

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

- Чланови 60. и 61. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр.72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14 и 145/14), и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (Службени гласник РС", бр.64/2015 и 83/18)

-План генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача (Сл.лист града Лознице бр. 4/2011 и 14/2017)

-Локацијски услови број:ROP-LOZ-24206-LOC-1/2018, зав.бр.353-177/2018-V од 27.08.2018.године

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

У обухвату овог урбанистичког пројекта су к.п.бр.2592/1 и 2592/2 К.О. Бања Ковиљача. Циљ израде урбанистичког пројекта је уређење простора у оквиру поменутих катастарских парцела и изградња новог објекта чија је намена једнопородични стамбени објекат са 4 стамбене јединице спратности П+1.

Изградња планираног објекта је предвиђена на К.П.2592/1 у КО Бања Ковиљача у препису листа непокретности бр.3161 која се налази у насељеном месту Бања Ковиљача а у обухват овог урбанистичког пројекта улази и К.П. 2592/2,КО Бања Ковиљача. Предметне парцеле су у обухвату Плана Генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача у Типичној насељској целини 11 (ТНЦ 11- Зона ниских густина становања у руралном подручју-Зона ауто-кампа у Горњој Ковиљачи) где је за претежну намену предвиђено мешовито и викенд становање, као пратећа намена је предвиђено спорт и рекреација а као допунска намена туризам и угоститељство. Положај предметне парцеле је приказан на графичком прилогу бр.1 (Извод из ПГР-а Бање Ковиљаче).

3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

3.1.ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Предметне парцеле имају површину од 2313 м² , а у обухвату урбанистичког пројекта су грађевинске парцеле у површини од 2219 м². ПГР-ом Бање Ковиљаче су на делу предметних парцела дате смернице за израду Плана детаљне регулације ради формирања приступне саобраћајнице. Како ПДР није урађен а временски рок је прошао,преузет је профил планиране приступне саобраћајнице који предвиђен Планом саобраћаја,регулације и нивелације за насељено место Бања Ковиљача.Предвиђено је да предметни објекат има директан колски и пешачки приступ са КП 1536, КО Бања Ковиљача која се у катастру води као некатегорисани пут.

Изради Урбанистичког пројекта изградње се приступа јер се предметни објекат налази у зони у којој је обавезна израда урбанистичког пројекта , а на основу Локацијских услова број: ROP-LOZ-24206-LOC-1/2018 , зав.бр.353-177/2018-V од 27.08.2018.године. Према потребама конкретног инвеститора , потребно је кроз

урбанистички пројекат дефинисати неопходан ниво комуналне опремљености: електро и тт инсталације, водоводне и канализационе мреже и приступ на јавну површину.

3.2.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА

Локација предметних парцеле к.п. бр. 2592/1 и 2592/2 К.О. Бања Ковиљача је у обухвату ПГР Бање Ковиљаче у Типичној насељској целини 11 (ТНЦ 11- Зона ниских густина становања у руралном подручју-Зона ауто-кампа у Горњој Ковиљачи) где је за претежну намену предвиђено мешовито и викенд становање, као пратећа намена је предвиђено спорт и рекреација а као допунска намена туризам и угоститељство. Пошто је планирани објекат предвиђен да буде једнопородични стамбени објекат са 4 стамбене јединице спратности П+1 , на предметној парцели је могућа изградња ове врсте објекта.

3.3.ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Предметне парцеле имају површину од 2313 м2.. Грађевинска парцела је простор на којем је могућа изградња објекта, уколико се налази на простору на којем је планирана изградња и да има приступ на јавну површину (улица, трг, сквер). На основу планиране новоформиране саобраћајнице и задатих регулационих линија формиране су грађевинске парцела које су умањене за 94 м2 у односу на укупну површину кат.парцела бр. . 2592/1 и 2592/2 К.О. Бања Ковиљача. У обухвату урбанистичког пројекта су грађевинске парцеле у површини од 2219 м2.

Грађевинска парцела је дефинисана регулационом линијом према јавном простору , а међним линијама према суседним парцелама и да обликом и површином одговара планом задатим параметрима што предметна грађевинска парцела испуњава .

Свака катастарска парцела може се трансформисати у складу са Законом и урбанистичким планом под следећим условима:

- подела се може вршити у оквиру граница једне или више постојећих парцела;
- све новоформиране парцеле морају имати приступ на јавни простор;
- новопланиране парцеле се формирају на основу урбанистичких параметара дефинисаних за одређени тип изградње и намену;

3.4.ПРИСТУП ПАРЦЕЛАМА

Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину. Приступна површина се не може користити за паркирање. Грађевинска парцела дефинисана је регулационом линијом која дефинише јавну површину на коју се прикључују приступне саобраћајнице. ПГР-ом Бање Ковиљаче су на делу предметне парцеле дате смернице за израду Плана детаљне регулације ради формирања приступне саобраћајнице. Пошто ПДР није урађен а временски рок је прошао, преузет је профил планиране приступне саобраћајнице који предвиђен Планом саобраћаја, регулације и нивелације за насељено место Бања Ковиљача. Предвиђено је да предметни објекат има директан колски и пешачки

приступ са КП 1536, КО Бања Ковиљача која се у катастру води као некатегорисани пут. Јавна површина и приступне саобраћајнице су приказане на графичком прилогу бр.5 (План саобраћаја, регулације и нивелације).

3.5.УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

Грађевинска линија

Грађевинска линија је постављена 5.00 м од регулационе линије планиране саобраћајнице која је дата ПГР-ом Бање Ковиљаче (ПР 4-4).

ПГР-ом за насељено место Бања Ковиљача су дозвољени испади (еркери) : 50% површине уличне фасаде максималне дужине 1.20 м. На делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације максимална површина испада не сме прећи 30 % површине фасаде а максимална дозвољена дужина испада је 0.60 м. На делу објекта према бочном дворишту осталих оријентација максимална површина испада не сме прећи 30 % површине фасаде а максимална дозвољена дужина испада је 0.90 м.

Овим урбанистичким пројектом нису предвиђени испади на предметном објекту.

Све грађевинске линије објекта су приказане на графичком прилогу бр.5 (План саобраћаја, регулације и нивелације).

Удаљеност од међе и суседа

Према ПГР-у за насељено место Бања Ковиљача у посебним правилима грађења за ТНЦ 11 за једнопородично становање са допунским комерцијалним садржајима ,најмање дозвољено растојање основног габарита објекта без испада:

- на делу бочног дворишта претежно северне оријентације....1.50 м
- на делу бочног дворишта претежно јужне оријентације.....2.50 м
- минимално растојање од задње границе парцеле.....10.00 м
- минимално растојање два објекта на парцели.....4.00 м
- минимално растојање објекта од наспрамног објекта.....10.00 м

Према урбанистичком пројекту објекат је постављен на грађевинску линију у новопланираној улици на КП 1536 која је дата ПГР-ом и налази се на 5.00 м од регулационе линије (ПР 4-4). Предметни објекат је од КП 2591/9 која је јужно оријентисана, удаљен 2.53 м а од КП 2593/2 која је северно оријентисана удаљен 15.66 м. Од задње међе објекат је удаљен 10.97 м

Спратност

На планираном објекту предвиђена је спратност П+1, његова планирана висина до коте слемена износи 8.45м. Према ПГР-у Бања Ковиљача на предметној локацији максимална дозвољена спратност објекта који је у функцији једнопородичног становања са допунским комерцијалним садржајима је П+1+Пк , а максимална висина објекта је 9.00м.

Индекс или степен заузетости

Планирани објекат у основи приземља има бруто грађевинску површину од 272.63 м² док је површина спрата 231.68 м². Пошто је површина грађевинских парцела у обухвату урбанистичког пројекта 2219.00 м², а површина коју заузима инспекцијска стаза и река Дрина је 715м² ,што значи да је површина земљишта за изградњу 1504м²,планирани индекс заузетости износи 18.13% , а према ПГР-у Бање Ковиљаче максимални индекс заузетости износи 30% за парцеле које су у функцији једнопородичног становања са допунским комерцијалним садржајима

Кровови

Кров предметног објекта је предвиђен да буде четвороводни кров , претходно подашчан и покривен фалцованим црепом. Израђен је од дрвене конструкције нагиба 25 степени . Према ПГР-у препоручују се коси кровови нагиба максимално до 40 степени.

Одвођење атмосферских вода

Одвођење атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседне/их парцела.Атмосферске воде са крова се прикупљају хоризонталним и вертикалним олуцима и одводе се у уличну атмосферску канализациону мрежу.

4.НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

У складу са планираним решењем у обухвату урбанистичког пројекта достигнути су следећи параметри:

-укупна површина кп бр.2592/1 и 2592/2.....	00 23 13 ха
-земљиште обухваћено пројектом (кп бр.2592/1 и 2592/2).....	00 22 19 ха
-површина земљишта за изградњу умањена за инспекцијску стазу и Реку Дрину (кп бр.2592/1 и 2592/2).....	00 15 04 ха
-спратност објекта.....	П+1
-бруто развијена површина приземља.....	272.63 м ²
-бруто развијена површина спрата.....	231.68 м ²
-бруто развијена површина објекта.....	504.31 м ²
-индекс заузетости.....	18.13%
-зелене површине.....	1000.00м ² 66,49%
-саобраћајне, пешачке површине и паркинг на парцели.....	231. 0м ² 15.35%

(Према ПГР-у Бање Ковиљаче , максимални индекс заузетости за парцеле на којима је једнопородично становање са комерцијалним садржајима где се налази предметна локација , потребно је обезбедити минимално 20 % зеленила , а дозвољен индекс или степен заузетости износи 30% Основна намена површина и објеката, диспозиција, максималне зоне изграђености, саобраћајне површине на парцели, паркинзи и зелене површине приказане су на графичким прилозима „План намене површина,“ и „План саобраћаја, нивелације и регулације,“ .

-Услови за паркирање и уређење слободних површина

За стамбене објекте паркирање возила се мора регулисати у оквиру парцеле. Потребно је обезбедити једно паркинг место или гаражно место по једној стамбеној јединици. Неопходан паркинг, односно гаражни простор, мора се обезбедити истовремено са изградњом објекта. Паркинг површина је поплочана бетонским растер плочама тако да омогућава хумузирање површине и сађење траве. Преостале зелене површине хумунизирати и засадити смесу траве по избору инвеститора, препоручује се садња четинарског украсног растиња

Предвиђено је по једно паркинг место за сваку од 4 стамбене јединице. Укупан број паркинг места на парцели је 4..

4.1. ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА

На предметним парцелама се налази један помоћни објекат у површини од 4.57 м² изграђен без одобрења за изградњу који је предвиђен за рушење.

4.2. ПОМОЋНИ ОБЈЕКТИ И ГАРАЖЕ

Дозвољена је изградња помоћних објеката максималне спратности П+0 са максималном висином од 5.0 м. Не планира се изградња помоћних објеката на парцели већ су све помоћне просторије смештене унутар предметног објекта.

4.3. ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ

Ограђивање предметне парцеле се може извршити транспарентном оградом висине 1.40 м изузев на делу парцеле до инспекцијске стазе. Ограде се постављају на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капија буду у оквиру парцеле која се ограђује.

5.НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Избор зеленила и партерно уређење може бити по избору инвеститора. За нове објекте,обавезно је формирање зелених површина на минимално 20 % површине сваке парцеле. Паркинг површине могу бити озелењене али се не рачунају у минимални проценат зелене површине приликом обрачунавања биланса на предметној локацији. Задржавају се постојећа квалитетна стабла у оквиру парцела. Уређење слободних и зелених површина приказано на графичком прилогу бр. 4. „План намене површина“.

6. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

6.1.САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ

ПГР-ом Бање Ковиљаче су на делу предметне парцеле дате смернице за израду Плана детаљне регулације ради формирања приступне саобраћајнице. Пошто ПДР није урађен а временски рок је прошао,преузет је профил планиране приступне саобраћајнице који предвиђен Планом саобраћаја,регулације и нивелације за насељено место Бања Ковиљача.Предвиђено је да предметни објекат има директан колски и пешачки приступ са КП 1536, КО Бања Ковиљача која се у катастру води као некатегорисани пут. У оквиру КП 2592/1 предвиђена је манипулативна саобраћајница минималне ширине 5.40 м којом се приступа до 4 паркинг места. Јавна површина и приступне саобраћајнице су приказане на графичком прилогу бр.5 (План саобраћаја, регулације и нивелације).

6.2.УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРА СТРУКТУРУ

6.2.1.ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

Постојеће стање

Водовод

У улици Младе Босне налази се дистрибутивни цевовод питке воде, ливено гвоздени Ø32 мм,. Снабдевање планираног објекта санитарном водом је могуће остварити.

Канализација

На предметној локацији нема могућности за прикључење објекта на канализациону мрежу.

Планирано стање

Водовод

У поступку израде пројектне документације инвеститор је обавезан да се придржава Техничких услова за пројектовање и прикључак на водоводну мрежу које је издало ЈП „Водовод и канализација,, у Лозници бр. 109/1154 од 21.09.2018. год. као овлашћено предузеће за дистрибуцију воде. Прикључак извести на постојећу уличну водоводну цев пречника у Улици Младе Босне у којој радни притисак на месту прикључка износи од 4.0 до 6.0 бара. Прикључни цевовод од уличне водоводне цеви до водомерног склоништа пројектовати искључиво праволинијски, управно на уличну цев. Склониште за водомер пројектовати на удаљености од 3 м од регулационе линије унутрашњих димензија 1.20x1.20x1.30 m, за један најмањи водомер а за сваки следећи водомер склониште проширити за 30 цм до пречника Ø 50 мм а преко Ø 50 мм проширити за 50 цм , дужину шахте урадити према пратећим елементима водомера. Водомер се поставља минимум 30 цм од дна шахте са ослонцем испод.

Поставити централни водомер који ће мерити укупну потрошњу воде у објекту, димензионисати га у складу са хидрауличким прорачуном за предвиђени опсег потрошње и поставити га у водомерно окно. Уколико се у објекту налази више засебних потрошача предвидети за сваку потрошачку јединицу посебан водомер који ће бити смештени у заједничким просторијама (ходницима).

Канализација

Пошто на предметној локацији не постоји могућност прикључења објекта на канализациону мрежу, планира се изградња водонепропусне септичке јаме за прихватање отпаданих вода из објекта.

6.2.2.ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА:

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Електроенергетска инфраструктура

Нисконапонска мрежа

У обухвату Урбанистичког Пројекта постоји дистрибутивна нисконапонска мрежа изведена каблом СКС 3x70 мм² +50/8 мм² ,по армирано бетонским стубовима, којим се напајају и постојећи објекти.

Средњенапонска мрежа

У обухвату Урбанистичког Пројекта постоји ПТС 10/0.4 Кв „ГОРЊА КОВИЉАЧА 1,, типа, повезана у прстенасту мрежу са суседним трафостаницама .

Телекомуникациона инфраструктура

- **ТТ мрежа**

Постоји изграђена ТТ мрежа која припада кабловском подручју КЦ Бања Ковилџача и задовољава потребе будућих објеката.

Наведене поцемне трасе телекомуникационе инфраструктуре, преузете су из поменутих Улова и њихова траса је шематски приказана на графичком прилогу бр. 8 - Урбанистичко решење електро и ТТ инсталација.

6.2.2.1 УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА ИНФРАСТРУКТУРУ

Снабдевање електричном енергијом

Прикључење планираног објекта на дистрибутивни електроенергетски систем пројектовано је према техничким условима издатим од стране надлежног оператора дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“, Огранак Електродистрибуција Лозница (број 8Ј.1.1.0.-Д-09.14.-251203/18 од 20.09.2018. године). Према члану 131. Закона о енергетици („Службени гласник РС“, бр.57/11, 80/11, 93/12, 124/12), енергетски субјекат за дистрибуцију електричне енергије одређује место прикључења, начин и техничке услове прикључења, место и начин мерења електричне енергије, рок прикључења и трошкове прикључења.

Прикључење планираног објекта, уз поштовање техничких услова, издатих од стране надлежног оператора дистрибутивног система (у погледу претплатичног броја, мерног уређаја и максималне ангазоване снаге 17,25 кЊ), ускладити са правилима уређења простора ПГР Бања Ковилџача: „У зони централних садржаја прикључење објекта се врши подземно, преко кућних прикључних ормарића по систему улаз излаз. Прикључни ормарићи се постављају на објекте или у зеленим површинама (као слободностојећи). У радним зонама прикључење објекта се врши поцемно из постојеће трафостанице или се за веће потрошаче мора приступити изградњи сопствене. За мање потрошаче у оквиру радне зоне могуће је и прикључење са нисконапонске нацемне мреже“.

Планирани објекат напојити новим напојним водом из ММО-1 који је постављен на постојећем армирамо бетонском стубу бр 17 са кога се напајају и постојећи објекти.

Унутрашње инсталације планираних објеката и технолошке опреме се свде на кабловске прикључне ормане (КПК) на фасади објекта.

Мерење потрошње електричне енергије у објектима комерцијалног садржаја је директно, на 0,4 кВ напону преко трофазних двотарифних бројила у типизирном мерном орману у издвојеном мерном месту ИМО смештеном на стубу бр 17.

Пројектном документацијом предвидети инсталацију за изједначење потенцијала и заштиту од атмосферских пражњења у складу са прописима за ову врсту објеката.

Уколико инвеститор жели да обезбеди непрекидно напајање својих уређаја у случају квара, неопходно је да као алтернативно напајање обезбеди могућност агрегатног напајања своје опреме, под условом да се, претходном обавезном уградњом одговарајуће блокаде, напон агрегата не пласира у мрежу дистрибутивног електроенергетског система „Електросрбија“ д.о.о.

Заштиту од индиректног напона додира у ел.инсталацијама објекта извести системом заштитног уземљења уз примену ЗУДС као додатне мере заштите.

Технички опис прикључка:

- Место прикључења објекта: НН мрежа ,стуб бр 17
- Опис прикључка до мерног места: Подземни кабал 4ц25 мм²
- Опис мерног места: мерно разводни орман ИМО-1 на стубу бр 17
- Мерни уређај: трофазна двотарифна директна бројила активне енергије 3ц230В/400В, класе тачности 2
- Заштитни уређаји: ЗУДС

Телекомуникације

У складу са техничким условимабр А332-361653/1 Од 18. 09. 2018. издатим од стране предузећа за телекомуникације “Телеком Србија”, предвидети израду приводне ТК канализације за увођење приводног ТК кабла до изводно/разводног ормана (ИТО) у објекту. Од регулационе линије са К.П. бр 2591/9 где се налази изводни стубић до изводно / разводног ормана ИТО изградити ров дубине 80 цм од будуће коте терена у који положити две ПЕ цеви \varnothing 40 мм. При полагању цеви водити рачуна о углу савијања цеви, полупречник треба да износи $r \geq 2 \cdot 5 \text{ м}$, ради несметаног полагања кабла кроз приводну цев.

Унутрашњу инсталацију у планираном објекту извести ДСЛ кабловима према ИЕЦ 62255 стандарду. У свакој просторији планирати 2ц2, 4ц2 или 6ц2 ДСЛ кабл. Инсталационе ДСЛ каблове (УТП каблови категорије 5е) планирати са ХФФР омотачем. Полагање инсталационих каблова планирати у цев у зиду или у техничке канале уколико су пројектом објекта предвиђени. У случајевима када се планира полагање каблова у ПВЦ каналице, ради заштите од утицаја ЕЕ каблова, ефикасније је коришћење СТП каблова. Поред инсталационих каблова планирати још једну цев \varnothing 32мм или \varnothing 36мм за вертикални развод и цеви \varnothing 16мм или \varnothing 32мм за хоризонтални развод у зиду за потребе евентуалног накнадног полагања оптичких каблова. На страни корисника каблове завршити у одговарајућој корисничкој кутији на ПЈ45 утичници.

Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих ТК објеката и каблова, ни до угрожавања нормалног функционисања ТК саобраћаја, а при планирању обавезно водити рачуна о минималном светлом растојању друге инфраструктуре од постојеће ТК инфраструктуре.

Потребно је планирати постављање ПВЦ цеви Ø110мм на местима укрштања траса телекомуникационе инфраструктуре са коловозом, као и испод бетонских и асфалтних површина на трасама каблова, како би се избегла накнадна раскопавања.

Приликом планирања реконструкције саобраћајне инфраструктуре планирати полагање одговарајућих цеви за накнадно провлачење телекомуникационих каблова Телекома у оквиру парцела у власништву имаоца саобраћајне инфраструктуре.

У складу са достављеним техничким условима (број А332-361653/1од 18.09.2018.године), пре почетка извођења радова потребно је, у сарадњи са надлежном службом „Телекома Србија“, извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих поцемних ТК каблова у зони планираних радова (помоћу инструмента трагача каблова и по потреби пробним ископима на траси), како би се утврдио њихов тачан положај и дубина и дефинисали коначни услови заштите ТК каблова.

6.2.3. ГАСНА МРЕЖА

На предметној локацији не постоји дистрибутивна гасоводна мрежа

7. ИНЖИЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Инжињерскогеолошки услови нису дати јер нису рађена предходна инжењерско геолошка испитивања. Инвеститор се обавезује да када започне радове и примети било какву нестабилност тла обустави радове и изврши геомеханичка испитивања.

8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Приликом издавања грађевинске дозволе, као и приликом градње, а потом и коришћења објеката, неопходно је уважавати све елементе животне средине и примењивати мере којима се неће мењати њено затечено стање.

У случају да већ затечено стање животне средине не одговара минималним допуштеним условима треба га довести у границе прихватљивости дефинисане важећим прописима и стандардима

9.УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Услови за заштиту од пожара издати од стране Министарства унутрашњих послова, Одељење за ванредне ситуације и спашавање у Шапцу, број 09/34 217-12669/18-1 од 05.10. 2018. год. године обавезују да се приликом израде урбанистичког пројекта на КП бр 2592/1 и 2592/2 поштују следећи услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија:

- Фазну градњу, уколико ће градња трајати дуже, предвидети на начин да свака фаза представља техничко технолошку целину која може самостално да се користи
- Објект мора бити изведен у складу са Законом о заштити од пожара (Сл. гласник СРС бр. 111/09 и 20/15)
- Придржавати се Закона о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима (Сл. гласник РС бр: 54/15)
- Придржавати се одредби Правилника о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трансформаторских станица (Сл. лист СФРЈ бр: 13/78 и 37/95)
- Придржавати се одредби Правилника о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења (Сл. лист СРЈ бр: 11/96)
- Придржавати се одредби Правилника о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона (Сл. лист СФРЈ бр: 53 И 54/88 и 28/95)
- Придржавати се одредби Правилника о техничким нормативима за електроенергетских постројења и уређаја од пожара(Сл. лист СФРЈ бр: 74/90)

10.УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА

Приликом утврђивања регулације и грађевинских линија и услова за изградњу објеката, обезбеђени су основни услови проходности у случају зарушавања објеката. Сви нови објекти морају бити пројектовани и изведени према условима из сеизмике и са постављеним громобранима.

Услови „Србија Вода“ Београд

3.1. У оквиру предходних радова за израду Урбанистичког пројекта извршити детаљно геодетско снимање за израду катастарско – топографског плана у погодной размери . Сва потребна снимања урадити у апсолутним котама , а пројекат приказати у државном координатном систему.

3.2. Техничком документацијом предметног објекта предвидети и евентуално насипање и уређење ове локације (у зависности од снимљених кота терена саме локације) , уз одговарајуће нивелационо решење , а у складу са тим дати и планирано техничко решење за прописно одводњавање предметне локације.

3.3. Урбанистичко – техничким документом дефинисати постојеће и планиране објекте за сакупљање , одвођење , пречишћавање и испуштање атмосферских и санитарно – фекалних отпадних вода.

3.4. За све објекте водовода и канализације , таложнике , сепараторе , септичке јаме и друге уређаје спровести потребне хидрауличке прорачуне за њихово димензионисање.

3.5. За локације предметног објекта предвидети техничко решење за снабдевање водом прикључивањем на градску водоводну мрежу , према условима надлежног јавног комуналног предузећа.

3.6. Извршити индентификацију (биланс) свих отпадних вода и материја (које настају на предметном објекту) , по очекиваним количинама и квалитету за одређено временско трајање.

3.7. Санитарно – фекалне отпадне воде из стамбеног објекта , прикупити посебним системом канализације и евакуисати у водонепропусну септичку јаму потребног капацитета.

3.8. Загађене-зауљене атмосферске воде са манипулативних и саобраћајних површина паркинга, као и воде од прања и одржавања тих површина, морају се прикупити посебним системом канализације и спровести преко таложника за уклањање механичких нечистоћа у реципијент.

3.9. Атмосферске воде са условно незагађених, кровних и некомуникационих површина прикупити системом риголе и евакуисати у околне зелене површине.

3.10. За уређаје за пречишћавање предвидети такве техничко-технолошка решења, која ће обезбедити пречишћавање отпадних вода до нивоа оји одговара утврђеним граничним вредностима емисије.

3.11. Приликом усвајања решења објеката за евакуацију, односно третман отпадних вода придржавати се прописа

11.МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

На предметној локацији и у њеној непосредној близини нема културних и природних добара које су под заштитом надлежних установа тако да се не дају никакви услови и мере заштите истих. Инвеститор се обавезује да уколико приликом земљаних радова наиђе на било какве археолошке остатке одмах обустави радове и обавести надлежне институције.

Услови Завода за заштиту природе

1. На к.п. бр. 2592/1 и 2592/2 К.О. Бања Ковиљача (даље: Парцела) , за коју се ради Урбанистички пројекат у скалду са Планом генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача („Службени лист града Лозница „, бр. 4/2011 и 5/2011), нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите , утврђених еколошких значајних подручја и еколошких коридора од међународног значаја еколошке мреже Републике Србије , као ни евидентних природних добара. Сходно томе , издају се следећи услови заштите природе за изградњу стамбеног објекта на Парцелама :

1) Планска и техничка решења морају бити у складу са урбанистичким планом за подручје на којем се парцела налази.

2) Применити сва важећа општа правила и услове парцелације , регулације и изградње којима се одређује величина , површина и начин уређења грађевинске парцеле , регулационе и грађевинске линије , правила изградње , одређивање положаја , висине и спољног изгледа објекта и друга правила изградње .

3) Међусобно усаглашеним урбанистичким параметрима , компалтибилним са неменом површине , огранишити интензитет коришћења простора. Индекс заузетости обрачунати за све засрте површине на Парцели , а у обрачун бруто развијене грађевинске површине (БРГП) треба да уђу све изграђене површине . У обрачун зелених површине не треба да улази озелењени паркинг.

4) Дефинисати инжењерскогеолошке услове којима ће се спречити појава инжењерскогеолошких процеса у непосредном окружењу објекта . Објекте предвиђене за изградњу , пролагодити микролокацији терена како би се избегла наравномерна слагања.

5) Техничко решење паралелног вођења и начина укрштања водова усагласити са свим важећим прописима.

6) У циљу прилагођавања просторног решења потребама заштите од елементарних непогода и пожара , укупна реализација односно планирана изградња мора бити извршена уз примену одговарајућих просторних и грађевинско – техничких решења у складу са законском регулативом из те области.

7) Дефинисати озелењавање Парцела на савремен , стилски и функционалан начин , у складу са архитектонским карактеристикама подручја. Биљни материјал може бити естетско функцији али је неопходно поспешити микроклиматске и друге еколошке функције (хладовина , свежина , увећање влажности ваздуха итд.). У складу са наменом објекта , предвидети тип и спратност засада.

8) У озелењавању примењивати врсте које су отпорне на градске услове , а по форми , колориту и др. задовољавају естетске вредности (декоративне) . Приликом одабира врста , пожељно је користити брзорастуће врсте , које имају изражене естетске вредности. Избежавати врсте које су детерминисане као алергене (тополт и сл.) , а нјису пожељне инвазивне врсте (багрем , негундовац , киселу дрво и сл.). У овај избор треба да буду укључене листопадне и четинарске врсте , како би зеленило било у функцији током читаве године .

9) Размотрити могућност формирања зеленог крова и/или фасаде , како би се повећао проценат укупних зелених површина.

10) Инфраструктуру предвидети у складу са условима надлежних служби , предузећа / дистрибутера . Посебну пажњу обратити на евакуацију отпадних вода . Уколико не постоје услови за прикључење на канализациону мрежу обавезна је израда водонепропусне септичке јаме.

11) Паркинг простор предметног објекта мора се решавати искључиво унутар предметне парцеле.

12) У циљу подстизања енергетске ефикасности објекта , предвидети прописана енергетска својства . Енергетску ефикасност постићи :

- коришћењем ефикасних система грејања , вентилација , климатизације , припреме топле воде и расвета.

- избором одговарајућег облика , оријентације и положаја објекта , као и одговарајућим избором конструктивних и заштитних материјала.

- топлотном и звучном изолацијом коришћењем адекватних грађевинских материјала и другим елементима за заштиту од сунчеве топлоте током лета.

13) Архитектонска обрада објекта треба да је у складу са неменом и амбијентом. Размотрити мању примену рефлектујућих материјала за обликовање објекта , због негативног утица директног и рефлектованог зрачења.

14) Утврдити обавезу сенације или рекултивације свих деградираних површина. Уз сагласност надлежне комуналне слуђбе , предвидети локацију на којима ће се трајно депоновати неискоришћени геолошки , грађевински и остали материјал настао приликом радова.

15) Уколико се током радова наиђе на геолошко-палеонтолошке или минералошко-петролошке објекта за које се предпоставља да имају својства природног добра , извођач радова је дужан да у року од осам дана обавести Министарство заштите животне средине , односно предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

2. Ово решење не ослобађа подносиоца захтева да прибави и друге услове , дозволе и сагласности предвиђене позитивним прописима.

3. При измени урбанистичког пројекта , потребно је поднети захтев .

4. Уколико подносилац захтева у року од две године од дана достављања овог решења не отпочне радове и активности за које је ово решење издато , дужан је да поднесе захтев за издавање новог решења.

5. Такса за издавање овог решења у износу од 20.000,00 динара је одређена у складу са чланом 2. став 2. тачка 2. Правилника о ввисини и начину обрачуна и наплате таксе за издавање акта о условима заштите („ Службени гласник РС“ , бр. 73/2011 , 106/2013).

12. ТЕХНИЧКИ ОПИС

ЛОКАЦИЈА:

Овим пројектом је предвиђена изградња једнопородичног стамбеног објекта са 4 стамбене јединице спратности Пр+1 на КП бр.2592/1 и К.П. 2592/2 К.О. Бања Ковиљача.

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

На предметним парцелама се налази један помоћни објекат у површини од 4.57 м2 изграђен без одобрења за изградњу који је предвиђен за рушење.

АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ:

Објекат је по намени једнопородични стамбени објекта са 4 стамбене јединице спратности П+1.

У приземљу се налази: трем, ходник, котларница и 2 стана, а на спрату: трем , ходник и 2 стана.

Структура станова је идентична а станови се састоје се од следећих просторија: дневна соба са кухињом и трпезаријом, тоалет, спаваћа соба и купатило. Станови су отвореног типа северне и јужне оријентације. Вертикална комуникација у објекту се остварује преко отвореног степеништа које се налази ван објекта. У склопу објекта се налази котларница.

ДИСПОЗИЦИЈА:

Изградња предметног објекта је предвиђена у оквиру две парцеле. На катастарским парцелама број 2592/1 и К.П. 2592/2 К.О. Бања Ковиљача предвиђена је изградња стамбеног објекта максималног габарита 21.60 x 13.80 м Положај објекта и удаљеност од међа и суседних објеката приказана је на графичком прилогу бр.1(Ситуација). ПГР-ом Бање Ковиљаче су на делу предметне парцеле дате смернице за израду Плана детаљне регулације ради формирања приступне саобраћајнице. Пошто ПДР није урађен а временски рок је прошао, преузет је профил (ПР 4-4) планиране приступне саобраћајнице који предвиђен Планом саобраћаја, регулације и нивелације за насељено место Бања Ковиљача. Предвиђено је да предметни објекат има директан колски и пешачки приступ са КП 1536, КО Бања Ковиљача која се у катастру води као некатегорисани пут.

БИЛАНС ПОВРШИНА:

Биланс површина по етажама за цео објекат:

Етажа	Нето површина (m ²)	Бруто грађевинска површина (m ²)	Бруто грађевинска површина (m ²)
Приземље	233.94	272.63	504.31
Спрат	195.65	231.68	

Биланс површина за објекат према урбанистичким параметрима:

Земљиште	У обухвату пројекта	
	(m ²)	%
Површина земљишта за изградњу	1504	65,00
Површина под објектима(заузетост)	272.63	18.13
Бруто грађевинска површина	504.31 м ²	
Зеленило	1000.00 м ²	

Материјализација:

Конструкција објекта је предвиђена као масивна, темељи ће се радити као тракасти од армираног бетона а преко њих ће бити изграђена армирано бетонска темељна плоча. Зидови приземља се зидају клима блоком дебљине 25 цм. Таваница је предвиђена као пуна АБ плоча. Кровна конструкција је од чамове грађе друге класе, преко које се предвиђа дашчање даском дебљине 2.5 цм и летва по којој ће се паковати фалцовани цреп. Зидови са унутрашње стране се малтере подужним малтером а у купатилима се облепљују керамичким плочицама. Подови се облажу ламинатом а подови мокрих чворова керамичким плочицама. Плафони се малтере продужним малтером. Спољни зидови се облажу термоизолацијом $d=13$ цм.

Инсталације:

Водовод: У објекту се предвиђа развод водоводне мреже. Водоводна мрежа се ради од пластичних цеви и металних фазонских комада. Цеви су скривене у зидовима. Планира се прикључење објекта на водоводну мрежу.

Канализациона мрежа: У објекту се предвиђа канализациона мрежа која ће бити израђена од ПВЦ цеви. Планира се прикључење објекта на канализациону мрежу .

ЕЕ и ТТ мрежа: У објекту се предвиђа развод ее и тт инсталација. Планира се прикључење објекта на ее и тт мрежу .

13. Смернице за спровођење

Сходно одредбама чл.60 – 64 Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр.72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС,50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/18) овај Урбанистички пројекат се израђује за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације

Овај Урбанистички пројекат је основ за издавање локацијских услова .

ГРАФИЧКИ ДЕО:

- 1. ИЗВОД ИЗ ПГР-А ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО БАЊА КОВИЉАЧА**
- 2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**
- 3. ГЕОДЕТСКИ СНИМАК НА КАТАСТАРСКОЈ ПОДЛОЗИ**
- 4. ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА**
- 5. ПЛАН САОБРАЋАЈА, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ**
- 6. ПЛАН ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ**
- 7. ПЛАН ЕЕ И ТТ ИНФРАСТРУКТУРЕ**

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ:

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА: