ćirković
21.2.2022 15:03:1



Доставити:

1. ВЛШЕ ЛЛАМА ДОО КОМАРАНИ, КОМАРАНИ, ПРОБЕРДО 9
2. АРХИВИ



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 393

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 26.10.2021. 12:57:51

Штампај

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	3b13f492-7e51-433c-8172-3cd0a9630014
Матични број општине:	70866
Општина:	НОВА ВАРОШ
Матични број катастарске општине:	730335
Катастарска општина:	КОМАРАНИ
Датум ажурности:	25.10.2021. 13:50
Служба:	НОВА ВАРОШ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ПОЉЕ
Број парцеле:	999
Подброј парцеле:	8
Површина m ² :	6170
Број листа непокретности:	393
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ПАШЊАК 5. КЛАСЕ
Површина m ² :	6170
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	BLUE LLAMA DOO KOMARANI
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Забележба парцеле	
*** Нема забележбе ***	

* Извод из базе података катастра непокретности.

Огранак " Електродистрибуција Нова Варош"
Нова Варош, Светог Саве бр.16

Број: 8.У.1.1.0-Д-10.09.104797/3-2021
Датум: 22.09.2021.

Израда пројеката и инжењерске делатности
"ЧОВЕК И ПРОСТОР"

11000 Београд
Ане Франк бр.3

ПРЕДМЕТ: Подаци и услови за израду Урбанистичког пројекта
за уређење локације „Етно село Коморани“

У вези Вашег захтева за достављање података и услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за уређење локације „Етно село Коморани“ на КП 999/8, КО Коморани, обавештавамо Вас о следећем:

На простору обухваћеном предметним планом нема електродистрибутивних објеката.

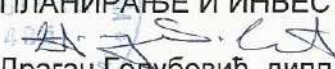
Да би се планирани објекти прикључили на електродистрибутивну мрежу потребно је уградити измештено мерно место на постојећем стубу нисконапонске мреже изведене на бетонским стубовима и НН СКСом X00/O-A 3x35+50/8 mm² која пролази у близини, а напаја се из СТС 10/0,4 kV Од мерног ормана на стубу до објекта који се прикључују треба поставити прикључни вод типа и пресека по избору пројектанта.

Обзиром да у захтеву није дат податак о потребној једновременој снази планираних објекта, прецизнији технички услови за прикључење биће дати по посебном захтеву.

С поштовањем,
ШЕФ СЛУЖБЕ ЗА ЕНЕРГЕТИКУ


Лидија Милановић, дипл.ел.инж.



РУКОВОДИЛАЦ СЕКТОРА ЗА
ПЛАНИРАЊЕ И ИНВЕСТИЦИЈЕ

Драган Голубовић, дипл.ел.инж.

Доставити:

- Подносиоцу захтева
- ЕД Нова Варош
- Служби за енергетику
- Архиви



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА НОВА ВАРОШ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за просторно планирање,
стамбене послове, урбанизам
и грађевинарство
Заводни број: 353-461/2021-10
01.12.2021.године
Нова Варош

Општинска управа Нова Варош, Одељење за просторно планирање, стамбене послове, урбанизам и грађевинарство, у улици Карађорђева 32 у Новој Вароши, решавајући по захтеву "BLUE LLAMA" д.о.о. Комарани, за издавање Информације о локацији за кат.парц.бр.999/8 КО Комарани, на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 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 и 9/20) и Овлашћења Начелника Општинске управе Нова Варош, бр.036-03/2/2021-04 од 01.03.2021.године, Руководилац одељења Бобан Васиљевић издаје

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

Кат.парцела бр.999/8 КО Комарани се налази у границама Просторног плана општине Нова Варош ("Службени лист општине Нова Варош", бр.1/2012), у Шематском приказу уређења насеља Комарани, изван граница грађевинског подручја, по намени "пољопривредно земљиште" и у оквиру је III зоне санитарне заштите вода.

Пољопривредно земљиште:

Пољопривредно земљиште се састоји од површина намењених пољопривредној производњи: оранице, баште, воћњаци, виногради, ливаде, пашњаци, плантаже, расадници, стакленици и пластеници, рибањаци, вишегодишњи засади и сл. На пољопривредном земљишту је могућа изградња само под одређеним условима:

- На пољопривредном земљишту на коме је завршена комасација могућа је изградња само објеката инфраструктуре уз поштовање чл. 31-37 Закона о пољопривредном земљишту;
- За изградњу објеката инфраструктуре и објеката за производњу у функцији пољопривредне производње и прераде са листе 1 Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Службени гласник РС" бр. 114/2008) претварање пољопривредног земљишта у грађевинско земљиште је могуће само изградом Плана детаљне регулације;
- За изградњу објеката у функцији пољопривредне производње, чувања, прераде и пласмана пољопривредних производа: магацини репроматеријала (семе, вештачка ђубрива, саднице и сл.), објекти за смештај пољопривредне механизације, објекти за производњу воћа и поврћа у затвореном простору (стакленици, пластеници), објекти за производњу гљива, рибањаци, сушаре за воће и поврће, хладњаче, објекти за финалну прераду пољопривредних производа и објекти намењени за интензиван узгој стоке и перади (фарме, кланице и сл.), дозвољена је изградња без промене намене пољопривредног земљишта у складу са чл.26 Закона о пољопривредном земљишту („Сл.гл. РС број 62/06, 65/08 и 41/09);
- *За изградњу на површини до 0,5ха пољопривредног земљишта обавезна је израда Урбанистичког пројекта у складу са чланом 60.-63. Закона о планирању и изградњи;*
- *За потребну површину грађевинског земљишта од 0,5–5,0ха промена намене пољопривредног у грађевинско могућа је само изградом Плана детаљне регулације;*
- У случају формирања зона повремених становања (викенд становања), зона се не може формирати за мање од десет објеката и за њу је обавезна израда Плана детаљне регулације;

- Стамбени објекти пољопривредног домаћинства ван грађевинског подручја (шеме насеља) могу да се граде по предходној изради Урбанистичког пројекта;
- 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;
- Изградња мреже и објеката инфраструктуре као и објеката у функцији објеката инфраструктуре је дозвољена у коридорима саобраћајница уз сагласност надлежног предузећа за путеве;
- Објекти туристичких и пратећих садржаја на парцелама непосредно наслоњеним на саобраћајницу, површине максимално до 0,5ha, 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,
- Стамбени објекти у функцији пољопривредне производње, изван грађевинског подручја, могу се градити само за властите потребе у функцији обављања пољопривредне делатности;
- *Без промене намене пољопривредног земљишта, дозвољена је изградња или реконструкција породичног стамбеног објекта пољопривредног домаћинства или у случају природног раздвајања пољопривредног домаћинства највише до 200m² стамбеног простора.*
У оквиру пољопривредног земљишта друге намене не смеју да угрозе основну намену, односно пољопривреду, могу се дозволити само компатибилне намене као допунске основној намени простора – пољопривреди.

• **Урбанистички параметри:**

Дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је:

- за производне пољопривредне комплексе максимално 30%,
- 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 (максимално 30-35%).

Дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле је:

- за производне комплексе максимално 0,6,
- 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 (максимално 0,5).

Дозвољена спратност објеката је:

- за производне објекте у складу са производним процесом,
- за туристичко-услугне садржаје максимална спратност је Пр+2+Пк,
- за објекте повременог становања максимална спратност је Пр+Пк,
- за објекте руралног становања максимална спратност је Пр+1+Пк,
- за економске и помоћне објекте је Пр.

Положај објекта и позиционирање објеката:

- Минимална заштита растојања која се морају испоштовати при формирању нових производних комплекса или објеката за пољопривредну производњу су:
 - од насељеног места – грађевинског подручја 500,0m, у случају интензивнијег коришћења хемикалија – пестицида не мање од 800,0m,
 - од водотокова 100,0m,
 - од државних путева 200,0m.

• Минимална заштита одстојања између границе комплекса сточне фарме и објеката у суседству су:

- од стамбених зграда, државних путева, као и речних токова – 200,0m,
- од изворишта водоснабдевања – 800,0m.

Наведена растојања могу бити и већа ако то покаже процена утицаја на животну средину за фарме са преко 500 условних грла.

Минимални капацитет основне производње уз који може да се одобри изградња објекта примарне дораде или препаде (кланица, хладњача и сл.) износи 100 условних грла.

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

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 1,5m и
- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,5m.

• Међусобна растојања економских објеката зависе од организације економског дворишта, с тим да се прљави објекти могу постављати само низ ветар у односу на чисте објекте и да чисти објекти (стамбени) морају да буду на вишој коти од економског објекта без обзира на положај јавног пута.

Положај објекта у односу на регулацију:

• За изградњу новог објекта на неизграђеној парцели, одређује се грађевинска линија као преовлађујућа постојећа грађевинска линија суседних објеката, али не мања од 3,0m. На неизграђеном делу, минимално одстојање грађевинске од регулационе линије је 5,0m.

• Економско двориште може бити уз јавни пут, а економски објекти на грађевинској линији. Растојање грађевинске од регулационе линије увећава се за најмање 3,0m зеленог простора.

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 1000-1500m².

Услови за формирање грађевинске парцеле (у поступку израде урбанистичког пројекта или плана детаљне регулације) је:

- за изградњу слободностојећег породично-стамбеног објекта.....300m²
- за изградњу слободностојећег објекта руралног становања (са економским двориштем) 800m²
- за изградњу слободностојећег објекта повремениг становања.....600m²
- за изградњу слободностојећег објекта у функцији туризма и спортског комплекса1500m² и
- за изградњу слободностојећег објекта мешовите намене800m²

Грађевинска парцела мора имати могућност прикључења на јавну инфраструктуру и обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу. Уколико грађевинска парцела нема директан приступ на саобраћајницу, или је приступ парцели предвиђен преко саобраћајнице чија траса иде преко парцела које су у приватној својини физичких лица, може имати колски прилаз са тих парцела, уз обавезу достављања правног основа којим је успостављено право службености пролаза (уговор о установљавању права службености пролаза или оверена сагласност власника парцела, у складу са Законом о овери потписа).

У зони III санитарне заштите вода успоставља се режим контролисане изградње и коришћења простора који обезбеђује заштиту квалитета вода и здравствену исправност воде изворишта. Ширу зону обухвата цео слив Увца и реке Бороштице, која се већ преводи у тај слив. У овој зони није дозвољено неконтролисано депоновање комуналног и другог отпада, лоцирање и уређење депонија чврстог отпада, депоновање, складиштење и транспорт опасних материја и материја које се не смеју директно или индиректно уносити у воде. У сливовима постојећих акумулација није дозвољено грађење производних погона, термоенергетских и других објеката, као ни обављање

рударских и других радова чије отпадне воде садрже загађујуће материје или на било који начин угрожавају квалитет и режим вода. На том простору се могу реализовати објекти виших нивоа финализације, са "чистим" технологијама које немају чврсте или течне отпадне и опасне материје. Све отпадне воде се морају пречистити до нивоа класе Па пре испуштања у реципијент.

Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

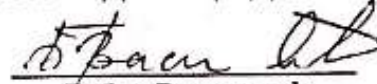
Прилог: Извод из Просторног плана општине Нова Варош – Шематски приказ уређења насеља Комарани.

Обрадила:


Зорана Јакшић



РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА


Бобан Васиљевић

ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ НОВА ВАРОШ
 - Шематски приказ урсуња насеља Комарани -



ЛЕГЕНДА

—	граница катастарске општине
—	граница планираног грађевинског подручја
—	предлог границе плана
—	деталjne регулације
—	ДРУМСКИ САОБРАЋАЈ
—	општински пут I реда
—	општински пут II реда
—	сабирна саобраћајница
—	ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
■	школа
▨	гробље
—	ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
▨	постојеће рурално становање
▨	планирано рурално становање
▨	туризам
▨	ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ
▨	власништво србија шуме
▨	шумско земљиште
▨	пољопривредно земљиште
▨	водно земљиште
—	РЕЖИМИ ЗАШТИТЕ
—	РЕЖИМИ ЗАШТИТЕ ПРИРОДЕ
—	IБ степен заштите
—	II степен заштите
—	III степен заштите
—	ГРАНИЦА ВАЗДУШНЕ БАЊЕ ЗЛАТАР
—	РЕЖИМИ ЗАШТИТЕ ИЗВОРИШТА
—	Зона непосредне заштите (I степен)
—	Ужа зона заштите (II степен)
—	Шира зона заштите изворишта Увац (III степен)



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ
НОВА ВАРОШ

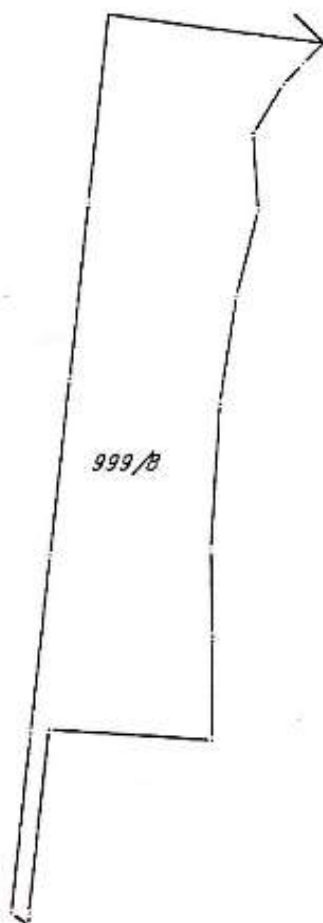
Број: 953-1-144/2021-82

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

КО Комарани

Катастарска парцела број 999/8

Размера штампе 1: 1500



Напомена:

Датум и време издавања:

У Новој Вароши 22.09.2021. године

Овлашћено лице:

Dragan Nedovic

22.09.2021 08:59

Одштампани примерак оригиналног електронског документа





РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА НОВА ВАРОШ
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: 353-368/2021-10
18.10.2021. године
Нова Варош

На основу Пословника о раду Комисије за планове Општине Нова Варош, на седници одржаној 15.10.2021. године, под тачком 2 дневног реда, Комисија је разматрала захтев Васиљевић Милоша из Београда за сагласност за израду урбанистичког пројекта за изградњу мини туристичког комплекса од четири куће са припадајућим базенима за сваку кућу, на кат.парц.бр.999/8 КО Комарани, па је донела следећи

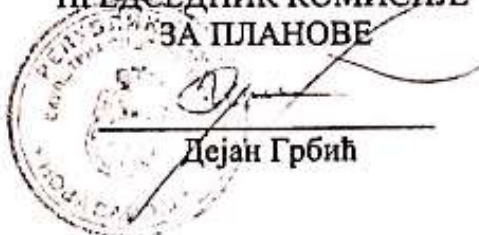
ЗАКЉУЧАК

ДАЈЕ СЕ сагласност Васиљевић Милошу из Београда за израду Урбанистичког пројекта за изградњу мини туристичког комплекса на делу кат.парц.бр.999/8 КО Комарани, тако да обухват истог буде максимално 50а, а уколико се планира изградња на целој парцели, обзиром да је увидом у РГЗ – еКатастар непокретности површина исте 61,7а, даје се сагласност за израду Плана детаљне регулације. У поступку израде Урбанистичког пројекта или Плана, неопходно је прибављање услова свих имаоца јавних овлашћења ради сагледавања могућности за прикључење објеката на јавну комуналну инфраструктуру.

Закључак доставити:

- Подносиоцу захтева и
- А/А.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ
ЗА ПЛАНОВЕ



Дејан Грбић

МЕСНА ЗАЈЕДНИЦА АКМАЧИЋИ

Број: 07/2021

Датум: 15.06.2021.

Акмачићи

Нова Варош

На захтев BLUE LLAMA DOO, Комарани, којем тражи прикључак на јавни водовод Бјеланац на кат. парц. 99/8 КО КОМАРАНИ издаје се следећа

ПОТВРДА

Којом се од стране Месне заједнице Акмачићи потврђује да на потезу на ком инвеститор планира изградњу етно села за туристичке потребе, постоји могућност прикључења на јавни водовод "Бјеланац" са окитен цревом ФИ25 ($\frac{3}{4}$ цола).

На овом потезу не постоји сеоска канализациона мрежа, а за потребе решења канализације за објекте, инвеститор је дужан да изгради водонепропусну септичку јаму на својој парцели у складу са Урбанистичким пројектом.



ПРЕДСЕДНИК
МЕСНЕ ЗАЈЕДНИЦЕ
ЧЕДОМИР МАНДИЋ

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 498616/3 -2021 ДР

ДАТУМ: 05.11.2021.

ИНТЕРНИ БРОЈ:

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 71

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

Сектор за мрежне операције

Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац

Одељење за планирање и изградњу мреже Ужице, Пријеполје

Ужице, Југ Богданова бр.1

BLUE LLAMA DOO KOMORANI

Трговачка бр. 18/6

11000 Београд

ПРЕДМЕТ: Технички услови за за за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу Комплекса са 4 стамбена објекта за повремени боравак и 1 помоћним објектом, К.П. бр. 999/8 К.О. Комарани, Нова Варош

ВЕЗА: Ваш захтев Бр. 498616-1-2021 од 02.11.2021

На основу вашег захтева Бр. 498616-1-2021 од 02.11.2021, (поновљен захтев без броја од 17.09.2021.) у коме сте се обратили за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу Комплекса са 4 стамбена објекта за повремени боравак и 1 помоћним објектом, К.П. бр. 999/8 К.О. Комарани, Нова Варош.

Обрађивач израде УП је „ЧОВЕК И ПРОСТОП“ Београд, ул. Ане Франк бр.3 из Београда а инвеститор BLUE LLAMA DOO KOMORANI, Трговачка 18/6, Београд.

Увидом у приложену документацију инвеститора и техничку документацију постојеће тт инфраструктуре и изласком на терен, достављамо вам тражене податке:

Телеком Србија" (у даљем тексту: Телеком) поседује велику и просторно дистрибуирану телекомуникациону мрежну инфраструктуру која се континуирано унапређује са циљем да се свим корисницима пруже квалитетни и разноврсни телекомуникациони сервиси. Инфраструктурна мрежа телекомуникационих каблова представља основни физички медијум за телекомуникациони пренос. У предметни плански документ потребно је укључити и податке о планским инвестицијама Телекома у границама обухвата Плана или у његовој непосредној околини по актуелном као и дугорочном инвестиционом плану предузећа.

„Телеком Србија“ а.д. (у даљем тексту: Телеком) поседује велику, флексибилну, савремену и просторно дистрибуирану мрежну инфраструктуру електронских комуникација, која се континуирано унапређује и која треба да подржи дигиталну трансформацију читавог друштва, са циљем да се свим корисницима пруже квалитетни и разноврсни телекомуникациони сервиси.

Планови даљег развоја електронске комуникационе мреже Телекома ће се, у складу са постављеним циљевима, развијати као савремени систем, што подразумева увођење најсавременијих технологија у области електронских комуникација, модернизацију постојеће

инфраструктуре и објеката, изградњу широкопојасне мреже на свим нивоима, уз употребу најсавременијих медијума преноса.

Постојећа електронска комуникациона мрежа, у непосредној околини планског подручју обухвата објекте:

- фиксне приступне мреже (бакарни каблови, надземни кабинети). Кабловска мрежа је највећим делом подземна, а-претплатници су преко спољашњих, односно унутрашњих извода, повезани са дистрибутивном мрежом.
- Објекте бежичне телекомуникационе мреже (базне станице и РР коридори).

У прилогу дописа достављамо графички преглед постојеће инфраструктуре Телекома у обухвату и у непосредној околини посматраног плана.

Императив савременог друштва је обезбеђивање широкопојасног приступа сваком кориснику широм земље, коме поред основних сервиса и услуга (телефон, интернет и ТВ) треба да буду омогућени и нови облици напредних сервиса (е-пословање, е-банкарство, е-трговина, е-образовање, е-здравство...). Да би се реализовали сви задаци јединственог дигиталног тржишта, неопходно је обезбедити широкопојасну инфраструктуру која треба да подржи пренос података великим протоцима на магистралним правцима у читавој транспортној мрежи, као и приступ софтверима, инфраструктури и различитим платформама сваком кориснику, уз задовољење основних услова за квалитет сервиса.

Планирање развоја фиксне приступне мреже базира се, пре свега, на изградњи оптичких мрежа, осавремењивању телекомуникационих чворишта, постављању мултисервисних приступних платформи. У наредном периоду очекује се завршетак *All IP* трансформације мреже електронских комуникација Телекома Србија у интегрисану *IP* мрежу која нуди корисницима висок ниво позитивног корисничког искуства, широк спектар различитих сервиса и иновативних пословних решења. У сегменту фиксне приступне мреже очекује се наставак већ започетог процеса трансформације из потпуно бакарне мреже у *FTTC (Fiber To The Curb)*, *FTTB (Fiber To The Building)* и доминантно *FTTH (Fiber To The Home)* мрежу грађену оптичким кабловима са довољно пропусног опсега за пројектоване потребе корисника у периоду важења просторног плана.

Кроз даљу изградњу линијске инфраструктуре електронских комуникација у приступној мрежи циљ је да се допре до још већег броја корисника и да се испрате све грађевинске инвестиционе активности у наредном периоду. Посебан акценат ће бити на даљем развоју инфраструктуре електронских комуникација у субуралним и руралним подручјима.

Фиксну телекомуникациону мрежа у границама обухвата Плана реализовати на следећи начин:

Потребан капацитет прикључака и врста услуга која се захтева за ново планирани објекат ће одредити тип и капацитет приводног кабла, као и место његовог прикључења са најближег места на којем постоје слободни потребни капацитети или резерве у каблу са КАТЦ Акмачићи:

ПРИКЉУЧНИ ОРМАН

1. Орман типа ИТО уградити на приступачном месту, у просторији, где се завршавају све унутрашње телекомуникационе инсталације, и цеви завршити у орману.
2. У орману типа ИТО уградити шуко утичницу 220 V.
3. Орман уземљити преко шине за изједначење потенцијала у објекту. Извршити мерење уземљења и АТЕСТ доставити комисији на увид.

КАБЛОВИ

Од постојеће инфраструктуре, до новог изводног ормана у објекту увући кабал потребног капацитета, који треба завршити на прикључним реглетама LSA категорије 10x2 IDC-Cat 5.

Прикључење објекта на ТК мрежу Телеком-а планирати са приступне мреже, КАТЦ Акмачићи. Од приступне тачке на ТК мрежи Телеком-а до објекта, положити-увући у цев, кабл типа ТК-DSL(30)-59Xx2x0,4, до унутрашњег извода у објекту где је према пројекту планирана концентрација телефонских водова у изводном телефонском орману. Уз ТК кабл положити и ПЕ цев $\varnothing 40\text{mm}$ за касније потребе. Трасу полагања кабла за прикључење објекта и ПЕ цеви, одредити у зависности од услова на терену, уз сагласност стручне службе „Телеком-а“ и власника других подземних инсталација (водовод, канализација, струја, гас). Новоизграђена спољна инфраструктура мора бити геодетски снимљена.

Изградња унутрашњих инсталација којим ће се објекат повезати на дограђену мрежу Телекома Србије обавеза је инвеститора објекта, и иста мора бити завршена у орману на раставним реглетима LSA 10x2 категорије IDC-Cat 5. Инсталацију планирати ФТП/УТП кабловима категорије 5е или 6 у инсталационе цеви (структурнокаблирање) и завршени на одговарајућим утичницама.

Обавеза инвеститора је набавка и уградња негоривих црева одговарајућег пречника унутар објекта, затим негоривих црева за вертикални и хоризонтални развод оптичког и бакарног кабла унутар зграде, набавка и уградња уградних спратних ормана и разводних кутија.

Телеком ће, евентуално према захтеву инвеститора за услугама, кроз црева које је положио инвеститор провлачити оптичке каблове, до ZOK-а.

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

- Код планирања GPON мреже, а нарочито у инсталационом сегменту, нема универзалног решења већ се жељени оптимум постиже у складу са конкретним захтевима у сваком појединачном случају.

Код хоризонталног развода могуће је коришћење *rigtejl/pečkorđ* каблова за повезивање спратних кутија са корисничким терминалним кутијама. Ово решење има смисла када је хоризонтални развод изведен каналицама. Омотач оптичких каблова предвиђених за полагање унутар објекта треба да задовољава прописе за LSZH (*Low Smoke Zero Halogen*). За унутрашње инсталације, а нарочито кад је присутан проблем простора за провлачење оптичког кабла, препоручује се примена оптичких каблова специјалне конструкције више баферованих влакана (суве конструкције) у једној цеви. Ови каблови немају централни носећи елемент и флексибилнији су од стандардних (*„loose tube“* конструкције). Дебљина кабла са 12 о.в. не прелази 7mm. Ови каблови се могу користити као успонски (*riser*) каблови, као и каблови за повезивање крајњих корисника (*drop*). Планирати каблове са оптичким влакнима по препоруци ITU-T G.652 D, а за полагање кабла унутар објекта планирати каблове са оптичким влакнима по препоруци ITU-T G.657A, с обзиром да је код њих омогућена већа флексибилност и мањи пречници савијања. Сплитери могу бити са или без конектора у зависности од места примене, расположивог буџета снаге и потребе за накнадним интервенцијама. У FTTH мрежама заступљена је и примена микроцеви и микрокаблова. Снопови микроцеви положени у првој фази изградње FTTH мреже омогућавају једноставно накнадно увлачење микрокаблова и прикључење нових корисника

ОПШТИ УСЛОВИ:

1. Пројекат израде ТК инсталације и приводног кабла урадити у складу са Законом о планирању и изградњи објекта, 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. Уколико се ови пројекти раде одвојено, 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.

Радио-релејни линкови се користе за: пренос саобраћаја свих технологија бежичне приступне мреже (2G, 3G и 4G, у скорој будућности и 5G); транспорт саобраћаја фиксне приступне мреже; магистрални саобраћај; међународни саобраћај; пружање услуга домаћим и ино операторима; повезивање правних лица (фабрике, банке, туристичко-угоститељски објекти, рудници, станице за точење горива итд.); реализацију захтева за било којом врстом сервиса за државне органе у свим могућим околностима, а нарочито у кризним ситуацијама као и у условима елементарних непогода и ванредног стања; обезбеђивање примарних и секундарних линкова за L3 уређаје; реализацију различитих сервиса (мобилна телефонија, приступ интернету, WiFi, пренос видео сигнала,...) на масовним догађајима.

Телеком Србија ће наставити да планира и развија своју бежичну транспортну мрежу у циљу обезбеђења велике флексибилности (цена и време изградње у односу на оптички медијум за пренос), како би се обезбедио најквалитетнији могући приступ будућим услугама (5G технологија као и нове технологије након ње).

Освајање нових фреквенцијских опсега, примена нових функционалности (MIMO, Multiband), реализација капацитета већих од 10 Gb/s и усвајање најсавременијих синхронизационих протокола, као и минимизација кашњења на преносном путу, омогућиће даљи развој постојећих и свих будућих приступних технологија и биће изузетна подршка свим инфраструктурним пројектима на подручју Републике Србије.

Телеком Србија у систему мобилне телефоније има активне базне станице на целој територији Републике Србије и у наредном периоду може се очекивати увећање броја базних станица, њихово повезивање оптичким кабловима, као и имплементација базних станица заснованих на новим технологијама.

Ради обезбеђивања несметаног развоја и експанзије мобилне телефоније, планира се изградња великог броја базних станица на самосталним стубовима или постојећим објектима и њихово повезивање приступним оптичким кабловима. Планира се и изградња WiFi приступних тачака, ради омогућавања дистрибуције бежичног Интернет сигнала. Повезивање базних станица и WiFi приступних тачака оптичком постаје предуслов за увођење нових технологија мобилне телефоније.

Изградња нових локација са опремом за мобилну телефонију ће пратити новопланирану путну инфраструктуру (нове коридоре/ауто-путеве и магистралне путеве), као и даљи развој и ширење насеља, са циљем обезбеђивања могућности пружања мобилних широкопојасних услуга за 95% домаћинства у Србији.

Стратегијом развоја Телекома Србија до 2035. године предвиђено је увођење 5G технологије и њених мрежних *cloud* и дистрибуираних архитектура.

Капацитет 5G бежичног приступа даје могућност повезивања широког спектра апликација, остваривање велике брзине преноса података уз веома мало кашњење и ултра високу поузданост. Осим тога, 5G треба да подржи огроман пораст саобраћаја, а кључна карактеристика ове технологије је проширење ка вишим фреквенцијама.

Мобилни системи пете генерације ће, захваљујући новинама које уводе (велики проток, мала кашњења, енергетски ефикасна решења) подржати нове корисничке потребе за масовнијом разменом информација и разне примене бежичних технологија: проширење *broadband* могућности мобилних мрежа, специфичне захтеве различитих индустрија као и друштва генерално, дигиталну трансформацију у скоро свим индустријама. 5G технологија се користи као подршка за Интернет ствари (*Internet of Things - IoT*).

Интернет ствари је технологија која служи, пре свега, свеопштем побољшању услова живота и, од свих информационо-комуникационих техника, има најширу примену у свим његовим сегментима. *IoT* постаје реалност када се обезбеди повезивање било где, било кад, било чега (било ког уређаја), било кога, било којим путем и било којим сервисом.

Очекује се да ће до 2023. године у свету бити преко 20 милијарди *IoT* уређаја у употреби. Индустријски *IoT* је једна област у којој ће 5G играти главну улогу, од *Smart Cities*, *Tracking*, до паметних комуналних услуга и пољопривреде.

5G мрежна архитектура ће подржати велики капацитет мреже (*Massive IoT*) јер се планира капацитет хиљаду пута већи у односу на данас. Приоритет ће бити велика поузданост, расположивост мреже и мало кашњење, како би се подржали критични сервиси – роботска хирургија, даљинско управљање и праћење процеса производње, контрола и праћење безбедности у саобраћају и сл.

Телеком Србија планира увођење 5G *cloud* (и радио део и *core*) и дистрибуиране архитектуре - *centralized, regional* и *local cloud*. Подаци и процесирање података ће се приближавати све више крајњим корисницима и њиховим уређајима, тј. долази до географске дистрибуираности мрежних елемената. *Edge computing* или *Multi-access edge computing* (MEC) јесте процесирање и складиштење података близу локација где је то потребно, што уводи дистрибуиране *micro data* центре на *edge*-у. Под *edge* локацијама ће се подразумевати сва места где је круцијална непрекидност сервиса, као што је, на пример, фабрика са неком производњом, болница итд.

За имплементацију 5G сервиса, транспортна мрежа Телекома Србија ће омогућити: постављање дистрибуираних *micro data* центара, у зависности од потреба одређеног сервиса; пренос података (*IoT, Virtual Reality, Cloud Storage...*) ~ 10 Gb/s по крајњем уређају, односно ~ неколико десетина Gb/s по RRH (*Remote Radio Head*– приступна тачка); мало кашњење тежи 1ms (нпр. *self-driving car*); густину инсталације приступних тачака: 40-50 RRH/km²; QoS: *end-to-end, network slicing*; динамичку интероперабилност; програмабилност мрежа на свим нивоима.

Велика густина приступних тачака на различитим географским локацијама, на микро нивоу захтева интензивну колаборацију система, као и решавање захтева за капацитетима у транспортној мрежи.

Циљеви развоја мреже електронских комуникација Телекома Србија су уједно и део стратегије развоја друштва: да се постигне одржив и динамичан развој друштва кроз стицање, пренос знања и приступ информацијама, коришћењем информационих технологија и савремене мреже електронских комуникација; да подржи развој информационог друштва јер представља основ за имплементацију е-пословања: е-управе, е-трговине, е-правосуђа, е-здравља и е-образовања и др. и да подигне укупан потенцијал друштва за иновације, повећање ефикасности рада, економски раст и већу запосленост.

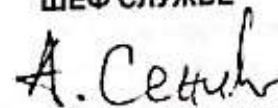
Важност ових услова је годину дана од дана издавања. По истеку овог рока, или уколико дође до одступања од предложене ситуације - локације, инвеститор је у обавези да обнови захтев за ТК услове - сагласност, односно тражи израду нових.

Приликом даље разраде планираних докумената на предметном подручју, сарађивати са предузећем за телекомуникације „Телеком Србија“, а.д., Дирекција за технику, Сектор за фиксну приступну мрежу, Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац, ради усаглашавања са планским документима „Телеком Србија“, а.д.

Контакт особа је Драгана Радовић, контакт: 033/ 445-011; 064/ 612-19-33; dragarad@telekom.rs.

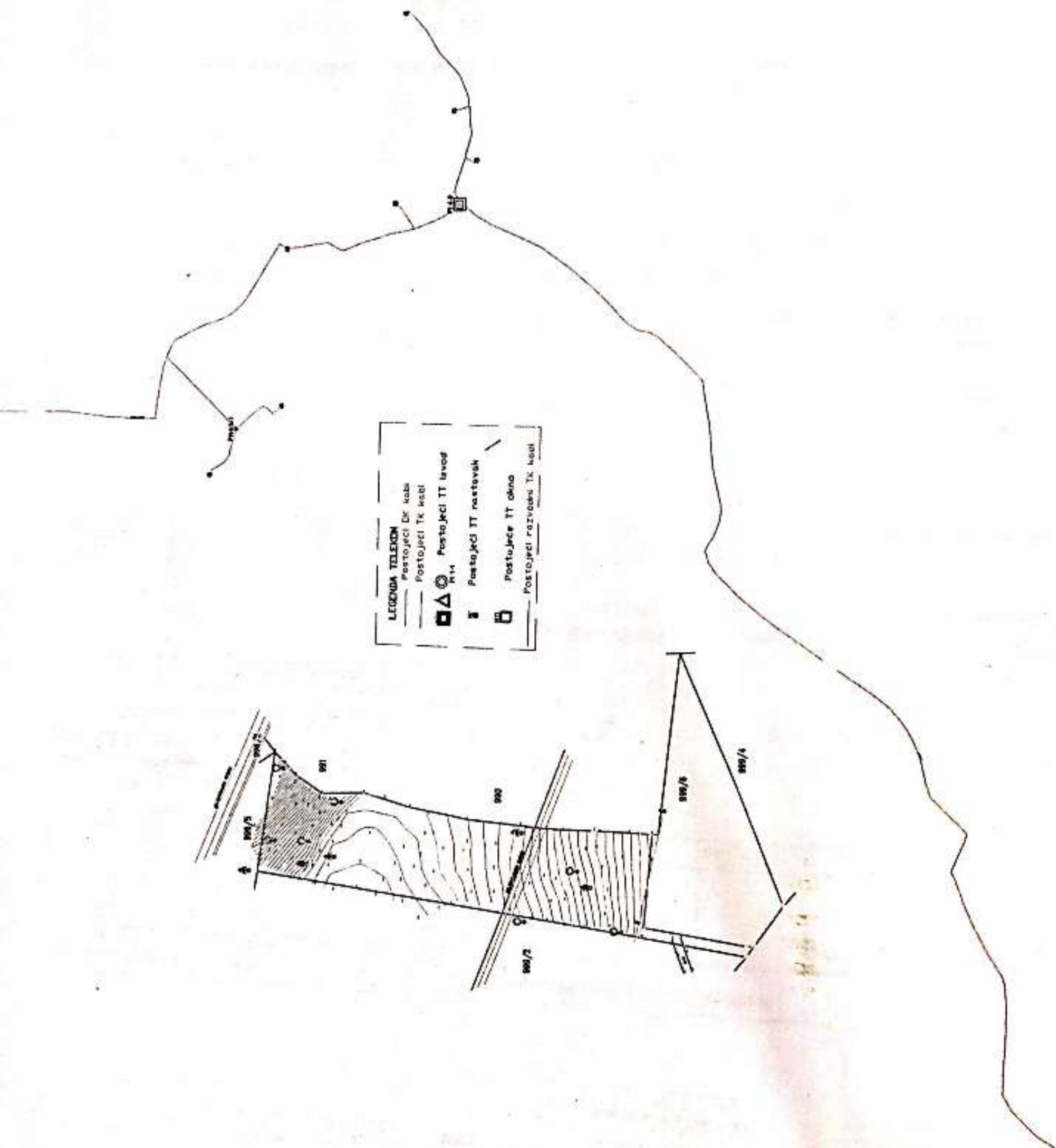
С поштовањем,

ШЕФ СЛУЖБЕ



Александар Сенић, дипл. инж.

Прилог: 1. Ситуација ТК инсталација у близини планираног објекта
2. Рачун



LEGENDA TELEFON

- Postojeci DK kabli
- Postojeci TK kabli
- Postojeci TT izvod
- Postojeci TT nastavak
- Postojeci TT otklo
- Postojeci razvodni TK kabl

