



MIOPROJEKT" DOO VRNJAČKA BANJA
Bul.Kralja Aleksandra 422/5 ,11050 Beograd , Zvezdara
Kraljevačka 5, 36210 Vrnjačka Banja
PIB : 108484442 ; MB : 21008702
br računa 200-2785040101908-46
info@mioprojekt.com; djordje@miodragovic.com
www.mioprojekt.com

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU - Turističkog kompleksa sa smeštajnim kapacitetima, k.p.br. 5124 K.O.Dušanovac, potes Vrkanje, vikend naselje Kusjak, NEGOTIN

investitor: **NANDIVA GROUP, Trg Đorđa Stanojevića 6, Negotin**

BR PROJEKTA 24/2023

Obrađivač:
MIOPROJEKT DOO VRNJAČKA BANJA
DIREKTOR: ĐORĐE MIODRAGVIĆ



Odgovorni urbanista
ĐORĐE MIODRAGVIĆ d.i.a. 200 1188 09



U VRNJAČKOJ BANJI 07.2023.

SADRŽAJ:

1. OPŠTI DEO

- 1.1. IZVOD IZ SUDSKOG REGISTRA
- 1.2. REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG URBANISTE
- 1.3. IZJAVA I POTVRDA ODGOVORNOG URBANISTE
- 1.4. LICENCA I POTVRDA ODGOVORNOG URBANISTE

2. DOKUMENTACIONI DEO

- 2.1. INFORMACIJA O LOKACIJI
- 2.2. OVEREN KATASTARSKO-TOPOGRAFSKI PLAN
- 2.3. PODACI I USLOVI ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

3. TEKSTUALNI DEO

CILJ IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

- 3.1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA
- 3.2. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA
- 3.3. USLOVI IZGRADNJE

USLOVI ZA OBEZBEĐENJE MERA PRISTUPAČNOSTI-KRETANJE LICA SA POSEBNIM POTREBAMA
MERE ZAŠTITE OD POŽARA

- 3.4. NUMERIČKI POKAZATELJI
- 3.5. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA
- 3.6. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU
 - 3.6.1. ELEKTROENERGETSKA MREŽA
 - 3.6.2. VODOVOD I KANALIZACIJA
- 3.7. INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI
- 3.8. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
- 3.9. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA
- 3.10. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA
- 3.11. STEPEN INFRASTRUKTURNE I KOMUNALNE OPREMELJENOSTI
- 3.12. SMERNICE SPROVOĐENJA PLANA
- 3.13. PLAN PREPARCELACIJE

1. OPŠTI DEO



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000138428429

Регистар привредних субјеката
БД 36048/2018

Дана, 30.04.2018. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014), одлучујући о регистрационој пријави промене података код МИОПРОЈЕКТ ДОО ВРЊАЧКА БАЊА, матични број: 21008702, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Ђорђе Миодраговић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

МИОПРОЈЕКТ ДОО ВРЊАЧКА БАЊА

Регистарски/матични број: 21008702

и то следећих промена:

Промена података о регистрованим огранцима:

За огранак:

- МИОПРОЈЕКТ ДОО ВРЊАЧКА БАЊА ОГРАНАК БЕОГРАД
Седиште: Иванковачка 16, Београд-Палилула, Србија
Промена адресе
Брише се:
Адреса: Иванковачка 16, Београд-Палилула, Србија
Уписује се:
Адреса: Булевар Краља Александра 422, спрат 1, стан 5, Београд-Звездара, Србија

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 26.04.2018. године регистрациону пријаву промене података број БД 36048/2018 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

Na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009-исправљен, 64/2010- одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013- одлука УС, 50/2013 - odluka, УС,98/2013-одлука УС, 132/2014 и 145/2014, 83/2018, 31/2019), 37/2019 – др. Закон 9/2020 i 52/2021), Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog I urbanističkog planiranja "Službeni glasnik RS", br. 32/2019

donosi se:

REŠENJE O ODGOVORNOM URBANISTI

Br. 24/2023

Za izradu urbanističkog projekta za izgradnju **Turističkog kompleksa sa smeštajnim kapacitetima, k.p.br. 5124 K.O.Dušanovac, potes Vrkanje, vikend naselje Kusjak**

Investitor: **NANDIVA GROUP, Trg Đorđa Stanojevića 6, Negotin**

ODGOVORNI URBANISTA:

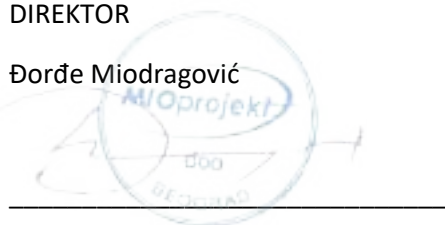
ĐORĐE MIODRAGVIĆ dipl.ing.arh. br. Lic. 200 1188 09



Radnici određeni ovim rešenjem su dužni da se pridržavaju Zakona o planiranju i izgradnji objekata R.Srbije i svih važećih propisa za izradu urbanističkih dokumenata.

DIREKTOR

Đorđe Miodragović



1.4. IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

Za izradu urbanističkog projekta za **IZGRADNJU Turističkog kompleksa sa smeštajnim kapacitetima, k.p.br. 5124 K.O.Dušanovac, potes Vrkanje, vikend naselje Kusjak**

investitor: **NANDIVA GROUP, Trg Đorđa Stanojevića 6, Negotin**

Đorđe M Miodragović, dipl.ing. arh.

IZJAVLJUJEM

da je projekat izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, propisima, standardima i normativima iz oblasti izgradnje objekata i pravilima urbanističke struke;

da

Odgovorni urbanista Đorđe M Miodragović dipl.ing. arh.

Broj licence: **200 1188 09**

Lični pečat: Potpis:





ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утирђује да је

Ђорђе М. Миодраговић

дипломирани инжењер архитектуре

JMB 2508977780617

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1188 09



У Београду,
31. децембра 2009. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

D. Stanković

Проф. др Драгослав Штанковић
дипл. инж. 1964.

Број: 02-12/2023-11223
Београд, 22.05.2023. 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 Ђорђе М. Миодраговић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 1188 09

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 за текућу годину, односно до 10.05.2024.
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.

2. DOKUMENTACIONI DEO

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНСКА УПРАВА ОПШТИНЕ НЕГОТИН
Одељење за урбанизам, грађевинарство и
Заштиту животне средине
Број: 350- 324 /2021-IV/02
24.12.2021. године
Неготин

Општинска управа општине Неготин, Одељење за урбанизам и грађевинарство, на основу чл. 53, а у складу са чл. 215. и чл. 222. Закона о планирању и изградњи ("Сл. 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, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и 9/2020), Просторног плана општине Неготин ("Сл.лист општине Неготин", број: 16/2011), Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе ("Службени гласник РС", број: 3/10), поступајући по захтеву Марије (Радиша) Лазих, улица Ђуре Салаја број 4 из Неготина, и по Решењу број 112-176/2018-IV/06 од 30.07.2018.год. Драгана Паовић, дипл.инж.грађ, саветник издаје

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

за к. п. бр.:5124 КО Душановац

ПОДАЦИ О ПОДНОСИОЦУ ЗАХТЕВА

Име и презиме: Марија Лазих
Место: Неготин
Улица и број:

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Број кат. Парцеле: 5124
Катастарска општина: Душановац
Површина парцеле: 3563м²
Врста земљишта према планском документу: грађевинско земљиште ван граница грађевинског подручја – викенд насеље и део парцеле водно земљиште

I. ПЛАНСКИ И ПРАВНИ ОСНОВ ИЗДАВАЊА

Предметна катастарска парцела кп.бр. 5124 КО Душановац у обухвату грађевинског земљишта ван граница грађевинског подручја насеља – просторна целина Викенд зоне – појас од Кусјака до Слатинског моста и југо источни део парцеле водно земљиште (Зона обале Дунава – подзона 2), у обухвату Просторног плана општине Неготин. Правни основ за издавање информације о локацији је Закон о планирању и изградњи ("Сл. 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, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021) и Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015), а плански основ је Просторни план општине Неготин ("Сл.лист општине Неготин", број: 16/2011).

2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА (намена, регулација, општа правила)

Предметне парцела кп.бр 5124 КО Душановац се налазе у обухвату Викенд зоне и представља грађевинско земљиште ван граница грађевинског подручја насеља

Грађевинско земљиште ван граница грађевинских подручја насеља

Грађевинско земљиште ван граница грађевинских подручја насеља у овом Плану обухвата делове земљишта, у складу са Законом, на коме постоје или се планирају објекти претежно стамбене, пословне или производне намене.

Грађевинско земљиште ван граница грађевинских подручја насеља које се утврђује овим Планом обухвата следеће просторне целине:

1. Викенд зоне:

- Појас од Кусјака до Слатинског моста
- Братујевац
- Брестовац – насеље Плавеница
- Буково
- Сиколe – Стеванске ливаде

Правила уређења

Претежне намене у дефинисаним целинама грађевинског земљишта ван граница грађевинских подручја насеља утврђују се:

▪ за викенд зоне:

- становање – викенд-насеља

У оквиру наведених целина, поред претежних намена могу бити заступљене и друге намене, с тим да њихова заступљеност у односу на грађевинско подручје целине не прелази 30%. Дозвољене намене су:

- у викенд зонама: комерцијални садржаји (трговина, угоститељство, услуге); административно-услужни садржаји; површине и објекти спорта и рекреације

У оквиру наведених целина могућа је и изградња објеката инфраструктуре, објеката и површина јавне намене, у складу са правилима уређења и грађења за ту врсту објеката.

За изградњу објеката нестамбене намене у целинама грађевинског земљишта ван грађевинских подручја насеља, према њиховој намени и карактеру, у складу са законском процедуром утврђује се потреба израде процене утицаја на животну средину.

Минимална површина грађевинске парцеле је условљена наменом објеката, али не може бити мања од: 3 ара у викенд зонама, односно 15 ари за пословне и 25 ари за производне објекте у радним зонама.

На грађевинској парцели у овим целинама, поред објекта/објеката основне намене могу се градити и помћни и пратећи објекти у функцији основне намене, с тим да морају да буду испоштовани услови дефинисани правилима за изградњу појединих врста објеката.

Изградња објеката у обухвату викенд зона реализује се директно на основу правила уређења и грађења у овом Плану, издавањем локацијске дозволе. Изузетно, за објекте у викенд зонама из домена дозвољених пратећих делатности, уколико се планирају на површини већој од 15 ари, изградња је условљена претходном израдом урбанистичког пројекта.

Правила грађења

Викенд зоне

Врста и намена објеката који се могу градити:

- Породични стамбени или стамбено-пословни објекти (са пословним простором површине максимално до 1/2 бруто површине објекта);
- Пословни објекти (из домена дозвољених делатности за викенд зоне);
- Објекти инфраструктуре, јавни објекти и површине.

На једној грађевинској парцели се може градити више објеката различите намене, као и помоћни и пратећи објекти у функцији основне намене, с тим да морају да буду испоштовани услови дефинисани правилима за изградњу појединих врста објеката.

Правила за изградњу стамбених и стамбено-пословних објеката:

- 1) Минимална површина грађевинске парцеле – 300m² за стамбене, односно 450m² за стамбено-пословне објекте;
- 2) Ширина фронта грађевинске парцеле – минимално 12,0m;
- 3) Индекс изграђености – максимално 0,7;
- 4) Индекс искоришћености – максимално 40%;
- 5) Спратност објекта – максимално П+1+Пк (приземље, спрат и поткровље);
- 6) Минимална удаљеност грађевинске линије објекта од регулације парцеле утврђује се према категорији / рангу пута на који се објекат прикључује, али не може бити мања од 5,0m;
- 7) Минимална међусобна удаљеност објеката у начелу је 1/2 висине вишег објекта, али не мање од 4,0m;
- 8) Минимална удаљеност објеката од бочних граница парцеле је 1,5m када на бочној страни објекта не постоје отвори стамбених просторија, односно 3,5m на супротној страни;
- 9) Минимална ширина колског пролаза у двориште је 2,5m за стамбене објекте, односно 3,5m за стамбено-пословне објекте;
- 10) Паркирање возила за сопствене потребе се обезбеђује у оквиру парцеле;

Правила за изградњу пословних објеката:

- 1) Минимална површина грађевинске парцеле – 500m²;
- 2) Ширина фронта грађевинске парцеле – минимално 15m;
- 3) Индекс изграђености – максимално 0,7;
- 4) Индекс искоришћености – максимално 50%;
- 5) Спратност објекта – максимално П+1+Пк (приземље, спрат и поткровље);
- 6) Минимална удаљеност грађевинске линије објекта од регулације парцеле утврђује се према категорији / рангу пута на који се објекат прикључује, али не може бити мања од 5,0m;
- 7) Минимална међусобна удаљеност објеката у начелу је 1/2 висине вишег објекта, али не мање од 5,0m;
- 8) Минимална удаљеност објеката од бочних граница парцеле је 1,5m када на бочној страни објекта не постоје отвори стамбених просторија, односно 3,5m на супротној страни;
- 9) Минимална ширина колског пролаза у двориште је 3,5m;
- 10) Паркирање возила за сопствене потребе се обезбеђује у оквиру парцеле;
- 11) На парцели је неопходно обезбедити услове за одлагање комуналног и другог отпада за сопствене потребе, у складу са Законом.

Део кп.бр.5124 Ко Душановац се налази у делу водно земљиште - Зона обале Дунава – подзона 2

Врста и намена објеката који се могу градити на водном земљишту

У свим зонама водног земљишта на подручју Плана:

- Водни објекти и други објекти и уређаји у функцији коришћења водног земљишта, у смислу Закона о водама;
- Објекти инфраструктуре.

А) Зона обале Дунава:

ПОДЗОНА 2

- Трајни или привремени објекти мањег капацитета – туристичког, угоститељског и другог карактера;
- Спортско-рекреативне површине;
- Уређене површине за спортски риболов, са пратећим садржајима;
- Привезишта, сидришта, зимовници за путничка пловила¹;
- Објекти и опрема за узгој рибе (кавези, складишни и дистрибутивни објекти на обали и сл.); у залеђу ових подручја могућа је изградња мањих економских објеката за прераду рибе (сушење, паковање, производи од рибе и сл.)

Правила уређења

Водно земљиште у границама Плана обухвата:

- водно земљиште у зони обале Дунава
- водно земљиште у зони обале Тимока
- остало водно земљиште (остали водотоци, каналска мрежа, мочварне и забарене површине и др.)

Водно земљиште у зони обале Дунава дефинисано је положајем регулационе линије насипа или обалоутврде за регулисане делове корита, односно границом водног земљишта утврђеном Законом о водама за нерегулисане делове корита.

Водно земљиште припадајуће дунавске обале зонира се – према намени – на следеће подзоне:

1. Подзона од северне границе општине до приобалног подручја атара Душановца – зона културно-туристичких, спортско-рекреативних и наутичких садржаја;
2. Подзона Ђердапске акумулације (језера), од приобалног подручја атара Душановца (укључујући и ово подручје) до комплекса ХЕ Ђердап 2 – зона спортско-рекреативних (риболовних) садржаја, привредних садржаја у функцији узгоја и прераде рибе;
3. Подзона ХЕ Ђердап 2, ИХП Прахово и Луке Прахово – зона привредно-индустријских, лучких и енергетских капацитета;
4. Подзона јужно од Луке Прахово (приобални појас атара Радујевца и Буковча) – зона спортско-рекреативних (риболовних) садржаја, привредних садржаја у функцији узгоја и прераде рибе;

Водни објекти и други објекти и уређаји у функцији коришћења водног земљишта, у смислу Закона о водама, могу се градити у свим зонама водног земљишта утврђеним у Плану. Изградња ових објеката реализује се на основу Закона о водама и Закона о планирању и изградњи, у складу са карактером и врстом објеката.

Изградња привредних објеката за експлоатацију речних наноса, узгој рибе и сл. и комерцијалних објеката за спорт, туризам и рекреацију на водном земљишту, у деловима / зонама водног земљишта где је то предвиђено овим Планом, реализује се на основу урбанистичког пројекта, у складу са правилима грађења утврђеним у овом Плану, уз претходно прибављене услове надлежног водопривредног предузећа.

За веће комплексе у функцији спорта, туризма и рекреације (купалишта, плаже, смештајни комплекси и сл.), изградња се реализује на основу урбанистичког плана (плана детаљне регулације).

За изградњу објеката на водном земљишту на основу овог Плана, према њиховој намени и карактеру, у складу са законском процедуром утврђује се потреба израде процене утицаја на животну средину.

Правила грађења

Правила за изградњу на водном земљишту у овом Плану дефинишу се на основу намена утврђених за поједине зоне.

За површине водног земљишта у границама насља за која се овим Планом предвиђа израда урбанистичког плана, статус и намена овог земљишта, као и правила уређења и грађења, дефинишу се одредбама урбанистичких планова, у складу са општим принципима и правилима из овог Плана. До доношења урбанистичких планова, изградња на водном земљишту ће се реализовати на основу одредби овог Плана.

Врста и намена објеката који се могу градити на водном земљишту

У свим зонама водног земљишта на подручју Плана:

- Водни објекти и други објекти и уређаји у функцији коришћења водног земљишта, у смислу Закона о водама;
- Објекти инфраструктуре.

Правила за изградњу комерцијалних објеката за спорт, туризам, рекреацију и сл.:

- 1) Поред објеката основне намене, могућа је изградња и пратећих објеката у њиховој функцији;
- 2) Максимална бруто површина под објектима се не утврђује овим правилима, већ је условљена планираном наменом и површином земљишта;
- 3) Максимални индекс заузетости земљишта је $C = 40\%$;²
- 4) Минимална и максимална површина земљишта/парцеле за ову намену се не утврђује овим Планом;
- 5) Спратност објеката – максимално П+1 (приземље и спрат);³

- б) Минимални ниво комуналне опремљености за ове садржаје је: приступ јавном путу и прикључење на електроенергетску мрежу, интерни систем водовода и канализације (бунар и водонепропусна септичка јама).

3. ПОСЕБНИ УСЛОВИ – ОГРАНИЧЕЊА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

У подручјима неповољних терена са становишта хидрогеолошких карактеристика, изградња на парцели - у зависности од врсте и намене објекта - условљена је поштовањем посебних услова које прописују надлежна предузећа и институције, односно надлежни општински орган.

Изградња објеката у обухвату викенд зона реализује се директно на основу правила уређења и грађења у овом Плану, издавањем локацијске дозволе. Изузетно, за објекте у викенд зонама из домена дозвољених пратећих делатности, уколико се планирају на површини већој од 15 ари, изградња је условљена претходном израдом урбанистичког пројекта.

Правила дата у овој информацији представљају смернице приликом израде урбанистичке документације а све у зависности од намене будућег комплекса.

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ ИЗДАЈЕ СЕ НА ЗАХТЕВ ЈОВАНОВИЋ САЊЕ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА НА КП.БР. 5124 КО ДУШАНОВАЦ САГЛАСНО ВАЖЕЋЕМ ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТУ - ПРОСТОРНИМ ПЛАНОМ ОПШТИНЕ НЕГОТИН И НИЈЕ ОСНОВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ.

Републичка административна такса наплаћена је у износу од 3240,00 динара по Тарифном броју 1. тачка 1716 Закона о републичким административним таксама таксама ("Сл. гласник РС", број: 43/03, 51/03-испр., 61/05, 101/05-др. Закон, 5/09, 54/09, 50/11, 70/2011 - усклађени дин. изн., 55/2012 - усклађен дин. изн., 47/2013 - усклађени дин. изн., и 65/2013-др.закон и 57/14 - усклађени дин. Извод, 45/15 112/2015, 50/2016 – усклађени дин. изн., 61/2017 – усклађени дин. изн., 113/2017, 3/2018 - ispr., 50/2018 – усклађени дин. изн, 95/2018 i 38/2019 – усклађени дин. изн) и накнада за услуге у износу од 4.000,00 динара по Тарифном броју 12 тачка 2-1. Одлуке о накнадама за услуге које врши општинска управа општине Неготин ("Сл. лист општина", број 12/2011).

Информацију о локацији доставити: Подносиоцу захтева и архиви овог Одељења.

Саветник,
Драгана Павић, дип.инж.грађ



КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

к.п. бр.5124

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Дет. лист бр. 1

4
908
474

4
908
475

4
908
440

4
908
440

4
908
400

4
908
400

4
908
385

4
908
385



Обераба

Неготин

КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ И ВЕЗЕ ЛИСТОВА

Општина Неготин

КО Душановац

1

РАЗМЕРА 1 : 400

Еквидистанција

ПОДАЦИ О СНИМАЊУ

а) ТАХИМЕТРИЈА 2021

Топографски план израдио

према важећим прописима

Геод. биро

Геоцентар



Јавно водопривредно предузеће „Србијаводе“ Београд
Водопривредни центар „Сава - Дунав“

11070 Нови Београд, Бродарска 3; www.srbijavode.rs; vpcsavadunav@srbijavode.rs;
Текући рачун: 200-2402180101045-97; ПИБ: 100283824; Матични број: 17117106;
Наменски рачун трезора: 840-78723-57; ЈБКЈС: 81448; Телефон: 011/201-81-00, 311-43-25;
Факс: 011/311-29-27

Број: 5366/1

Датум: 30.05.2023.

ММ

"МИПРОЈЕКТ" ДОО Врњачка Бања

ул. Краљевачка 5
36210 Врњачка Бања

ПРЕДМЕТ: Услови у поступку израде урбанистичког пројекта за изградњу туристичког комплекса са смештајним капацитетима, к.п. бр. 5124 КО Душановац, потес Вркање, викенд насеље Кусјак, општина Неготин.

ВЕЗА: Ваш број: /
Наш број: 5366 од 11.05.2023. године

1. Општи подаци

1.1. Назив планског документа:

Урбанистички пројекат за изградњу туристичког комплекса са смештајним капацитетима, к.п. бр. 5124 КО Душановац, потес Вркање, викенд насеље Кусјак.

Стратешка документа:

- Водопривредна основа Републике Србије ("Сл. гласник РС", број 11/02),
- Просторни план Републике Србије ("Сл. гласник РС", број 88/10),
- Стратегија управљања водама на територији Републике Србије до 2034. године ("Сл. гласник РС", број 3/17),
- План управљања водама на територији Републике Србије до 2027. године („Сл. гласник РС“, број 33/23).

Планска документа:

- Просторни план Републике Србије од 2010. до 2020. године ("Службени гласник РС", бр. 88/10);
- Регионални просторни план Тимочке крајине ("Службени гласник РС" број 51/11);
- Просторни план општине Неготин („Сл. лист општине Неготин“, број 16/11).

Остала обавезујућа документа: Оперативни план одбране од поплава за водотоке II реда (у ингеренцији локалне самоуправе).

1.2. Хидрографски подаци:

Најближи водоток: река Дунав;

Слив: Дунав;

Водна јединица: Дунав и Тимок – Неготин;

Мелиорационо подручје ХМС: Дунав и Тимок – Неготин.

Најближе подручје обухваћено Републичким Оперативним планом за одбрану од поплава за 2023. годину за воде I реда ("Сл. гласник РС", број 143/22) је предметно подручје које припада Водној јединици "Дунав и Тимок-Неготин", сектор Д.1. деоница ДЂ.1.1. Дунав, Брана "Ђердап 2".

Сходно Одлуци о утврђивању Пописа вода првог реда („Сл. гласник РС“ број 83/10), река Дунав је водоток I-ог реда 1. међудржавне воде 1) природни водотоци.

1.3. Хидролошки подаци:

Водна дозвола за ХЕПС „Бердап 2“ односи се за режим рада “41,00/39,50” мнЈм. За дотоке мање од 2350 м³/с истицање мора бити једнако дотоку. За дотоке између 10.600 м³/с и 15.750 м³/с, потребно је да се успостави ниво горње воде на брани на котн 39,50 мнЈм;

1.4. Остали подаци:

Уз захтев је достављена следећа документација:

- Информација о локацији за катастарску парцелу бр. 5124 КО Душановац, број 350-324/2021-IV/02 од 24.12.2021. године, издата од стране Општинске управе општине Неготин;
- Краћи технички опис;
- Графички прилози, израђени од стране “МЈОПРОЈЕКТ” ДОО Врњачка Бања, ул. Краљевачка 5, 36210 Врњачка Бања, 2023. године:
 1. Композиционо и партерно решење комплекса Р=1:500;
 2. Главни објекат са рестораном – основа темеља Р=1:150;
 3. Главни објекат са рестораном – основа сутерена Р=1:150;
 4. Главни објекат са рестораном – основа приземља Р=1:150;
 5. Главни објекат са рестораном – основа спрата Р=1:150;
 6. Главни објекат са рестораном – основа кровних равни Р=1:150;
 7. Главни објекат са рестораном – попречни пресеци 1-1 и 2-2, Р=1:150;
 8. Главни објекат са рестораном – изгледи фасада 1, Р=1:150;
 9. Главни објекат са рестораном – изгледи фасада 2, Р=1:150;
 10. Типски бунгалов спратности П+Пк – основа објекта Р=1:75;
 11. Типски бунгалов спратности П+Пк – попречни пресеци 1-1 и 2-2, Р=1:75;
 12. Типски бунгалов спратности П+Пк – изгледи фасада Р=1:75.

Урбанистички пројекат према поднетом захтеву обухвата катастарску парцелу број 5124 КО Душановац, општина Неготин.

Инвеститор Плана је “NANDIVA GROUP”, Трг Ђорђа Станојевића 6, Неготин, (МБ 66048381, ПИБ 112356684).

2. Планирано решење

Пројектом је обухваћена к.п. бр. 5124 К.О. Душановац, лотес Вркање у викенд насељу Кусјак, општина Неготин. Парцела на којој је планирана изградња је у паду према истоку, те омогућава панорамски поглед на Дунав, јужне Карпате и Хидроелектрану Бердап 2. Терен на предметној локацији је погодан за градњу. Приступ парцели је могућ са доње стране, са магистралног пута који води према викенд насељу као и са горње стране алтернативног макадамског пута. Део парцеле је у викенд зони (викенд насеља), а део у водном земљишту. Овим Урбанистичким пројектом се решава функционисање простора са окружењем у нивелационом и организационом погледу, одређују правила уређења и тражења и омогућава комунално и инфраструктурно опремање.

На парцели је предвиђено следеће:

- Хотел и мотел са рестораном, спратности Су+Пр+1;
- Пет зграда за краткотрајни боравак – бунгалови за одмор Пр+Пк;
- 12 паркинг места.

Предвиђено је 6 точећих места. Предвиђени капацитет водоводне мреже је 5л/с. Предвиђени притисак је 5bar. Предвиђен је један прикључак канализационе мреже Ø200mm.

3. Други карактеристични подаци (ограничења, обавеза и др.)

- 3.1. Приликом израде урбанистичког пројекта и пратеће документације водити рачуна о утицају на већ изграђене водне објекте, као и о режиму површинских и подземних вода. Предвидети неопходне земљане и хидротехничке радове у циљу заштите од подземних и атмосферских вода, уважавајући меродавне коте терена. Неопходно је усагласити планиране потребе са Водопривредном основом Републике Србије („Сл. гласник РС“, број 11/02), Просторним планом Републике Србије („Сл. гласник РС“, број 88/10), Стратегијом управљања водама на територији Републике Србије до 2034. године („Сл. гласник РС“, број 3/17) и Планом управљања водама на територији Републике Србије до 2027. године („Сл. гласник РС“, број 33/23). Посебно обратити пажњу када је у питању заштита од великих вода, заштита вода, као и коришћење вода;
 - 3.2. У оквиру урбанистичког пројекта треба извршити геодетско снимање предметног простора за формирање катастарско – топографског плана у погодној размери. Сва потребна снимања урадити у апсолутним котима и приказати у државном координатном систему;
 - 3.3. Урбанистичким пројектом дефинисати утицај водног режима површинских и подземних вода на планиране објекте на предметној локацији. Такође обезбедити да не дође до негативног утицаја планираних објеката на евентуално постојеће водне објекте;
 - 3.4. Утврдити положај објеката који се налазе у оквиру граница урбанистичког пројекта у односу на најближи водоток. Изградњу објеката предвидети ван водног земљишта и у складу са техничким решењима за извођење радова;
 - 3.5. Инвеститор је према потреби у обавези да реши имовинско-правне односе, везане за ангажовање земљишта како у индивидуалном власништву, тако и јавног водног земљишта;
 - 3.6. Уколико се предвиђа додатно насипање терена урадити анализу утицаја насипања на режим подземних вода и дати решења заштите околних, нижих терена, водећи рачуна о очувању функције одводњавања околног терена;
 - 3.7. Дефинисати технологију извођења претходних и земљаних радова и место одлагања материјала. Одлагање овог материјала у водотоке, стараче, канале, на обале и насипе није дозвољено;
 - 3.8. Пројектом се морају дефинисати елементи функционисања објеката у условима високих подземних вода. Избор решења фундарања делова објеката, је у директној вези са нивоом подземних вода, што може изазвати евентуално плавање нижих ката или дејство узгона.
- Пројектом дефинисати актуелну коту подземних вода и за очекиване утицаје извршити одговарајуће прорачуне стабилности плашраних објеката.
- 3.9. Техничко решење мора да садржи и услове надлежних јавних предузећа у вези прикључења на комуналну инфраструктуру;
 - 3.10. Уколико се водоснабдевање санитарно исправном водом за пиће, наводњавање зелених површина, одржавање и прање уређених површина и противпожарну заштиту, планира из прикључка на јавни водовод, неопходно је прибавити сагласност надлежног јавног комуналног предузећа за захватање додатних количина вода из јавног система водоснабдевања;
 - 3.11. Уколико се за санитарне, техничко-технолошке и противпожарне потребе планира изградња једног или више бунара, урадити одговарајућа хидрогеолошка истраживања и услове захватања утврдити у складу са елаборатом о количини и квалитету воде која се захвата, израђеног на основу претходних истраживања спроведених од стране овлашћеног правног лица током бар једне хидролошке године. Пројектном документацијом предвидети рационално и економично коришћење вода, у складу са прописима, на начин који неће угрозити и нарушити режим рада постојећих околних бунара и изворшта;

- 3.12. Предвидети рационално и економично коришћење вода у оквиру подмирења наведених потреба сагласно члану 71. и постављање уређаја за мерење и регистровање количина захваћене воде у складу са чл. 74. Закона о водама („Сл.гласник РС“ 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18-други закон);
- 3.13. Предвидети сепарациони систем канализања за атмосферске воде и санитарно – фекалне отпадне воде;
- 3.14. Уколико се испуштање санитарно-фекалних отпадних вода врши у јавну канализациону мрежу, исто извршити према условима надлежног јавног комуналног предузећа;
- 3.15. Уколико не постоји јавна канализациона мрежа, санитарно-фекалне отпадне воде прикупити у прописно изграђену водонепропусну септичку јаму и пренети је преко овлашћеног комуналног предузећа;
- 3.16. У складу са чл. 99. Закона о водама („Сл.гласник РС“ 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18-други закон) предвидети постављање уређаја за мерење и регистровање количина испуштених вода;
- 3.17. Атмосферске воде са условно загађених, кровних и телекомуникационих површина прикупити системом ригола и евакуисати, без претходног третмана, у околне зелене површине или уличне канале – риголе. Уколико се евакуација атмосферских, загађених вода буде планирала у уличне канале – риголе, неопходно је прибавити сагласност (услове) управљача инфраструктуре на коју се планира прикључење, у супротном такво техничко решење се не може прихватити;
- 3.18. Оперативни платои на комплексу који нису планирани за озелењавање, треба да буду избетонирани с тим да се предвиде ободне бетонске риголе усмерене ка најнижој тачки свих изnivelисаних површина (саобраћајних и манипулативних), како би се на једном месту прихватиле све загађене кишне воде и довеле до реципијента;
- 3.19. Дефинисати начин сакупљања, третман и евакуацију отпадних вода, као и зауљених атмосферских вода са саобраћајнице, паркинга, манипулативних површина као и воде од прања и одржавања тих површина. У односу на очекивани квалитет и планирану количину отпадних вода изабрати технологију пречишћавања која ће обезбедити да квалитет пречишћених вода буде у складу са параметрима прописаним Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање (“Сл. гласник РС”, број 67/11, 48/12 и 1/16), Уредбом о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“ број 24/14), Правилником о референтним условима за типове површинских вода (“Сл.гласник РС“ број 67/11), Правилником о начину и условима мерења количине и испитивање квалитета отпадних вода и садржини извештаја о извршеним мерењима (“Сл.гласник РС”, бр. 33/16)) и Одлуком о техничким и санитарним условима за испуштање отпадних вода у колектор фекалне канализације Неготина;
- 3.20. Димензионисање објеката за евакуацију атмосферских отпадних вода са површине у обухвату урбанистичког пројекта вршити на основу карактеристичних вредности интензитета падавина;
- 3.21. Дати положаје, трасу и капацитет за све објекте водовода и канализације, таложнице, сепараторе или друге уређаје, са дефинисаним изливом у реципијент;
- 3.22. Забрањено је испуштање непречишћених отпадних вода у водоток;
- 3.23. Планирати решења којим ће се обезбедити потпуно спречавање инфилтрације отпадних вода у подземне и површинске воде;
- 3.24. Дефинисати простор за одлагање отпадних материјала тако да се не угрозе површинске и подземне воде на локацији;

3.25. Уколико се у оквиру објеката који су у обухвату границе урбанистичког пројекта предвиђају дизел агрегати и резервоари за складиштење течног горива или гаса, ради обезбеђења алтернативног решења у напајању електричном енергијом, или за грејање, потребно је предвидети техничко решење са потребном заштитом како би се у случају акцидента спречило загађење површинских и подземних вода;

3.26. У поступку прибављања локацијских услова, неопходно је кроз ЦЕОП прибавити водне услове од имаоца јавних овлашћења, у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем и чланом 41. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл. гласник РС“, број 73/19).



Александар Николић, дипл.грађ.инж.

Доставити:

- Подносиоцу захтева,
- Одељ. за водно добро, водни режим и водна акта (2х),
- А р х и в и.



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ

„Б А Д Њ Е В О „

Добропољска 1, 19300 Неготин

Телефон : директор 019/542-011, централа 019/542-012, факс 019/542-241,
правна служба 019/541-640, рачуноводство 019/541-756, матични број 07263775,
шифра делатности 3600, ПИБ 100776933, текући рачун код BANCE INTESA 160-7420-29
код Комерцијалне банке 205-62355-02 e-mail: office@badnjevo.rs

Број: 1492-05/2023
Датум: 17.05.2023. године

NANDIVA GROUP

Трг Ђорђа Станојевића бр.6
19300 Неготин

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу туристичког комплекса са смештајним капацитетима, кп.бр. 5124 КО Душановац, потес Вркање, викенд насеље Кусјак

На основу вашег захтева од 10.15.2023.године достављамо вам тражене податке о постојећем стању и услове за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу туристичког комплекса са смештајним капацитетима, кп.бр. 5124 КО Душановац, потес Вркање, викенд насеље Кусјак.

Водоводна и канализациона мрежа

Постоје услови за прикључење планираног објекта на парцелу кп.бр. 5124 КО Душановац на водоводну мрежу 2" која пролази са западне стране парцеле. Прикључак може бити максималног капацитета 1".

Нема услова за прикључење на јавну канализациону мрежу јер иста није изграђена.

За прикупљање санитарних фекалних отпадних вода планирати изградњу водонепропусне септичке јаме.

Хигијенско-санитарни услови

Постоје услови за вршење услуге изношења смећа са парцеле.

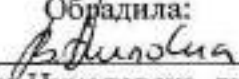
Услови за прикључење на саобраћајну инфраструктуру

Сагласни смо да се приступ локацији врши са некатегорисаног пута, кп.бр.15770/1 КО Душановац. Приликом израде урбанистичког пројекта урадити и пројекат прикључења саобраћајнице на постојећи некатегорисани пут. Потребно је претходно извршити насипање пута и коловоз израдити у складу са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Службени гласник РС", бр.: 50/2011) којим су дефинисани саобраћајни и слободни профили. Изградњу коловоза планирати од асфалта, бетона или бехатон плоча. Одвод атмосферских вода са коловоза планирати преко одводно-упојне риголе или затвореног канализационог система када буде изграђен. Тротоаре градити у складу са Правилником о условима које са аспекта

безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Службени гласник РС", бр.:50/2011). Прилазни путеви и путеви у кругу комплекса морају бити од чврстог материјала који се лако чисте, перу и дезинфикују. Око планираних објеката морају се изградити заштитни тротоари. Све слободне неизграђене површине оплеменити одговарајућим зеленилом. Приликом извођења радова на асфалтирању приступног пута обезбедити алтернативни правац ради несметаног приступа локацији. Уколико постоје подземне инсталације у зони путног земљишта и уколико се оне оштете, извођач је дужан да начињену штету надокнади о свом трошку. Уколико се постављају нове подземне инсталације (водовод, канализација, ел. и ППТ каблови) у зони путног земљишта, исте поставити на дубини од 1,20-1,50м, а скицу подземних инсталација са дужином и пречником цеви доставити ЈКП "Бадњево" Неготин за обрачун накнаде за коришћење јавних путева општине Неготин.

Услови се издају ради израде урбанистичког пројекта. Трошкове издавања у износу од 2.100,00 + ПДВ 420,00 = 2.520,00 динара по важећем ценовнику ЈКП "Бадњево" сноси инвеститор NADIVA GROUP, Трг Ђорђа Станојевића бр.6, 19300 Неготин.

Обрадила:


Валентина Николовска, дипл.инж.арх.

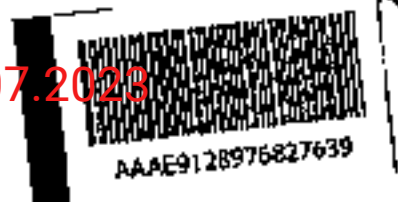


Директор


Далибор Ранђеловић, дипл.инж.пољ.



2540400-Д.10.08.-205898/4-2023, 21.07.2023



Огранак „Електродистрибуција Зајечар“
Трг ослобођења 37, Зајечар

Број: 2540400-Д-10.08- 205898 /4 -2023
Датум: 21.07.2023. године

Мјо пројект доо Врњачка банја ✓

36210 Врњачка банја
Краљевацка 5

за инвеститора: Mandiva Group
Неготин, Трг Ђорђа Станојевића 6

ПРЕДМЕТ: Услови за потрабе израде урбанистичког пројекта у циљу формирања и уређења новог туристичког комплекса на локацији Вркање, на кп бр. 5124 КО Душановац, општина Неготин

Поводом захтева, наш бр. 2540400-Д-10.08-205898/1-2023 од 11.05.2023. и измене захтева број 2540400-Д-10.08-205898/3-2023 од 20.06.2023. године, којим тражите податке о постојећем стању инфраструктуре за предметну локацију и услове за изградњу новог туристичког комплекса на кп бр. 5124 КО Душановац, обавештавамо Вас следеће:

На предметној парцели, према информацијама из Погона Неготин, не налазе се електроенергетски објекти на које би требало обратити посебну пажњу приликом пројектовања и извођења радова.

Да би се омогућило прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије будућег туристичког комплекса који ће обухватити хотел и мотел са ресторанома процењене једновремене снаге 140 kW и пет бунгалова снаге 5 x 17,25 kW, потребно је:

- изградити нову ТС 10/0,4 kV као слободностојаћи предфабриковани или зидани објект са косим кровом и црепом, снаге 630/250 kVA. Приступ ТС обезбедити директно са јавне саобраћајнице. ТС на средњенапонској страни треба да има две водне ћелије и трафоћелију.
- изградити кабловски прикључни вод 10 kV од ТС 35/10 kV „Кусјак“ планиране на кп бр. 8260 КО Душановац, а чија је изградња уговорена са Јавним водопривредним предузећем „Србијаводе“. Прикључни вод оријентационе дужине 1 km изградити као подземни кабловски вод 10 kV кабловима типа XHE 49A 4x1x150 mm².
- у случају да не дође до изградње ТС 35/10 kV „Кусјак“ изградити кабловски прикључни вод 10 kV од ТС 10/0,4 kV „Кусјак 3“ планиране на кп бр. 19788/8 КО Душановац, а чија је изградња уговорена са Републичком дирекцијом за имовину РС. У том случају прикључни вод био би оријентационе дужине 1,8 km, а градио би се као подземни кабловски вод 10 kV кабловима типа XHE 49A 4x1x150 mm².

ТС 10/0,4 kV и прикључни кабловски вод 10 kV представљају недостајуће електроенергетске објекте и грађевинска дозвола за ове објекте мора да гласи на име Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд. Закључивање уговора између Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Зајечар и инвеститора туристичког комплекса о изградњи ТС 10/0,4 kV и прикључног вода 10 kV, јесте предуслов за издавање грађевинске дозволе за објекте у оквиру туристичког комплекса.


Прикључак хотела и бунгалова биће изведен кабловски подземно из новопланиране ТС 10/0,4 kV. Ближе услове за пројектовање и прикључење (позицију мерних ормана, карактеристике мерне опреме, тип и трасе прикључних НН каблова) Огранак Електродистрибуција Зајечар ће припремити на захтев надлежног органа у поступку издавања локацијских услова.

Уговор о изградњи прикључка хотела и бунгалова на ДСЕЕ између странке и имаоца јавног овлашћења „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд закључује се након издавања грађевинске дозволе за објекте у оквиру туристичког комплекса.

С поштовањем,

Обрадили:


Лидија Милановић, дипл.ел.инж.


Саша Стојанчев, дипл.ел.инж.



Директор огранка ЕД Зајечар


Ненад Николић, дипл.економ.

Доставити:

- Подносиоцу захтева
- ЕД Неготин
- Служби за енергетику
- архив

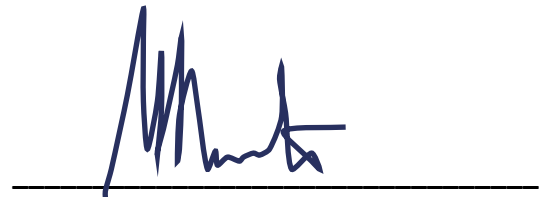
DOKUMENTACIJA INVESTITORA

IZJAVA/SAGLASNOST

Pod punom materijalnom i krivičnom odgovornošću izjavljujemo da smo u potpunosti upoznati i saglasani sa predloženim rešenjem urbanističkog projekta na k.p. br. **5124 K.O.Dušanovac, potes Vrkanje, vikend naselje Kusjak, NEGOTIN**, koji je izradio projektni biro - „Mioprojekt“ doo Vrnjačka Banja.

NARUČILAC PROJEKTA:

NANDIVA GROUP, Trg Đorđa Stanojevića 6, Negotin



Br. Projekta: 24/2023
U Vrnjačkoj Banji 07.2023.

3. TEKSTUALNI DEO



MIOPROJEKT" DOO VRNJAČKA BANJA
Bul.Kralja Aleksandra 422/5 ,11050 Beograd , Zvezdara
Kraljevačka 5, 36210 Vrnjačka Banja
PIB : 108484442 ; MB : 21008702
br računa 200-2785040101908-46
info@mioprojekt.com;
djordje@miodragovic.com www.mioprojekt.com

Na osnovu čl.60 - 63 Zakona o planiranju i izgradnji

Na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009- исправљен, 64/2010- одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013- одлука УС, 50/2013 - odluka, УС,98/2013-одлука УС, 132/2014 и 145/2014, 83/2018, 31/2019), 37/2019 – др. Закон 9/2020 и 52/2021) D.O.O. „MIOPROJEKT“ iz Vrnjačke Banje na zahtev Investitora : **NANDIVA GROUP, Trg Đorđa Stanojevića 6, Negotin**, izradio je:

Izradio je:

URBANISTIČKI PROJEKAT za **IZGRADNJU Turističkog kompleksa sa smeštajnim kapacitetima, k.p.br. 5124 K.O.Dušanovac, potes Vrkanje, vikend naselje Kusjak, NEGOTIN**

Idejno rešenje za izgradnju turističkog kompleksa je izrađeno od strane projektnog biroa „HAUS PROJEKT“, Negotin, naselje Grafište BB

3.1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU UP

Urbanistički projekat za izgradnju Turističkog kompleksa sa smeštajnim kapacitetima se radi u skladu sa:

-Zakonom o planiranju i izgradnji („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009- исправљен, 64/2010- одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013- одлука УС, 50/2013 - odluka, УС,98/2013-одлука УС, 132/2014 и 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. Закон 9/2020 и 52/2021)

-Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja "Službeni glasnik RS", br. 32/2019

- PP opštine Negotin ("Sl. List opštine Vrnjačka Banja" br. 27/2016, 3/2019 i 20/2019 – ispr.)

i informacija o lokaciji br. 350-324/2021-IV/02 od dana 24.12.2021. godine

3.2. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

Urbanistički projekat zahvata parcelu k.p. br. **5124 K.O.Dušanovac, potes Vrkanje, vikend naselje Kusjak, opština Negotin**. Predmetna parcela je delom u zoni vikend naselja, a delom u zoni vodnog zemljišta. Prema katastru, površina parcele iznosi – 3563 m² i vlasnik je Barać (Dragoslav) Ivana. Parcela na kojoj je planirana izgradnja je u padu prema istoku, te omogućava panoramski pogled na Dunav, južne Karpate i hidroelektranu Đerdap 2. Teren na predmetnoj lokaciji je pogodan za gradnju. Pristup parceli je moguć sa donje strane, sa magistralnog puta koji vodi prema vikend naselju kao i sa gornje strane alternativnog makadamskog puta.

3.3. USLOVI IZGRADNJE

Predmetna parcela je u zoni vikend naselja i vodnog zemljišta, u privatnoj su svojini i nalazi se u KO Dušanovac. Projektom je obuhvaćena k.p. br. **5124 K.O.Dušanovac, potes Vrkanje, vikend naselje Kusjak, opština Negotin**, koje je tretirana PP-om Opštine Negotin. Teren na predmetnoj lokaciji je pogodan za gradnju.

Ovim urbanističkim projektom se rešava funkcionisanje prostora sa okruženjem u nivelacionom i organizacionom pogledu, određuju pravila uređenja i građenja i omogućava komunalno i infrastrukturno opremanje.

IZVOD IZ PLANSKOG DOKUMENTA:

Predmetna katastarska parcela kp.br. 5124 KO Dušanovac u obuhvatu građevinskog zemljišta van granica građevinskog područja naselja – prostorna celina Vikend zone – pojas od Kusjaka do Slatinskog mestai jugo istočni deo parcele vodno zemljište (Zona obale Dunava-podzona2), u obuhvatu Prostornog plana opštine Negotin. Pravni osnov za izdavanje informacije o lokaciji je Zakon o planiranju i izgradnji („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009- исправљен, 64/2010- одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013- одлука УС, 50/2013 - одлука, УС,98/2013-одлука УС, 132/2014 и 145/2014, 83/2018, 31/2019), 37/2019 – др. Закон 9/2020 i 52/2021) i Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Службени гласник РС“, број 22/2015), a planski osnov je Prostorni Plan opštine Negotin (Службени list opštine Negotin”, број 16/11).

2.IZVOD IZ PLANSKOG DOKUMENTA (namena, regulacija, opšta pravila)

Predmetna parcela kp.br. 5124 KO Dušanovac se nalaze u obuhvatu Vikend zone i predstavlja građevinsko zemljište van granica građevinskog područja naselja.

Građevinsko zemljište van granica građevinskih područja naselja u Planu obuhvata delove zemljišta, u skladu sa Zakonom, na kome postoje ili se planiraju objekti pretežno stambene, poslovne ili proizvodne namene.

Građevinsko zemljište van granica građevinskih područja naselja koje se utvrđuje ovim Planom obuhvata sledeće prostorne granice:

- Pojas od Kusjaka do Slatinskog mosta
- Bratujevac
- Brestovac – naselje Plavenica
- Bukovo
- Sikole – Stevanske livade

Pravila uređenja

Pretežne namene u definisanim celinama građevinskom zemljišta van granica građevinskih područja naselja utvrđuju se:

- ZA VIKEND ZONE:

Stanovanje – vikend-naselja

U okviru navedenih Celina, pored pretežnih namena mogu biti zastupljene i druge namene, s tim da njihova zastupljenost u odnosu na građevinsko područje celine ne prelazi 30%. Dozvoljene namene su:

U vikend zonama: Komeracionalni sadržaji (trgovina, ugostiteljstvo, usluge), administrativno-uslužni sadržaji, površine i objekti sporta i rekreacije.

U okviru navedenih Celina moguća je i izgradnja objekata infrastrukture, objekata i površina javne namene, u skladu sa pravilima uređenja i građenja za tu vrstu objekata.

Za izgradnju objekata nestambene namene u celinama građevinskog zemljišta van građevinskih područja naselja, prema njihovoj nameni i karakteru, u skladu sa zakonskom procedurom utvrđuje se potreba izrade procene uticaja na životnu sredinu.

Minimalna površina građevinske parcele je uslovljeno namenom objekata, ali ne može biti manja od: 3 ara u vikend zonama, odnosno 15 ari za poslovne i 25 ari za proizvodne objekte u radnim zonama.

Na građevinskoj parceli u ovim celinama, pored objekta/objekata osnovne namene mogu se graditi i pomoćni i prateći objekti u funkciji osnovne namene, s tim da moraju da budu ispoštovani uslovi definisani pravilima za izgradnju pojedinih vrsta objekata.

Izgradnja objekata u obuhvatu vikend zonama realizuje se direktno na osnovu pravila uređenja i građenja u ovom Planu, izdavanjem lokacijske dozvole. **Izuzetno, za objekte u vikend zonama iz domena dozvoljenih pratećih delatnosti, ukoliko se planiraju na površini većoj od 15 ari, izgradnja je uslovljena prethodom izradom urbanističkog projekta.**

Pravila građenja
VIKEND ZONE

Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi:

- Porodični stambeni ili stambeno-poslovni objekti (sa poslovnim prostorom površine maksimalno do ½ bruto površine objekata)
- Poslovni objekti (iz domena dozvoljenih delatnosti za vikend zone)
- Objekti infrastrukture, javni objekti i površine.

Na jednoj građevinskoj parceli se može graditi više objekata različite namene, kao i pomoćni i prateći objekti u funkciji osnovne namene, s tim da moraju da budu pomoćni i prateći objekti u funkciji osnovne namene, stim da moraju da budu ispoštovani uslovi definisani pravilima za izgradnju pojedinih vrsta objekata.

Pravila za izgradnju stambenih i stambeno-poslovnih objekata:

1. Minimalna površina građevinske parcele – 300 m² za stambene, odnosno 450 m² za stambeno-poslovne objekte
2. Širina fronta građevinske parcel – minimalno 12m
3. Indeks izgrađenosti – maksimalno 0,7
4. Indeks iskorišćenosti – maksimalno 40%
5. Spratnost objekta- maksimalno P+1+Pk (prizemlje, sprat i potkrovlje)
6. Minimalna udaljenost građevinske linije objekata od regulacije parcele utvrđuje se prema kategoriji/rangu puta na koji se objekat priključuje, ali ne može biti manja od 5m
7. Minimalna međusobna udaljenost objekata u načelu je ½ visine višeg objekta, ali ne manje od 5m
8. Minimalna udaljenost objekata od bočnih granica parcele je 1,5m kada na bočnoj strani objekta ne postoje otvori stambenih prostorija, odnosno 3,5m na suprotnoj strani
9. Minimalna širina kolskog prolaza u dvorište je 3,5m
10. Parkiranje vozila za sopstvene potrebe se obezbeđuje u okviru parcele
11. Na parceli je neophodno obezbediti uslove za odlaganje komunalnog i drugog otpada za sopstvene potrebe, u skladu sa Zakonom

Deo kp. Br. 5124 KO Dušanovac se nalazi u delu vodno zemljište – Zona obale Dunava – podzona 2

Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi na vodnom zemljištu

U svim zonama vodnog objekta zemljišta na području Plana:

- Vodni objekti i drugi objekti i uređaji i uređaji u funkciji korišćenja vodnog zemljišta, u smislu Zakona o vodama
- Objekti infrastrukture

U područjima nepovoljnih terena sa stanovišta hidrogeoloških karakteristika, izgradnja na parceli – u zavisnosti od vrste i namene objekata – uslovljena je poštovanjem posebnih uslova koje propisuju nadležna preduzeća i institucije, odnosno nadležni opštinski organ.

Izgradnja objekata u obuhvatu vikend zona realizuje se direktno na osnovu pravila uređenja i građenja u ovom Planu, izdavanjem lokacijske dozvole. Izuzetno, za objekte u vikend zonama iz domena dozvoljenih pratećih delatnosti, ukoliko se planiraju na površini većoj od 15 ari, izgradnja je uslovljena prethodnom izradom urbanističkog projekta.

3.3. USLOVI IZGRADNJE

Ovim urbanističkim projektom se rešava funkcionisanje prostora sa okruženjem u nivelacionom i organizacionom pogledu, određuju pravila uređenja i građenja i omogućava komunalno i infrastrukturno opremanje.

GLAVNI OBJEKAT – HOTEL SA TERASOM SU+Pr+1

SUTEREN -2,70 – višespratna sala, kancelarija, ostave
PRIZEMLJE +-0,00 – restoran, kafe
I SPRAT +4,00 – dva stana

BUNGALOV ZA ODMOR Pr+Pk

PRIZEMLJE +-0,00 – dnevna soba, kupatilo I terasa
POTKROVLJE +2,50 – dve spavaće sobe

MERE ZAŠTITE OD POŽARA

HIDRANTSKA INSTALACIJA ZA GAŠENJE POŽARA

Rukovodeći se Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara – sl. List SFRJ 30/91 planirana je spoljašnja i unutrašnja hidrantska instalacija za predmetni kompleks. Snabdevanje objekata hidrantskom vodom iz gradske mreže, planirace se prema teh. Uslovima JPZKD „BADNJEVO“, VC „Sava- Dunav“ i u svemu prema grafickom prilogu i proračunima u projektu.

Predviđene mere: Procena protivpožarne opasnosti izvršena je prema vrsti objekata imajući u vidu njihovu namenu, tako da su objekti unutra obezbeđeni sa protivpožarnim aparatima za suvo gašenje požara, kao i sa 2 hidranta za potrebe spoljašnje protivpožarne hidrantske mreže.

Osim toga, objektima je obezbeđen pristupni put za vatrogasna vozila u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređenje platoa za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Sl. list SRJ“, br. 8/95). Trasa ovog "požarnog puta" u jednom delu je preko kolske saobraćajnice koja prilazi kompleksu, a delom preko terena koji okružuje ceo kompleks.

Snabdevanje objekata hidrantskom vodom iz gradske mreže, planirace se prema teh. Uslovima JKP-a i u svemu prema grafickom prilogu i proračunima u projektu. Po puštanju u rad vodovodne mreže, snabdevanje protivpožarnom vodom ce biti rešeno iz gradske vodovodne linije i uz poseban vodomer, koji ce meriti potrošnju hidrantske mreže.

Spoljašnju hidrantsku instalaciju cini vodovodna PE D 110 mm instalacija i spoljašnji nadzemni hidranti Ø110mm. Na vod spoljašnje hidrantske mreže, priključena je unutrašnja hidrantska instalacija, a cini je instalacija od pocinkovanih celicnih cevi D 63 mm koja obezbeđuje vodu za unutrašnje zidne hidrante date u grafickom prilogu. Dimenzionisanje vodovodne instalacije ce biti prikazano u okviru Hidraulickog proračuna hidrantske mreže.

Po završenoj montaži cevi, izvršiti ispitivanje cevovoda na probni pritisak od 10 bara. Pre upotrebe instalacije, mrežu dobro isprati i dezinfikovati i ne koristiti dok se ispravnost vode za pice na poslednjem tocecem mestu ne potvrdi odgovarajućom fizicko-hemijskom i bakteriološkom analizom nadležnog zavoda za zaštitu zdravlja.

Tehnickim opisom predvideno je ispitivanje mreže na probni pritisak pre puštanja instalacija u rad.

Primenjeni materijali moraju odgovarati propisanim propisima i standardima.

Pravilnici i normativi:

Objekti moraju biti izvedeni u skladu sa Zakonom o zapaljivim i gorivim tecnostima i zapaljivim gasovima („Sl. glasnik RS“, br. 54/15),

Objekti moraju biti realizovani u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za elektricne instalacije niskog napona („Sl. list SFRJ“, br. 53/88 i 54/88 i 28/95) i Pravilnikom o tehničkim normativima za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja („Sl. list SRJ“, br. 11/96),

Primeniti odredbe Pravilnika o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija

Sisteme ventilacije i klimatizacije predvideti u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za ventilaciju i klimatizaciju („Sl. list SFRJ“, br. 118/2014),

Realizovati objekte u skladu sa tehničkim preporukama SRPS TP 21 : 2003,
Obezbediti potrebnu otpornost na požar konstrukcije objekta (zidova, međuspratne tavanice, celicnih elemenata...), shodno SRPS U.J1 240,
Predvideti upotrebu materijala i opreme za koju se mogu obezbediti izveštaji i atestna dokumentacija domaćih akreditovanih laboratorija i ovlašćenih institucija za izdavanje atesta,
Primeniti odredbe Pravilnika o tehničkim normativima za projektovanje i izvođenje završnih radova u građevinarstvu („Sl. list SFRJ“, br. 21/90).

3.4. NUMERIČKI POKAZATELJI

GP 01

URBANISTIČKI PARAMETRI - REGULACIJA

GP 01 parcele =2689m²

P objekata na terenu - Glavni objekat - hotel sa restoranom - 655,83 m²

Bungalov za odmor- 44,00 m²

UKUPNA P SVIH OBJEKATA NA TERENU - 655,83 + 5 x 44,00 m² =875,38m²

S za 32,55%

BRGP -Glavni objekat - hotel sa restoranom -1218.06 m²

Bungalov za odmor - 77,25 m²

UKUPNA BRGP svih objekata - 1218.06 + 5x77.25= 1604.31 m²

BRUTO SVIH ETAŽA - Glavni objekat - hotel sa restoranom -1610,40 m²;

Bungalov za odmor- 77.25 m²

BRUTO SVIH ETAŽA SVIH OBJEKATA UKUPNO - 1996.65 m²

K iz =0,60 %

P zelenilo=1264 m² - 47.00%

12 PARKING MESTA NA PARCELI

Urbanistički pokazatelji iz glavne sveske IDR- projekat arhitekture:

tip objekta:	Nestambeni objekti-slobodno-stojeći objekat	
kategorija objekta:	1. Hoteli i slične zgrade, kategorija V 2. Ostale zgrade za kratkotrajan boravak, kategorija B	
klasifikacija pojedinih delova objekta:	učestće u ukupnoj površini objekta (%):	klasifikaciona oznaka:
1. Hoteli i slične zgrade	100 % - Hoteli i moteli s restoranom-121112	
2. Ostale zgrade za kratkotrajan boravak	100 % - Bungalov za odmor-121201	
naziv prostornog odnosno urbanističkog plana:	Prostorni plan opštine Negotin	
mesto:	Potes Vrkanje, vikend naselje Kusjak, Negotin	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština:	k.p. br. 5124 K.O.Dušanovac	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština preko kojih prelaze priključci za infrastrukturu:	k.p. br. 15770/1 K.O.Dušanovac	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojoj se nalazi priključak na javnu saobraćajnicu:	Priključak na ulicu direktno sa parcele– k.p. br. 5124 K.O.Dušanovac– na k.p. br. 15770/1 K.O.Dušanovac - ulica KNEZA MILOŠA	
PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU:		
priključak na elekroinstalacije	6 priključaka – 1 za hotel (140kW) i 5 za bungalove (17,25kW) Trofazni	
priključak na Vodovod i Kanalizaciju	Pred. Kapacitet vodovodne mreže 5l/sekundi Pred. Pritisak vodovodne mreže 2,5 bar Pred. priključak kanalizacione mreže fi 200. – UKUPNO 6 TOČEĆIH MESTA Kanalizacija – SEPTIČKA JAMA	
priključak na Javnu saobraćajnicu	Postojeći – preko k.p. br. 15770/1 K.O.Dušanovac– ulica KNEZA MILOŠA	
Način grejanja	Norveški radijatori	

Urbanistički pokazatelji iz glavne sveske IDR- projekat arhitekture:**Hoteli i slične zgrade - Hoteli i moteli s restoranom**

dimenzije objekta:	ukupna površina parcele/parcela:	3563,0 m ²
	Ukupna površina novonastale parcele GP 01	2689 m ²
	ukupna BRGP nadzemno:	1218,06 m ²
	ukupna BRUTO izgrađena površina	1610,40 m ²
	ukupna NETO površina:	1438,22 m ²
	površina prizemlja:	655,83 m ²
	površina zemljišta pod objektom/zauzetost:	655,83 m ²
	spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža):	Su+P+1
	visina objekta (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) prema lokacijskim uslovima:	12,29 m
	спратна висина:	2,70/4,00/2,50 m
	broj funkcionalnih jedinica/broj stanova:	2
	broj parking mesta:	12 – ukupno na parceli
	materijalizacija objekta	materijalizacija fasade:
orijentacija slemena:		Severozapad-jugoistok
нагиб крова:		20 ⁰
materijalizacija krova:		Profilisani lim
procenat zelenih površina:		Projektovano: Dato u zbirnoj tabeli
indeks zauzetosti:		Projektovano: Dato u zbirnoj tabeli
indeks izgrađenosti:		Projektovano: Dato u zbirnoj tabeli
predračunska vrednost objekta:	113.562.960,00 dinara (bez PDV-a)	

Ostale zgrade za kratkotrajan boravak – Bungalov za odmor

dimenzije objekta:	ukupna površina parcele/parcela:	3563,0 m ²
	Ukupna površina novonastale parcele GP 01	2689 m ²
	ukupna BRGP nadzemno (za 1 bungalov):	77,25 m ²
	ukupna BRUTO izgrađena površina (za 1 bungalov):	77,25 m ²
	ukupna NETO površina (za 1 bungalov):	61,75 m ²
	površina prizemlja (za 1 bungalov):	44,00 m ²
	površina zemljišta pod objektom/zauzetost (za 1 bungalov):	44,00 m ²
	spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža):	P+Pk
	visina objekta (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) prema lokacijskim uslovima:	6,05 m
	spratna visina:	2,50 m
	broj funkcionalnih jedinica/broj stanova:	1
	broj parking mesta:	12 – ukupno na parceli
	materijalizacija objekta:	materijalizacija fasade:
orijentacija slemena:		Severoistok-jugozapad
nagib krova:		30 ⁰
materijalizacija krova:		Profilisani lim
procenat zelenih površina:		Projektovano: Dato u zbirnoj tabeli
indeks zauzetosti:		Projektovano: Dato u zbirnoj tabeli
indeks izgrađenosti:		Projektovano: Dato u zbirnoj tabeli
predračunska vrednost objekta (za 1 bungalov):	5.431.272,00 din (bez PDV-a)	

Zbirna tabela za sve objekte na parceli:

procenat zelenih površina:		Projektovano: 1264 m ² – 47%
indeks zauzetosti:		Projektovano: 32,55 %
indeks izgrađenosti:		Projektovano: 0,60
predračunska vrednost objekta:	140.719.320,00 dinara (bez PDV-a)	

3.5. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

Način oblikovanja slobodnih i zelenih površina usaglašen je sa namenom datog prostora.

Osnovni principi kod stvaranja ovakvih kategorija zelenih površina su sledeći:

- kod izbora zelenila treba primeniti autohtone biljne vrste, - dobar raspored biljaka kako one ne bi zaklanjale vidik, - poštovanje zone zaštite dalekovoda u kojoj je zabranjeno zasađivanje drveća i rastinja.

Standardne sadnice drveća za podizanje zelenih površina moraju da zadovolje sledeće uslove:

- ne smeju biti mlađe od 6 godina,
- moraju imati visinu od najmanje 2m za lišćarske i 1,5m za četinarske vrste,
- dobro razvijenu krošnju svuda oko debla,
- na deblu ne sme da bude nikakvih povreda, rana ni pukotina.

Potrebna starost žbunastih sadnica je 2-3 godine. Sve sadnice moraju biti proizvedene u rasadnicima.

3.6 NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

3.6.1. ELEKTROENERGETSKA MREŽA

Planiran je priključak za elektroenergetsku mrežu,

6 priključaka – 1 za hotel (140kW)

i 5 za bungalove (17,25kW)

Trofazni

3.6.2. VODOVOD I KANALIZACIJA

Planiran je priključak na vodovodnu i kanalizacionu mrežu ,

Pred. Kapacitet vodovodne mreže 5l/sekundiPred. Pritisak vodovodne mreže 2,5 bar Pred. priključak kanalizacione mreže fi 200. – UKUPNO 6 TOČEĆIH MESTA

Kanalizacija – SEPTIČKA JAMA

Prikazano u grafičkom prilogu – SINHRON PLAN.

Atmosferske vode će putem slivnika i kanaleta biti sprovedene do odgovarajuće pozicije na parceli i prema mogućnosti javne infrastrukture, u kišnu kanalizaciju. Atmosferska kanalizacija će primati isključivo vode koje potiču od atmosferskih padavina. Atmosferska kanalizacija će primati isključivo vode koje potiču od atmosferskih padavina. Odvod atmosferske vode predviđen olukom R14 (min. pad 1.5%) i olučnim vertikalama Ø120, priključenim na drenažne cevi oko objekta Ø200 i nadzemne betonske kanalete 40/40cm. Olučne cevi i vertikale izrađeni su od pocinkovanog lima d=0.55mm.

GRAĐEVINSKI RADOVI – vodovod i kanalizacija

Svi građevinski radovi moraju se izvršiti stručno prema projektu i postojećim tehničkim propisima, sa

stručnom radnom snagom. Građevinski materijal mora da bude kvalitetan i da u potpunosti odgovara važećim normama i propisima za pojedine vrste materijala i radova.

Iskop. Izvršiti iskop zemlje za kanalske rovove i reviziona okna, u svemu prema uzdužnim profilima iz projekta. Dno rova mora da bude u odgovarajućem padu za cevi, uz pravilno odsecanje bočnih strana. U slučaju rastresitog terena izvođač mora izvršiti razupiranje rova - bočnih strana, sa odbacivanjem zemlje na 1.00m od ivice rova kako bi se obezbedio siguran i nesmetan rad. Ako se pojave podzemne ili atmosferske vode potrebno je izvršiti crpljenje vode iz rova. Po završenom polaganju cevi na sloju peska, po ispitivanju i premazivanju, izvršiti zatrpavanje zemljom u slojevima od 30cm sa nabijanjem. Preostalu zemlju izvođač odvozi na za to određenu deponiju koju obezbeđuje nadzorni organ.

Pesak. Izvršiti ubacivanje i razastiranje peska u rov sa planiranjem prema niveleti i to po 10cm ispod i iznad temena cevi sa pažljivim nabijanjem oko cevi. Probijanje otvora za provlačenje vodovodnih i kanalizacionih cevi vršiti kroz zidove i međuspratne konstrukcije. Otvori se izvode u zidovima od opeke, bloka i betona, međuspratnih i krovskih konstrukcija različitih debljina i u betonskim podovima, različitih veličina, što zavisi od prečnika cevi. Otvor mora da bude 3-5cm veći od spoljnog prečnika cevi. Pri ugrađivanju cevi u tlo omotati je dekorodol trakom, a cevi u međuspratnoj konstrukciji omotati terisanom hartijom, a prilikom zatvaranja otvora voditi računa da cev ostane slobodno odvojena od betonske konstrukcije

3.7. INŽENJERSKOGEOLOŠKI USLOVI

Predmetna parcela k.p. br. 5124 KO DUŠANOVAC je obuhvaćena elaboratom geotehničkih uslova fundiranja.

3.8. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Područje koje se obrađuje ovim UP-om ne spada u posebno ugrožene zone i ne zahteva posebnu zaštitu životne sredine. Sadržaji koji su predviđeni ovim projektom ne spadaju u sadržaje koji neposredno mogu ugroziti životnu sredinu.

3.9. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA

Na području koje se obrađuje ovim UP-om, tj. k.p. br. 5124 KO DUŠANOVAC -zemljište se nalazi u zoni vikend naselja i vodnom zemljištu. **Predmetna lokacija nema/nije u zoni zaštite nepokretnih kulturnih i prirodnih dobara .**

3.10 TEHNIČKI OPIS OBJEKTA I FAZNOST GRADNJE

LOKACIJA:

Predmet ovog idejnog rešenja je izgradnja turističkog kompleksa na k.p.br.5142 KO Dušanovac, potes Vrkanje u vikend naselju Kusjak, opština Negotin. Parcela na kojoj je planirana izgradnja je u padu prema istoku, te omogućava panoramski pogled na Dunav, južne Karpate i hidroelektranu Đerdap 2. Pristup parceli je moguć sa donje strane, sa magistralnog puta koji vodi prema vikend naselju kao i sa gornje strane, sa alternativnog makadamskog puta. Objekti će biti izgrađeni u dve faze. U prvoj fazi će biti izgrađen hotel, a u drugoj bungalovi.

ARHITEKTONSKO REŠENJE:

Na parceli je planirana izgradnja glavnog objekta spratnosti Su+P+1 sa recepcijom, restoranom, kafe barom, i ostalim sadržajima na organizaciju kongresnog turizma. U suterenu su planirane tehničke prostorije kao i višenamenska sala (za konferencije, seminare, dečije edukativne radionice i sl). U prizemlju je restoran sa kuhinjom, recepcija, suvenirnica, sala za zabavu i dve terase. Na spratu su dva nezavisna apartmana sa terasama.

Pored glavnog objekta planirana je izgradnja 5 bungalova za odmor, spratnosti P+Pk. Svaki bungalov ima dnevni boravak i kupatilo u prizemlju sa izlazom na prostranu terasu, i dve sobe u potkrovlju.

KONSTRUKCIJA:

Glavni objekat

Suteren objekta je na jugozapadnoj strani čitavom visinom ukopan u teren, dok zbog nagiba terena, na severoistočnoj izlazi u ravan terena. Zidovi suterena su od armirano betonskih zidova debljine 25cm. Konstrukcija objekta je skeletni sistem, sa armiranobetonskim stubovima 30/50cm i gredama koje ih povezuju u nivou međuspratne konstrukcije. Stubovi su fundirani na temeljima samcima sa stopama dimezija 90 h 70 cm, koji su međusobno povezani temeljnim trakama formirajući roštilj. Stubovi su u nivou međuspratne konstrukcije povezani gredama dimezija 30 (50) h 35 cm. Međuspratna konstrukcija iznad suterena, prizemlja i sprata je lakomontažna fert tavanica. Pregradni zidovi i zidovi ispune se rade od siporeks bloka i debljine su 12,15 i 20cm. Fasadni zidovi su takođe od siporeks bloke debljine 20cm.

Tipski bungalov

Objekat se zbog nagiba terena izvodi tako što se plato na kome će se vršiti izgradnja blago ukopa u kosinu padine, te ulaz objekta dolazi na kotu terena, a terasa na suprotnoj strani je uzdignuta u odnosu na teren oko 2,5m. Bungalov se fundira na trakastim armirano betonskim temeljima, sa armiranim temeljnim zidovima do podne ploče na koti 0,00. Zidovi objekta su od siporeks termoizolacionog bloka debljine 20cm. Međuspratna konstrukcija je lakomontažna fert tavanica. Iznad potkrovlja, plafon je izveden od rigips tabli na potkonstrukciji.

SPOLJNA OBRADA:

Glavni objekat

Fasadni zidovi glavnog objekta se oblažu termoizolacijom od kamene vune debljine 5cm, a onda kao završna fasadna obloga se postavlja demit fasada, obloga od kamena, ili alucobond fasada u teksturi i boji drveta.

Tipski bungalov

Bočne strane bungalova su kao završna spoljna obrada obrađene trapeznim limom na potkonstrukciji ispod koga se nalazi termoizolacija od kamene vune debljine 5cm. Severoistočna i jugozapadna fasada (kalkanske strane) obrađene su kamenom.

UNUTRAŠNJA OBRADA:

Svi unutrašnji zidovi omalterisani su krečnim malterom. Svi plafoni i zidovi su obojeni poludizperzivnom bojom po želji investitora. Sva spoljašnja stolarija je aluminijumska.

LIMARIJA: Sva limarija na objektu je izrađena od pocinkovanog lima d = 0,55 mm.

3.11. STEPEN INFRASTRUKTURNE I KOMUNALNE OPREMLJENOSTI

PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU:	
priključak na elekroinstalacije	6 priključaka – 1 za hotel (140kW) i 5 za bungalove (17,25kW) Trofazni
priključak na Vodovod i Kanalizaciju	Pred. Kapacitet vodovodne mreže 5l/sekundi Pred. Pritisak vodovodne mreže 2,5 bar Pred. priključak kanalizacione mreže fi 200. – UKUPNO 6 TOČEĆIH MESTA Kanalizacija – septička jama
priključak na Javnu saobraćajnicu	Postojeći – preko k.p. br. 15770/1 K.O.Dušanovac– ulica KNEZA MILOŠA
Način grejanja	Norveški radijatori

TEHNIČKI USLOVI NADLEŽNIH ORGANA	
INFRASTRUKTURNI PRIKLJUČCI:	
Od strane investitora pribavljeni su tehnički uslovi za projektovanje i priključenje na lokalnu infrastrukturu	
Javno vodoprivredno preduzeće „Srbijavode” Beograd, Vodoprivredni centar „Sava-Dunav”	Teh.uslovi Javno vodoprivredno preduzeće „Srbijavode”: br.5366/1 od 30.05.2023.
Javno preduzeće za komunalne delatnosti .. Badnjevo”	Tehnički uslovi Javno preduzeće za komunalne delatnosti .. Badnjevo” br.1412-05/2023 od 17.05.2023.
priključak na nn elektro mrežu u skladu sa izdatim tehničkim uslovima	Tehnički uslovi JP "EPS distribucija" d.o.o. Ogranak Zaječar; br.2540400-D-10,08-205898 od 21.07.2023.

3.12. SMERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANA

U prilogu su tačke obuhvata plana, osa priključka na pristupnu saobraćajnicu:

OBUHVAT PLANA		
Tačka	Koordinate	
	Y	X
1	7623889.770	4908447.970
2	7623902.220	4908452.680
3	7623943.050	4908466.300
4	7623952.990	4908455.810
5	7623963.600	4908458.540
6	7623974.500	4908441.500
7	7623942.450	4908419.650
8	7623905.830	4908396.750
9	7623891.920	4908390.960
10	7623890.820	4908434.020

NOVE TAČKE		
Tačka	Koordinate	
	Y	X
N1	7623935.986	4908463.943
N2	7623946.386	4908422.334

3.13. PLAN PREPARCELACIJE

Od parcela - k.p.br. 5124 K.O.Dušanovac, potes Vrkanje, vikend naselje Kusjak, formira se građevinska parcela i katastarska parcela zbog vodnog zemljišta –

Građevinska parcela

GP 01 – 2689 m²

Katastarska parcela

KP 01 – 873 m²

SADRŽAJ GRAFIČKOG DELA

- 01 IZVOD IZ PP OPŠTINE NEGOTIN SA LOKACIJOM
- 02 MIKRO I MAKRO SITUACIJA IZVOD IZ PLANA VIŠEG REDA
- 03 POSTOJEĆE STANJE SA GRANICOM
- 03.1 ŠIRI OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA SA NAMENOM POVRŠINA
- 04 KOMPOZICIONO I PARTERNO REŠENJE
- 05 SAOBRAĆAJNO REŠENJE SA KOORDINATAMA
- 06 SINHRON PLAN
- 07 PLAN PREPARCELACIJE

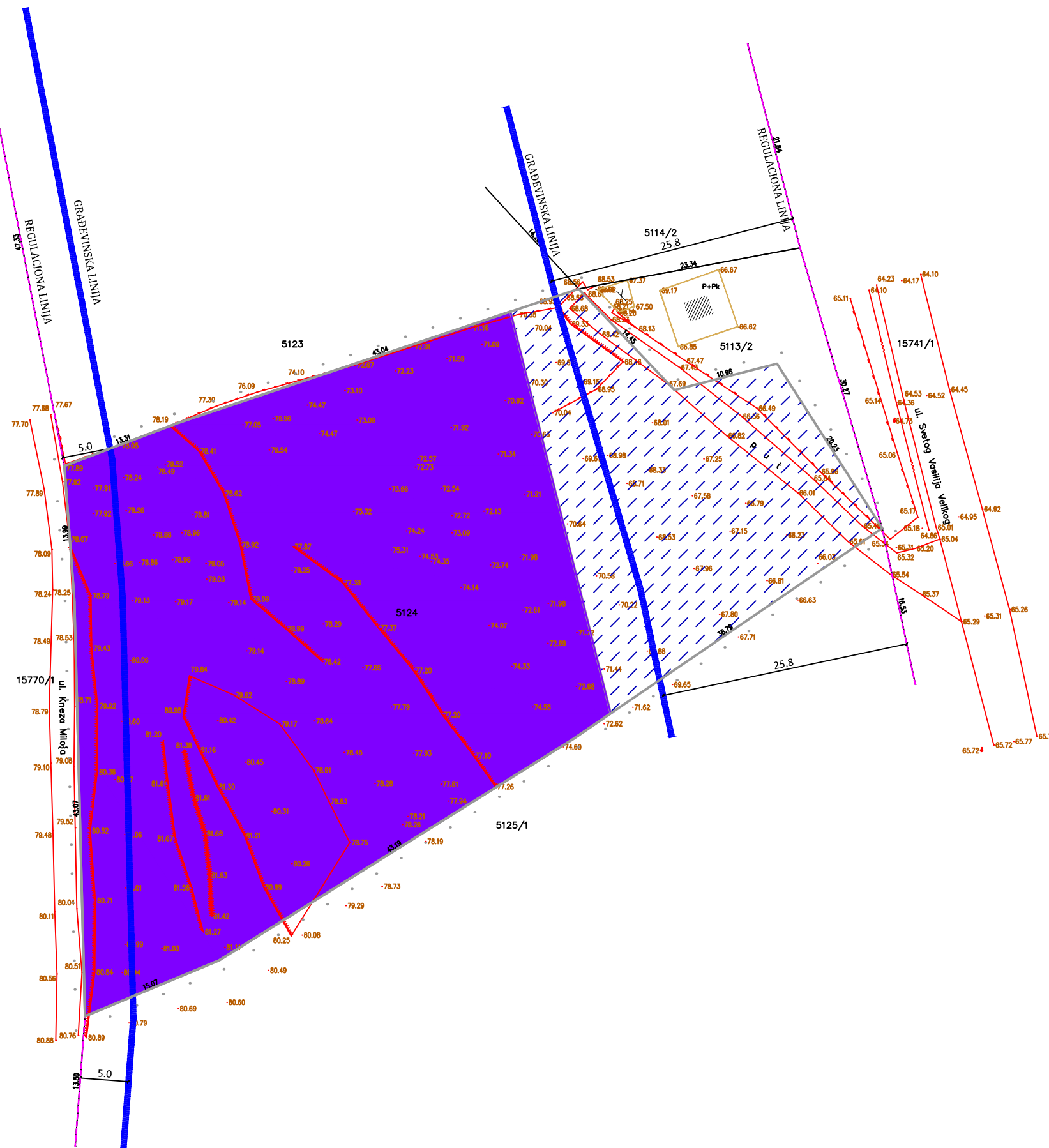
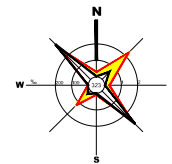
Obrađivač:

MIOPROJEKT D.O.O. Beograd
07.2023.



Odgovorni urbanista
ĐORĐE MIODRAGOVIĆ d.i.a. 200 1188 09

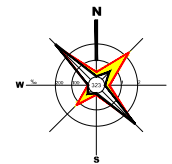
4. GRAFIČKI DEO




LEGENDA	
MATERJALI	
	VODNO ZEMLJIŠTE
	ZONA - VIKEND NASELJE
OZNAKE	
	granica obuhvata UP
	GRAĐEVINSKA LINIJA
	REGULACIONA LINIJA
	SUSEDNI OBJEKTI
	KAT. GRANICA PARCELA
53.21	VISINSKA KOTA-APSOLUTNA
5124	KAT. BR. PARCELE

	MIOPROJEKT doo URBANIZAM / PROJEKTOVANJE / IZGRADNJA Kraljevačka 5 Vrnjačka Banja / BKA 422-5, Beograd PIB 108484442 ; MB 21008702 mob.tel 069/8827878; mail: djordje@miodragovic.com www.mioprojekt.com	
	UP- TURISTIČKI KOMPLEKS SA SMEŠTAJNIM KAPACITETIMA	UP 24/2023
NADIVA GROUP, Trg Đorđa Stanojevića 6, NEGOTIN	LOKACIJA: k.p.br. 5124 DUŠANOVAC, NEGOTIN	
ODGOVORNI PROJEKTANT: Đorđe Miodragović d.i.a. br.lic. 200 1188 09	CRTEŽ: IZVOD IZ PP OPŠTINE NEGOTIN SA LOKACIJOM	
BROJ CRTEŽA: 01	RAZMERA: 1:500	DATUM: 07.2023.

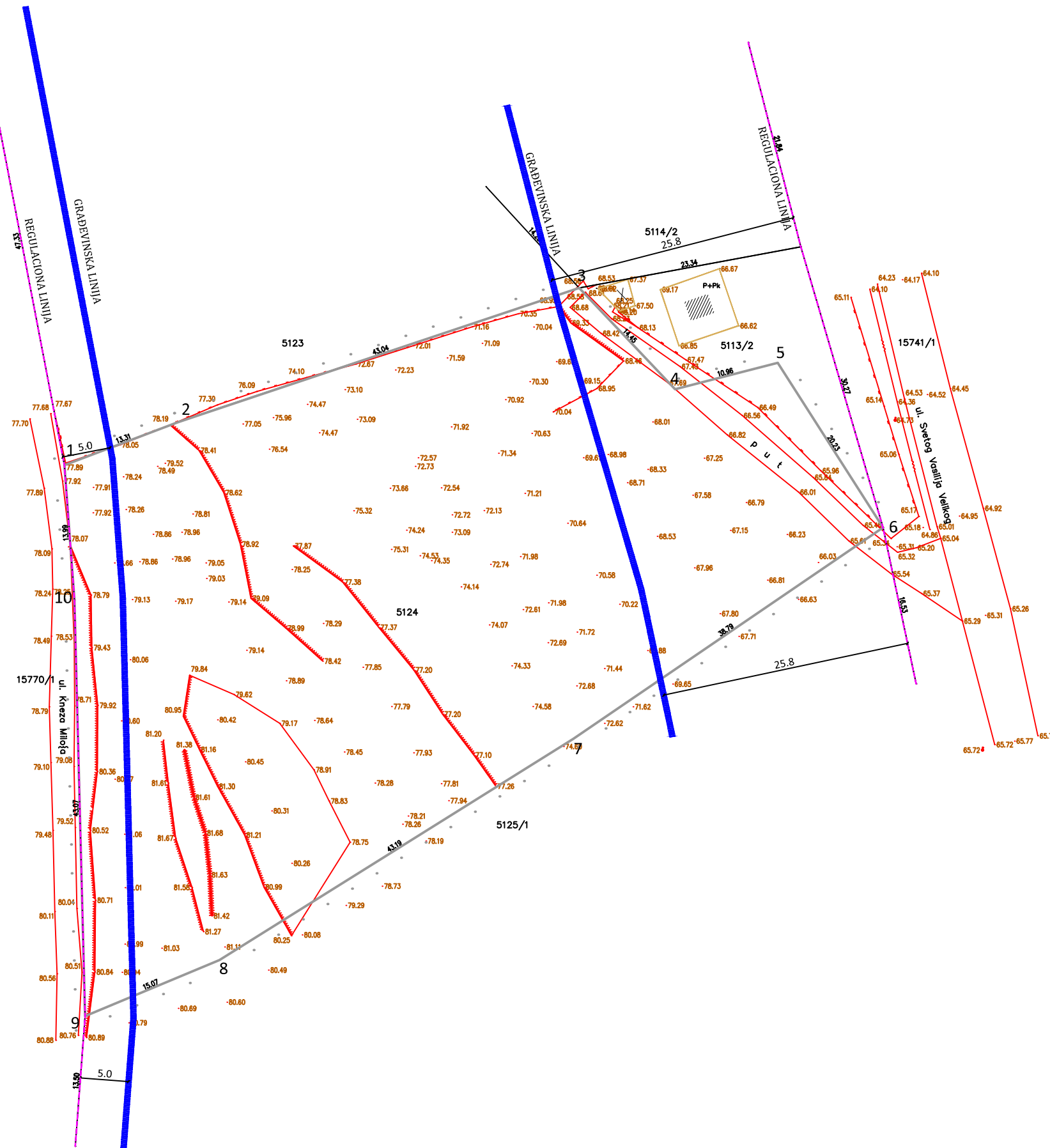
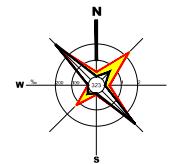
**IZGRADNJU Turistički kompleks sa smeštajnim kapacitetima,
k.p.br. 5124 K.O.Dušanovac, potes Vrkanje, vikend naselje Kusjak**



 Parcela k.p.br. 5124 K.O.Dušanovac, potes Vrkanje, vikend naselje Kusjak



		<p>MIOPROJEKT doo URBANIZAM / PROJEKTOVANJE / IZGRADNJA Kraljevska 5 Vrnjačka Banja /BKA 422-5,Beograd PIB 108484442 ; MB 21008702 mob.tel 069/8827878; mail: djordje@miodragovic.com www.mioprojekt.com</p>	
UP- TURISTIČKI KOMPLEKS SA SMEŠTAJNIM KAPACITETIMA		UP 24/2023	
NADIVA GROUP, Trg Đorđa Stanojevića 6, NEGOTIN		LOKACIJA: k.p.br. 5124 DUŠANOVAC,NEGOTIN	
ODGOVORNI PROJEKTANT: Đorđe Miodragović d.i.a. br.lic. 200 1188 09		CRTEŽ: MIKRO I MAKRO SITUACIJA SA GRANICOM KOMPLEKSA	
BRJ CRTEŽA: 02		RAZMERA:	DATUM: 07.2023.

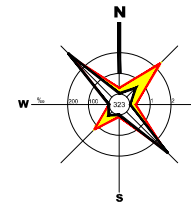


OBUHVA T PLANA			
Tačka	Koordinate		
	Y	X	
1	7613989.770	4908447.970	
2	7613902.220	4908452.680	
3	7613943.050	4908466.300	
4	7613957.590	4908455.810	
5	7613963.600	4908458.540	
6	7613974.500	4908441.500	
7	7613942.450	4908419.650	
8	7613905.830	4908396.750	
9	7613891.920	4908390.560	
10	7613890.820	4908414.020	

LEGENDA	
OZNAKE	
1	TAČKE OBUHVATA
- - - - -	granica ouhvata UP
	GRAĐEVINSKA LINIJA
	REGULACIONA LINIJA
	SUSEDNI OBJEKTI
	KAT. GRANICA PARCELA
53.21	VISINSKA KOTA-APSOLUTNA
5124	KAT. BR. PARCELE

	MIOPROJEKT doo URBANIZAM / PROJEKTOVANJE / IZGRADNJA Kraljevačka 5 Vrnjačka Banja / BKA 422-5, Beograd PIB 108484442 ; MB 21008702 mob.tel 069/8827878; mail: djordje@miodragovic.com www.mioprojekt.com		
	UP- TURISTIČKI KOMPLEKS SA SMEŠTAJNIM KAPACITETIMA		UP 24/2023
NADIVA GROUP, Trg Đorđa Stanojevića 6, NEGOTIN		LOKACIJA: k.p.br. 5124 DUŠANOVAC, NEGOTIN	
ODGOVORNI PROJEKTANT: Đorđe Miodragović d.i.a. br.lic. 200 1188 09		CRTEŽ: POSTOJEĆE STANJE SA GRANICOM UP I POSTOJEĆIM OBJEKTIMA	
BROJ CRTEŽA: 03		RAZMERA: 1:500	DATUM: 07.2023.

IZGRADNJU Turistički kompleks sa smeštajnim kapacitetima, k.p.br. 5124 K.O.Dušanovac, potes Vrkanje, vikend naselje Kusjak



DUNAV

LEGENDA	
	VODNO ZEMLJIŠTE
	SA_DP II REDA IZMESTANJE TRASE
	VIKEND NASELJA

parcela obuhvaćena UP

Predmetna parcela se nalazi delom u Zoni vikend naselja, delom u zoni vodnog zemljišta. Parcela se nalazi nedaleko od reke Dunav. Parcele koje je okružuju su takođe u zoni vikend naselja i vodnog zemljišta.



MIOPROJEKT doo
URBANIZAM / PROJEKTOVANJE / IZGRADNJA
Kraljevska 5 Vrnjačka Banja /Bul.Kralja Aleksandra 422/5,Beograd
PIB 108484442 ; MB 21008702
mob.tel 069/8827878; mail: mioprojektbg@gmail.com
www.mioprojekt.com

UP- TURISTIČKI KOMPLEKS SA SMEŠTAJNIM KAPACITETIMA

INVESTITOR:
NADIVA GROUP

LOKACIJA:
k.p.br. 5124 DUŠANOVAC,NEGOTIN

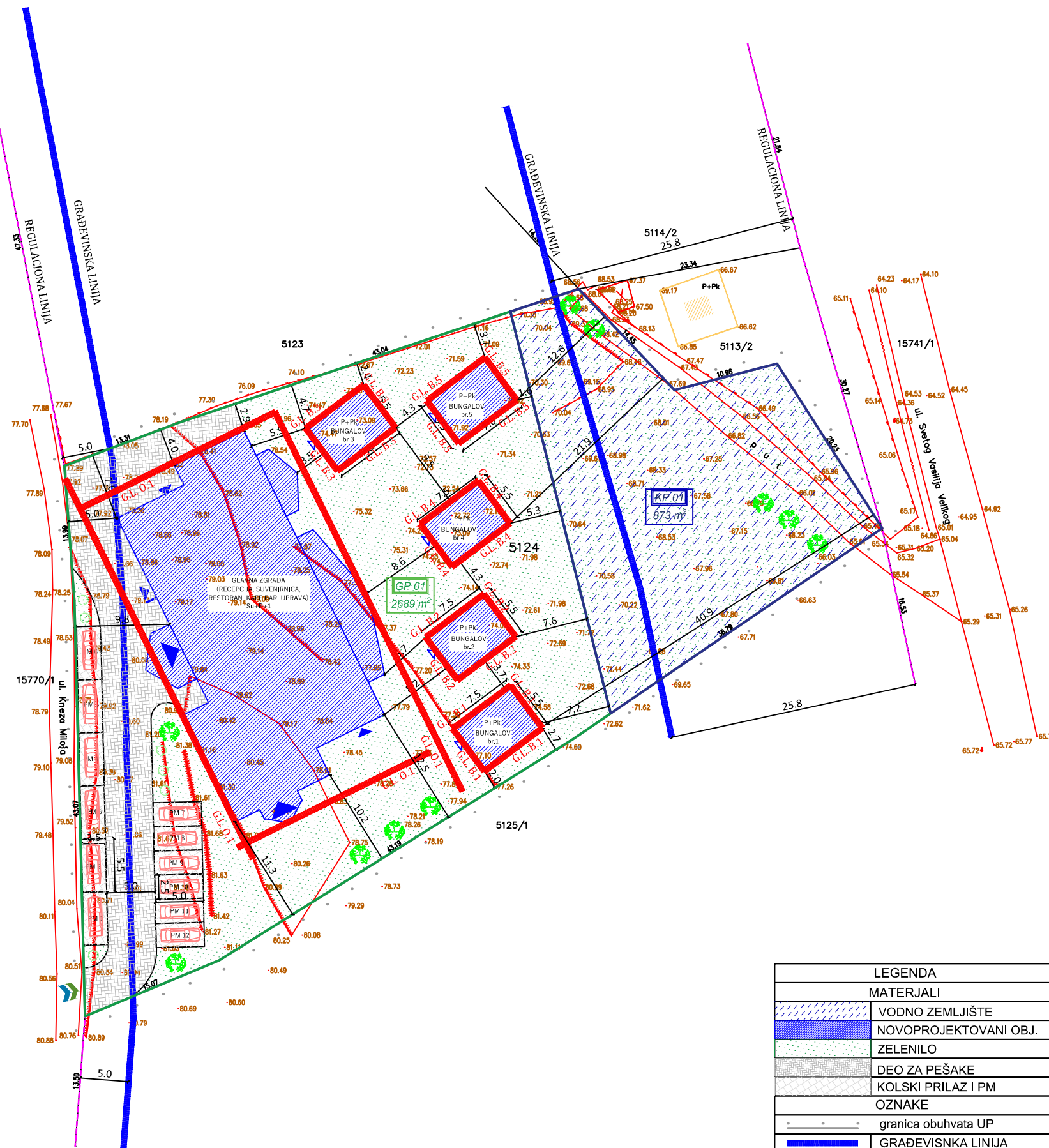
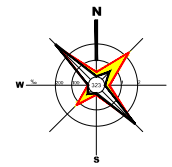
ODGOVORNI URBANISTA:
Đorđe Miodragović d.i.a.
br.lic. 200 1188 09

CRTEŽ:
**ŠIRI OBUHVAT URBANISTIČKOG BLOKA
SA NAMENOM POVRŠINA**

BROJ CRTEŽA:
03.1

RAZMERA:
1:250

DATUM:
07.2023.

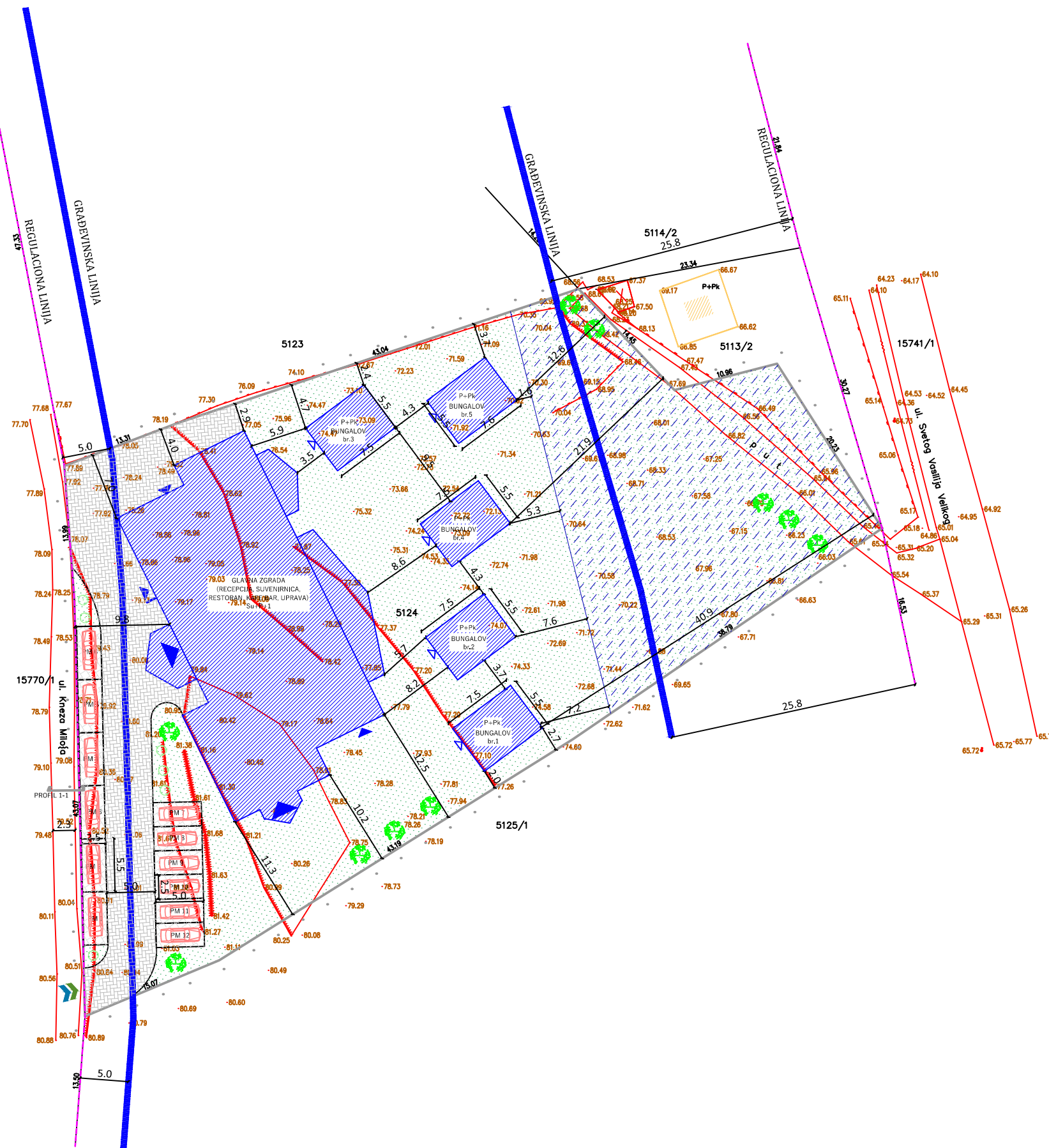
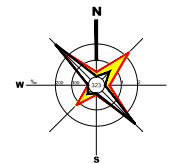


URBANISTIČKI PARAMETRI - REGULACIJA - GP 01

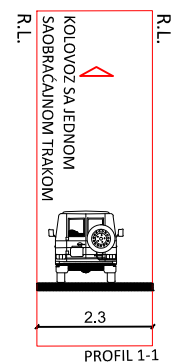
GP 01 parcele =2689m2
 P objekata na terenu - Glavni objekat - hotel sa restoranom - 655,83 m2
 Bungalov za odmor- 44,00 m2
 UKUPNA P SVIH OBJEKATA NA TERENU - 655,83 + 5 x 44,00 m2 =875,38m2
 S za 32,55%
 BRGP -Glavni objekat - hotel sa restoranom -1218.06 m2
 Bungalov za odmor - 77,25 m2
 UKUPNA BRGP svih objekata - 1218.06 + 5x77.25= 1604.31 m2
 BRUTO SVIH ETAŽA - Glavni objekat - hotel sa restoranom -1610,40 m2;
 Bungalov za odmor- 77.25 m2
 BRUTO SVIH ETAŽA SVIH OBJEKATA UKUPNO - 1996.65 m2
 K iz =0,60 %
 P zelenilo=1264 m2 - 47.00%
 12 PARKING MESTA NA PARCELI

LEGENDA	
MATERIJALI	
	VODNO ZEMLJIŠTE
	NOVOPROJEKTOVANI OBJ.
	ZELENILO
	DEO ZA PEŠAKE
	KOLSKI PRILAZ I PM
OZNAKE	
	granica obuhvata UP
	GRAĐEVINSKA LINIJA
	GRAĐEVINSKA LINIJA OBJ.
	REGULACIONA LINIJA
	SUSEDNI OBJEKTI
	KAT. GRANICA PARCELA
53.21	VISINSKA KOTA-APSOLUTNA
5124	KAT. BR. PARCELE
	LISTOPADNO DRVO
	ŽBUN
	PRISTUP KOMPLEKSU SA REGIONALNOG PUTA

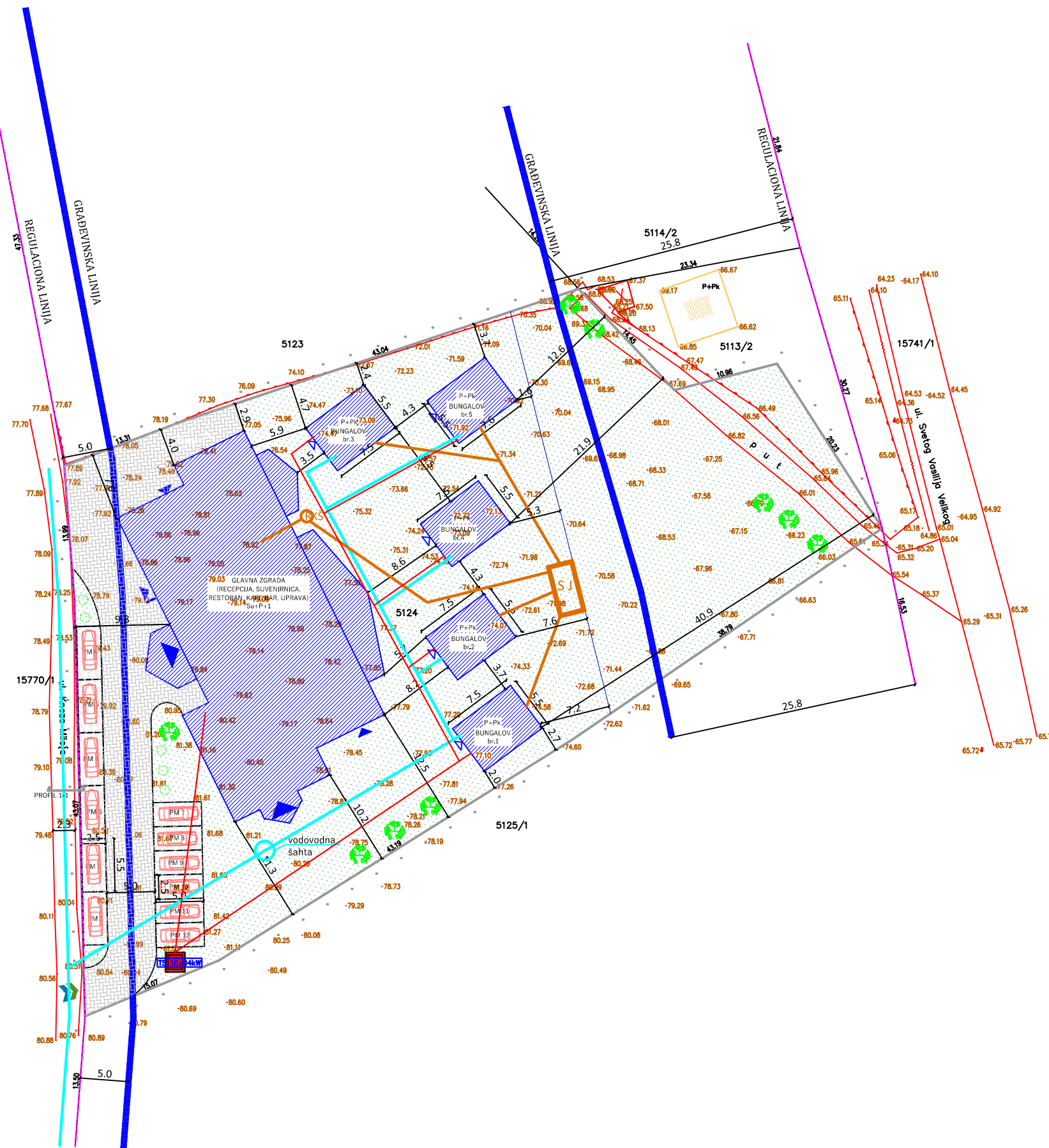
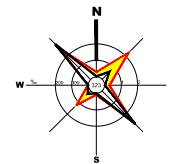
		MIOPROJEKT doo URBANIZAM / PROJEKTOVANJE / IZGRADNJA Kraljevačka 5 Vrnjačka Banja /BKA 422-5,Beograd PIB 108484442 ; MB 21008702 mob.tel 069/8827878; mail: djordje@miodragovic.com www.mioprojekt.com	
		UP- TURISTIČKI KOMPLEKS SA SMEŠTAJNIM KAPACITETIMA	UP 24/2023
NADIVA GROUP, Trg Đorđa Stanojevića 6, NEGOTIN		LOKACIJA: k.p.br. 5124 DUŠANOVAC,NEGOTIN	
ODGOVORNI PROJEKTANT: Đorđe Miodragović d.i.a. br.lic. 200 1188 09		CRTEŽ: KOMPOZICIONO I PARTERNO REŠENJE KOMPLEKSA - OSNOVA PRIZEMLJA	
BROJ CRTEŽA: 04		RAZMERA: 1:500	DATUM: 07.2023.



LEGENDA	
MATERJALI	
	VODNO ZEMLJIŠTE
	NOVOPROJEKTOVANI OBJ.
	ZELENILO
	DEO ZA PEŠAKE
	KOLSKI PRILAZ I PM
OZNAKE	
	granica obuhvata UP
	GRAĐEVINSKA LINIJA
	REGULACIONA LINIJA
	SUSEDNI OBJEKTI
	KAT. GRANICA PARCELA
53.21	VISINSKA KOTA-APSOLUTNA
5124	KAT. BR. PARCELE
	LISTOPADNO DRVO
	ŽBUN
	PRISTUP KOMPLEKSU SA REGIONALNOG PUTA

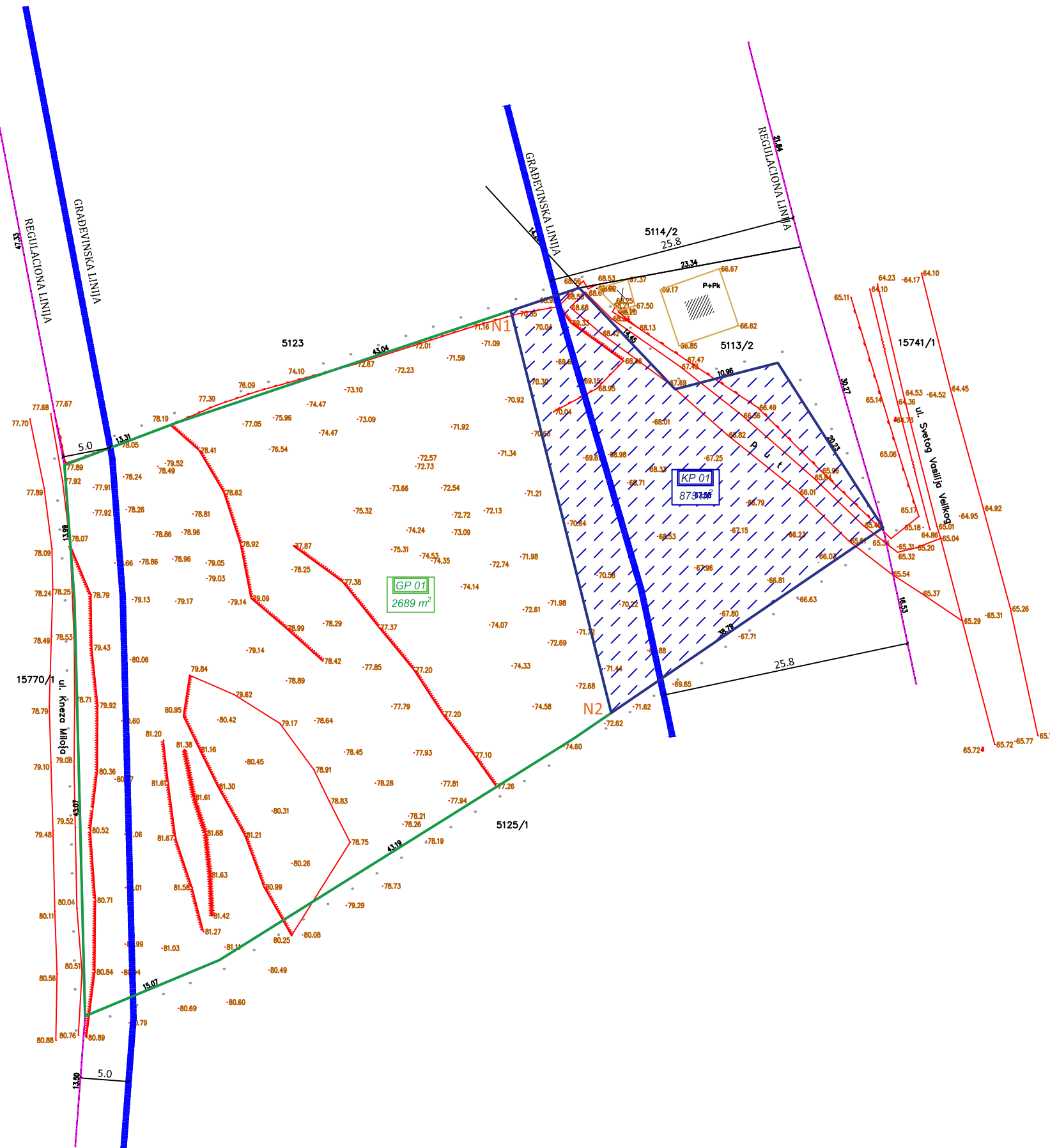
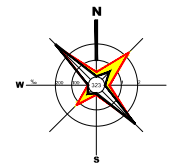


		MIOPROJEKT doo URBANIZAM / PROJEKTOVANJE / IZGRADNJA Kraljevačka 5 Vrnjačka Banja / BKA 422-5, Beograd PIB 108484442 ; MB 21008702 mob.tel 069/8827878; mail: djordje@miodragovic.com www.mioprojekt.com	
		UP- TURISTIČKI KOMPLEKS SA SMEŠTAJNIM KAPACITETIMA	UP 24/2023
NADIVA GROUP, Trg Đorđa Stanojevića 6, NEGOTIN		LOKACIJA: k.p.br. 5124 DUŠANOVAC, NEGOTIN	
ODGOVORNI PROJEKTANT: Đorđe Miodragović d.i.a. br.lic. 200 1188 09		CRTEŽ: SAOBRAĆAJNO REŠENJE SA KOORDINATAMA	
BROJ CRTEŽA: 05		RAZMERA: 1:500	DATUM: 07.2023.



LEGENDA	
MATERJALI	
	VODNO ZEMLJIŠTE
	NOVOPROJEKTOVANI OBJ.
	ZELENILO
	DEO ZA PEŠAKE
	KOLSKI PRILAZ I PM
OZNAKE	
	granica obuhvata UP
	GRAĐEVISNKA LINIJA
	REGULACIONA LINIJA
	SUSEDNI OBJEKTI
	KAT. GRANICA PARCELA
	VISINSKA KOTA-APSOLUTNA
	5124 KAT. BR. PARCELE
	LISTOPADNO DRVO
	ŽBUN
	PRISTUP KOMPLEKSU SA REGIONALNOG PUTA
	KANALIZACIONA MREŽA
	VODOVODNA MREŽA
	ELEKTRO MREŽA
	SEPTIČKA JAMA

		MIOPROJEKT doo URBANIZAM / PROJEKTOVANJE / IZGRADNJA Kraljevačka 5 Vrnjačka Banja / BKA 422-5, Beograd PIB 108484442 ; MB 21008702 mob.tel 069/8827878; mail: djordje@miodragovic.com www.mioprojekt.com	
		UP- TURISTIČKI KOMPLEKS SA SMEŠTAJNIM KAPACITETIMA	UP 24/2023
NADIVA GROUP, Trg Đorđa Stanojevića 6, NEGOTIN		LOKACIJA: k.p.br. 5124 DUŠANOVAC, NEGOTIN	
ODGOVORNI PROJEKTANT: Đorđe Miodragović d.i.a. br.lic. 200.1188.09		CRTEŽ: SINHRON PLAN	
BROJ CRTEŽA: 06		RAZMERA: 1:500	DATUM: 07.2023.



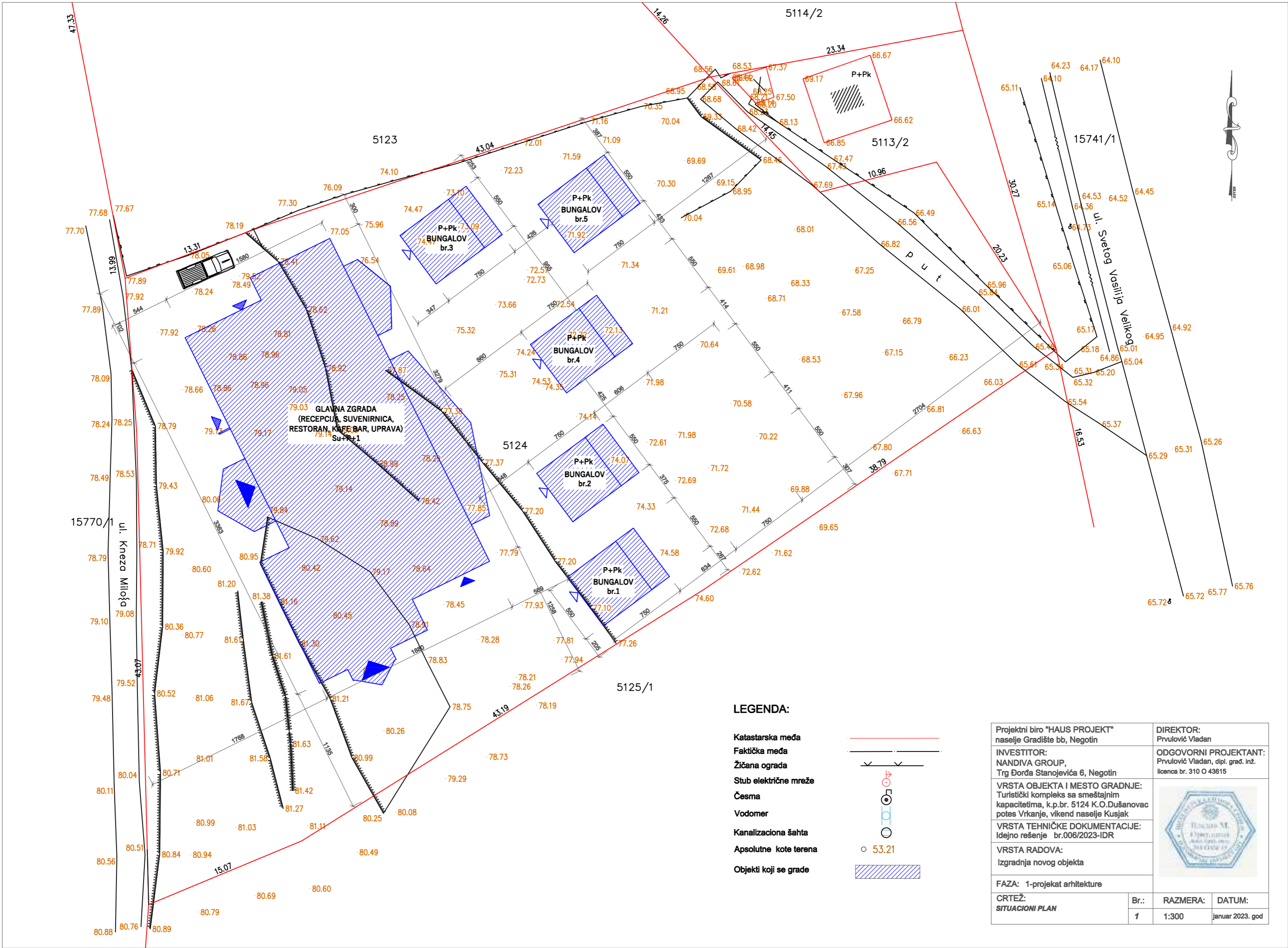
LEGENDA	
GP 01	2689 m ²
KP 01	873 m ²

LEGENDA	
MATERJALI	
	VODNO ZEMLJIŠTE
OZNAKE	
	granica obuhvata UP
	GRAĐEVINSKA LINIJA
	REGULACIONA LINIJA
	SUSEDNI OBJEKTI
	KAT. GRANICA PARCELA
53.21	VISINSKA KOTA-APSOLUTNA
KP 01	KATASTARSKA PARCELA
GP 01	GRAĐEVINSKA PARCELA
N1	NOVONASTALE TAČKE


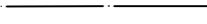







NOVE TAČKE		
Tačka	Koordinate	
	Y	X
N1	7623935.986	4908463.943
N2	7623946.386	4908422.334

	MIOPROJEKT doo URBANIZAM / PROJEKTOVANJE / IZGRADNJA Kraljevačka 5 Vrnjačka Banja / BKA 422-5, Beograd PIB 108484442 ; MB 21008702 mob.tel 069/8827878; mail: djordje@miodragovic.com www.mioprojekt.com		
	UP- TURISTIČKI KOMPLEKS SA SMEŠTAJNIM KAPACITETIMA		UP 24/2023
NADIVA GROUP, Trg Đorđa Stanojevića 6, NEGOTIN		LOKACIJA: k.p.br. 5124 DUŠANOVAC, NEGOTIN	
ODGOVORNI PROJEKTANT: Đorđe Miodragović d.i.a. br.lic. 200 1188 09		CRTEŽ: PLAN PREPARCELACIJE	
BROJ CRTEŽA: 07		RAZMERA: 1:500	DATUM: 07.2023.

IDEJNO REŠENJE

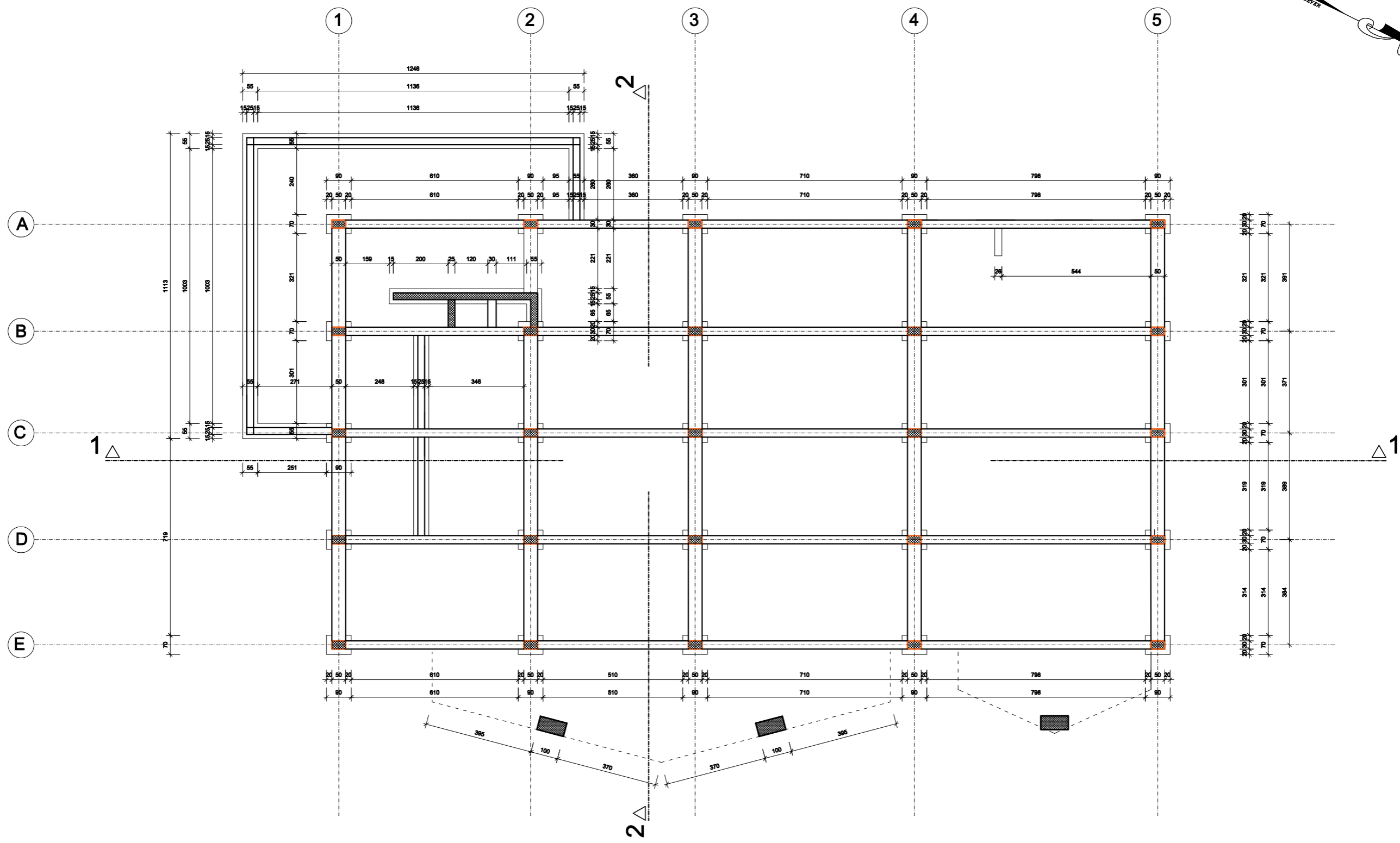
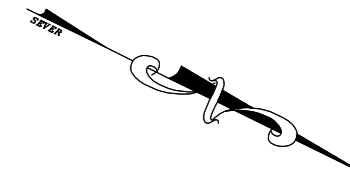


LEGENDA:

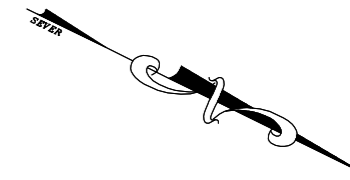
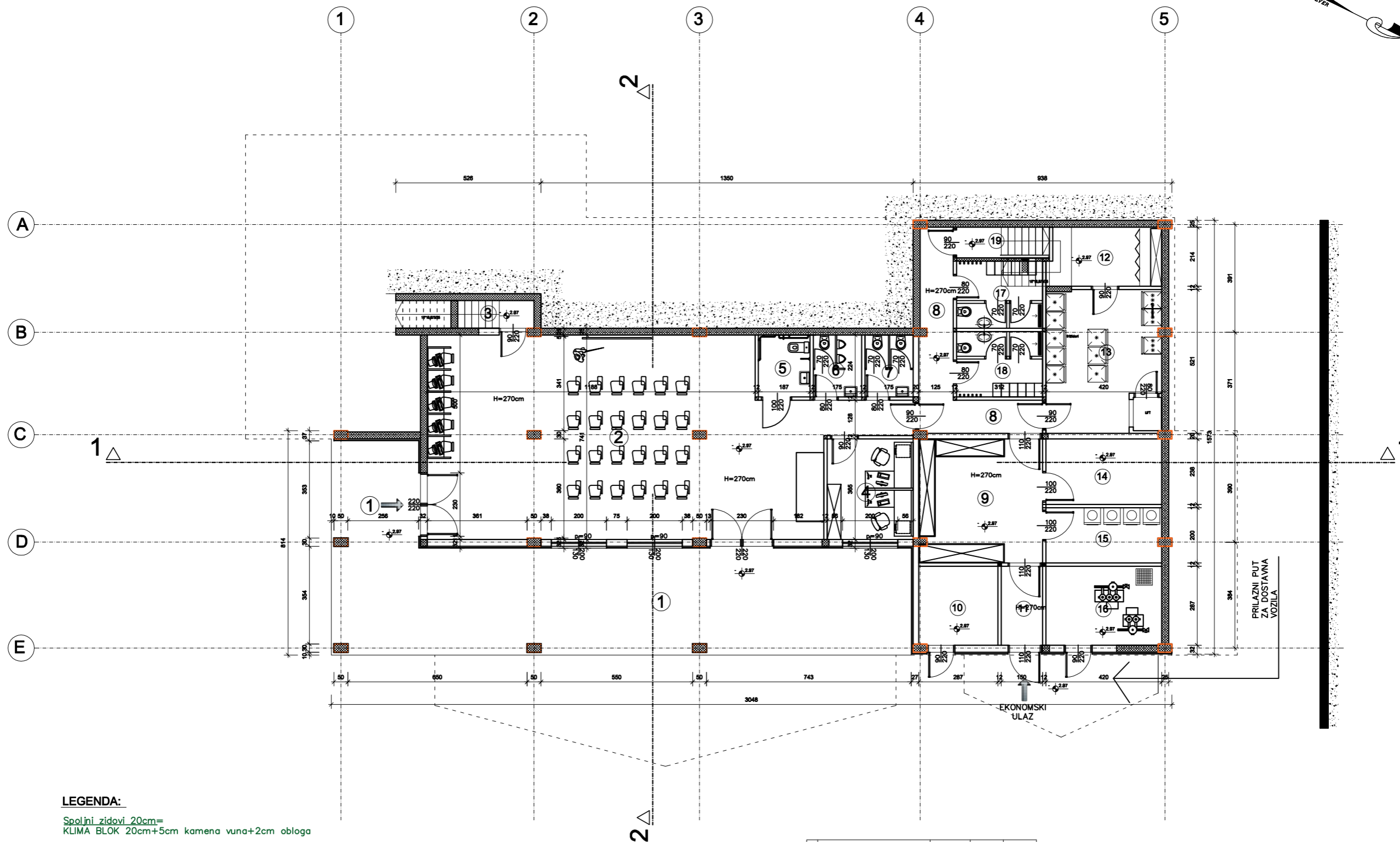
- Katastarska međa 
- Faktička međa 
- Žičana ograda 
- Stub električne mreže 
- Česma 
- Vodomer 
- Kanalizaciona šahta 
- Apsolutne kote terena 
- Objekti koji se grade 

Projektni biro "HAUS PROJEKT" naselje Gradište bb, Negotin		DIREKTOR: Prvulović Vladan	
INVESTITOR: NANDIVA GROUP, Trg Đorđa Stanojevića 6, Negotin		ODGOVORNI PROJEKTANT: Prvulović Vladan, dipl. građ. inž. licenca br. 310 O 43815	
VRSTA OBJEKTA I MESTO GRADNJE: Turistički kompleks sa smeštajnim kapacitetima, k.p.br. 5124 K.O.Dušanovac potoš Vrkanje, vikend naselje Kusjak			
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: Idejno rešenje br.006/2023-IDR			
VRSTA RADOVA: Izgradnja novog objekta			
FAZA: 1-projekat arhitekture			
CRTEŽ: SITUACIONI PLAN	Br.: 1	RAZMERA: 1:300	DATUM: januar 2023. god





Projektni biro "HAUS PROJEKT" naselje Gradište bb, Negotin		DIREKTOR: Prvulović Vladan	
INVESTITOR: NANDIVA GROUP, Trg Đorđa Stanojevića 6, Negotin		ODGOVORNI PROJEKTANT: Prvulović Vladan, dipl. grad. inž. licenca br. 310 O 43615	
VRSTA OBJEKTA I MESTO GRADNJE: Turistički kompleks sa smeštajnim kapacitetima, k.p.br. 5124 K.O.Dušanovac pored Vrkanje, vikend naselje Kusjak			
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: Idejno rešenje br.006/2023-IDR			
VRSTA RADOVA: Izgradnja novog objekta			
FAZA: 1-projekt arhitekture			
CRTEŽ: GLAVNI OBJEKAT SA RESTORANOM OSNOVA TEMELJA	Br.: 2	RAZMERA: 1:150	DATUM: januar 2023. god



LEGENDA:

Spoljni zidovi 20cm=
KLIMA BLOK 20cm+5cm kamena vuna+2cm obloga

Unutrašnji zidovi=

1. Zid 15cm=Opekarski blok 12cm+1,5malter sa obe strane zida
2. Zid 12cm=Opeka na kant 9cm (ili opekarski blok od 9cm)+1,5cm ili Knauf gips kartonski zid sa po dve table sa obe stranei ispunom od kamene vune
3. Zid 5cm=Pregradni PVC zid u kupatilima/wc-ima

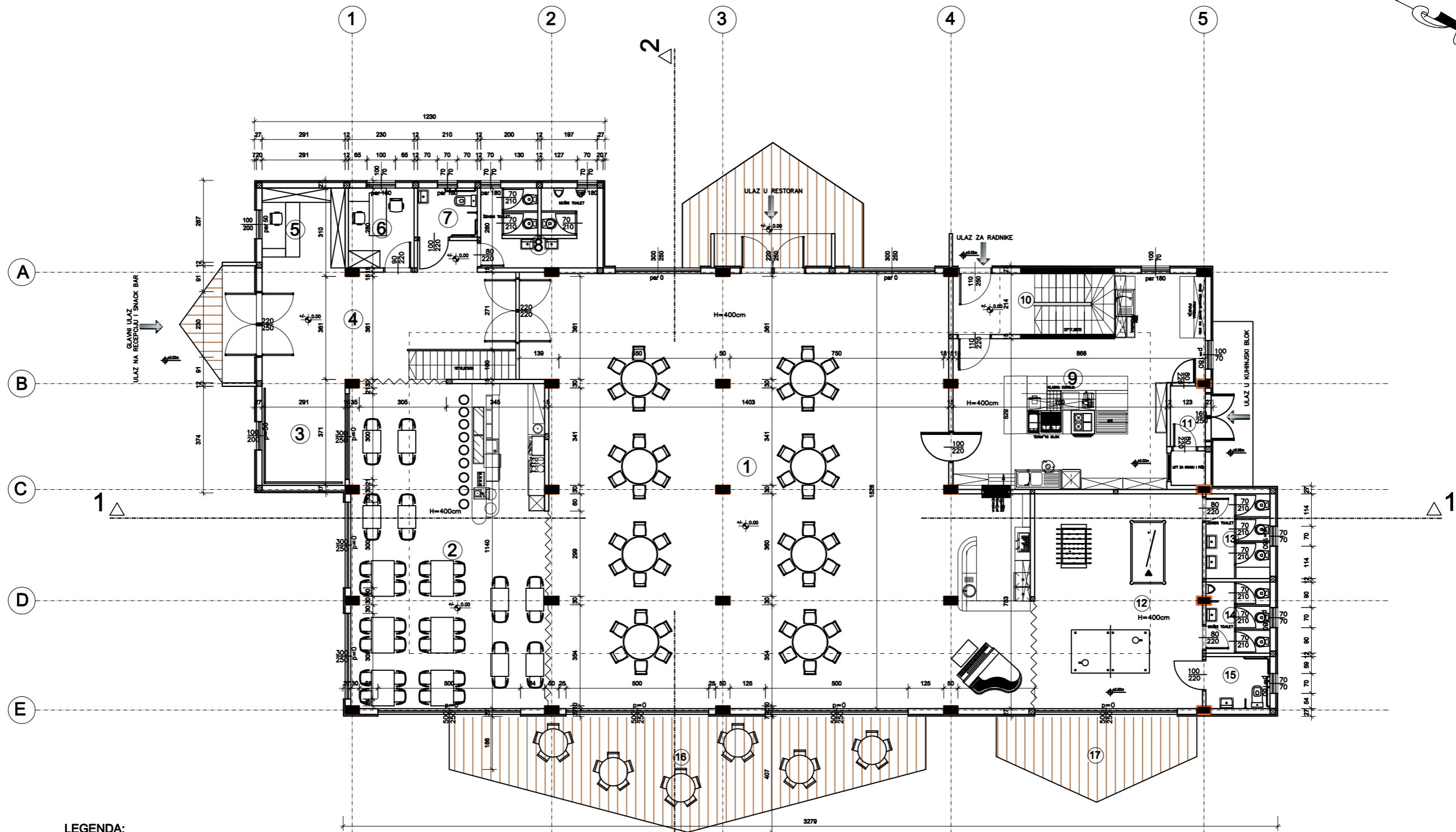
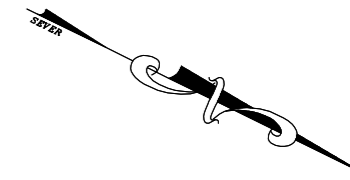
Armirano betonski zid/stub

Armirano betonski serklaž zidanog zida

Rb	Prostorja	Pod	P (m2)	H (cm)
1	Ulaz u višenamensku salu/trem	Keramika	93,72	270
2	Višenamenska sala (sala za seminare, konferencije, edukativne dečije radionice i sl)	Keramika	104,78	270
3	Stepenište	Keramika	5,01	270
4	Kancelarija	Keramika	11,37	270
5	Toalet za osobe sa invaliditetom	Keramika	4,20	270
6	Toalet muški	Keramika	3,93	270
7	Toalet ženski	Keramika	3,93	270
8	Hodnik	Keramika	13,02	270
9	Ostava za piće	Keramika	20,20	270
10	Podstanica za grejanje	Keramika	8,21	270
11	Hodnik	Keramika	4,30	270
12	Plakarske ostave za namirnice	Keramika	8,67	270
13	Hladnjača (prostorja sa frižiderima)	Keramika	21,82	270
14	Ostava za inventar	Keramika	9,99	270
15	Vešeraj	Keramika	8,40	270
16	Podstanica za vodu	Keramika	12,03	270
17	Ženska svlačionica	Keramika	7,58	270
18	Muška svlačionica	Keramika	7,40	270
19	Stepenište	Keramika	3,74	270

P neto= 352,30 m²
P bruto= 392,34 m²

Projektni biro "HAUS PROJEKT" naselje Gradište bb, Negotin	DIREKTOR: Prvulović Vladan
INVESTITOR: NANDIVA GROUP, Trg Đorđa Stanojevića 6, Negotin	ODGOVORNI PROJEKTANT: Prvulović Vladan, dipl. grad. inž. licenca br. 310 O 43615
VRSTA OBJEKTA I MESTO GRADNJE: Turistički kompleks sa smeštajnim kapacitetima, k.p.br. 5124 K.O.Dušanovac potoš Vrkanje, vikend naselje Kusjak	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: Idejno rešenje br.006/2023-IDR	
VRSTA RADOVA: Izgradnja novog objekta	
FAZA: 1-projekat arhitekture	
CRTEŽ: GLAVNI OBJEKAT SA RESTORANOM OSNOVA SUTERENA	Br.: 3
	RAZMERA: 1:150
	DATUM: januar 2023. god



LEGENDA:

Spoljni zidovi 20cm=
KLIMA BLOK 20cm+5cm kamena vuna+2cm obloga

- Unutrašnji zidovi=
- Zid 15cm=Opekarski blok 12cm+1,5malter sa obe strane zida
 - Zid 12cm=Opeka na kant 9cm (ili opekarski blok od 9cm)+1,5cm ili Knauf gips kartonski zid sa po dve table sa obe strane ispunom od kamene vune
 - Zid 5cm=Pregradni PVC zid u kupatilima/wc-ima

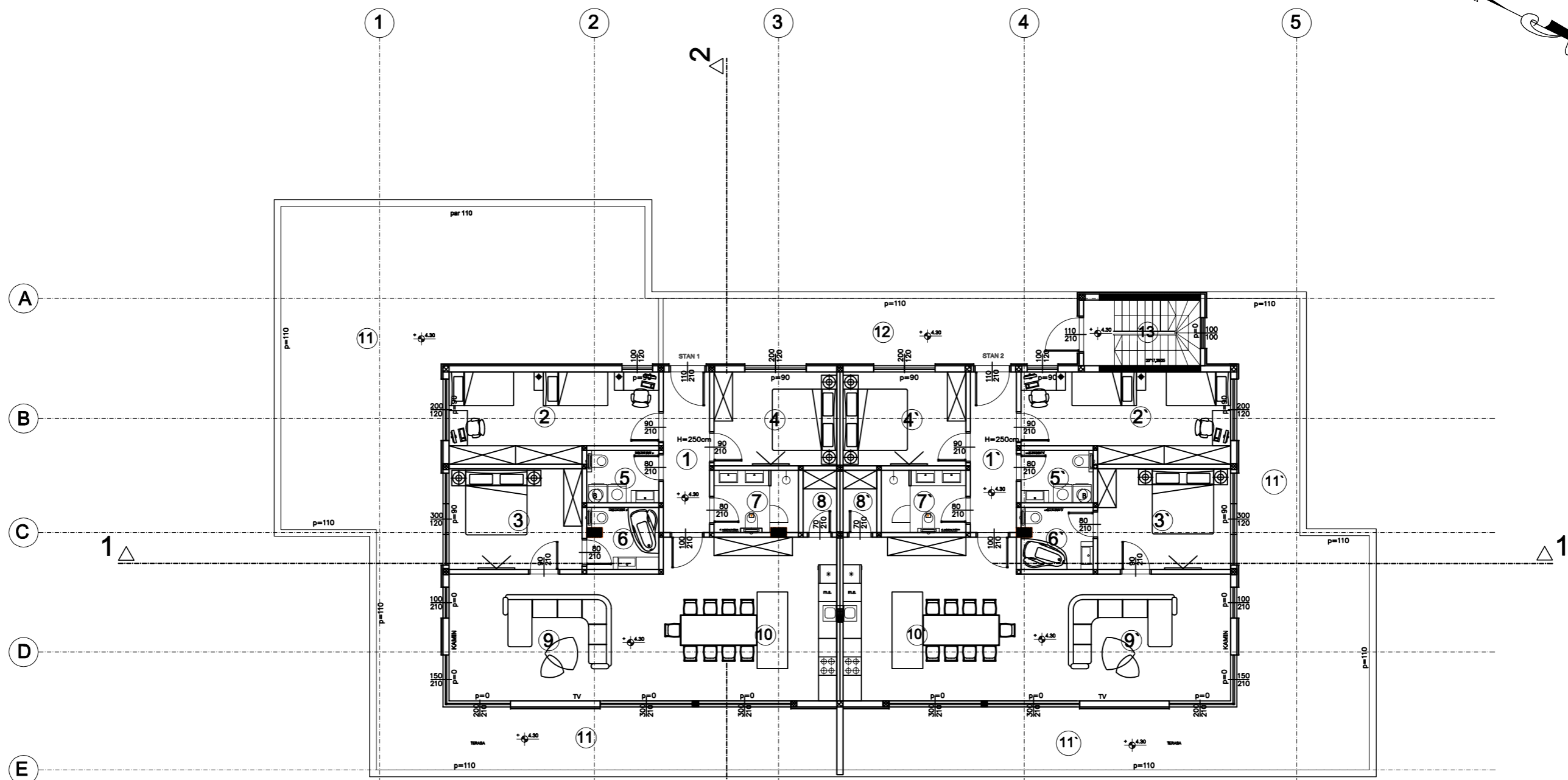
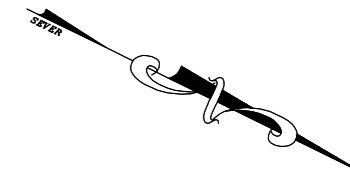
- Armirano betonski zid/stub
- Armirano betonski serklaž zidanoq zida
- Drvena podna obloga

Rb	Prostorja	Pod	P (m2)	H (cm)
1	Restoran	Keramika	238,80	400
2	Kafe bar/snack bar	Keramika	77,72	400
3	Prostor za turističku promociju	Keramika	10,67	400
4	Hodnik	Keramika	36,26	400
5	Recepcija	Keramika	8,15	400
6	Kancelarija upravnika	Keramika	6,44	400
7	Toalet za osobe sa invaliditetom	Keramika	3,92	400
8	Toalet (muški i ženski)	Keramika	11,45	400
9	Kuhinja	Keramika	48,90	400
10	Stepenište	Keramika	12,10	400
11	Ulaz	Keramika	2,59	400
12	Prostor za igru i zabavu	Keramika	44,38	400
13	Ženski toalet	Keramika	6,89	400
14	Muški toalet	Keramika	5,63	400
15	Toalet za osobe sa invaliditetom	Keramika	4,10	400
16	Terasa	Deking	50,13	/
17	Terasa	Deking	15,55	/

P neto= 583,48 m²
P bruto= 655,63 m²

Projektni biro "HAUS PROJEKT" naselje Gradište bb, Negotin		DIREKTOR: Prvulović Vladan	
INVESTITOR: NANDIVA GROUP, Trg Đorđa Stanojevića 6, Negotin		ODGOVORNI PROJEKTANT: Prvulović Vladan, dipl. grad. inž. licenca br. 310 O 43615	
VRSTA OBJEKTA I MESTO GRADNJE: Turistički kompleks sa smeštajnim kapacitetima, k.p.br. 5124 K.O.Dušanovac potoš Vrkanje, vikend naselje Kusjak			
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: Idejno rešenje br.006/2023-IDR			
VRSTA RADOVA: Izgradnja novog objekta			
FAZA: 1-projekt arhitekture			
CRTEŽ: GLAVNI OBJEKAT SA RESTORANOM OSNOVA PRIZEMLJA	Br.: 4	RAZMERA: 1:150	DATUM: januar 2023. god





Rb	Prostorija	Pod	P (m2)	H (cm)
STAN br.1				
1	Hodnik	Keramika	7,85	250
2	Spavaća soba	Parquet	19,05	250
3	Spavaća soba	Parquet	14,19	250
4	Spavaća soba	Parquet	12,24	250
5	WC i vešeraj	Keramika	4,00	250
6	Kupatilo	Keramika	4,74	250
7	Kupatilo	Keramika	5,57	250
8	Ostava	Keramika	2,23	250
9	Dnevni boravak	Parquet	28,87	250
10	Trpezarija i kuhinja	Keramika	30,15	250
11	Terasa	Deking	132,30	/
			P neto=	261,19
STAN br.2				
1	Hodnik	Keramika	7,85	250
2	Spavaća soba	Parquet	19,05	250
3	Spavaća soba	Parquet	14,19	250
4	Spavaća soba	Parquet	12,24	250
5	WC i vešeraj	Keramika	4,00	250
6	Kupatilo	Keramika	4,74	250
7	Kupatilo	Keramika	5,57	250
8	Ostava	Keramika	2,23	250
9	Dnevni boravak	Parquet	28,87	250
10	Trpezarija i kuhinja	Keramika	30,15	250
11	Terasa	Deking	75,64	/
			P neto=	204,63
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE				
12	Prilazna terasa	Deking	28,58	/
13	Stepenište	Keramika	8,14	250
			P neto=	36,72

P neto= 502,44 m²
P bruto= 562,23 m²

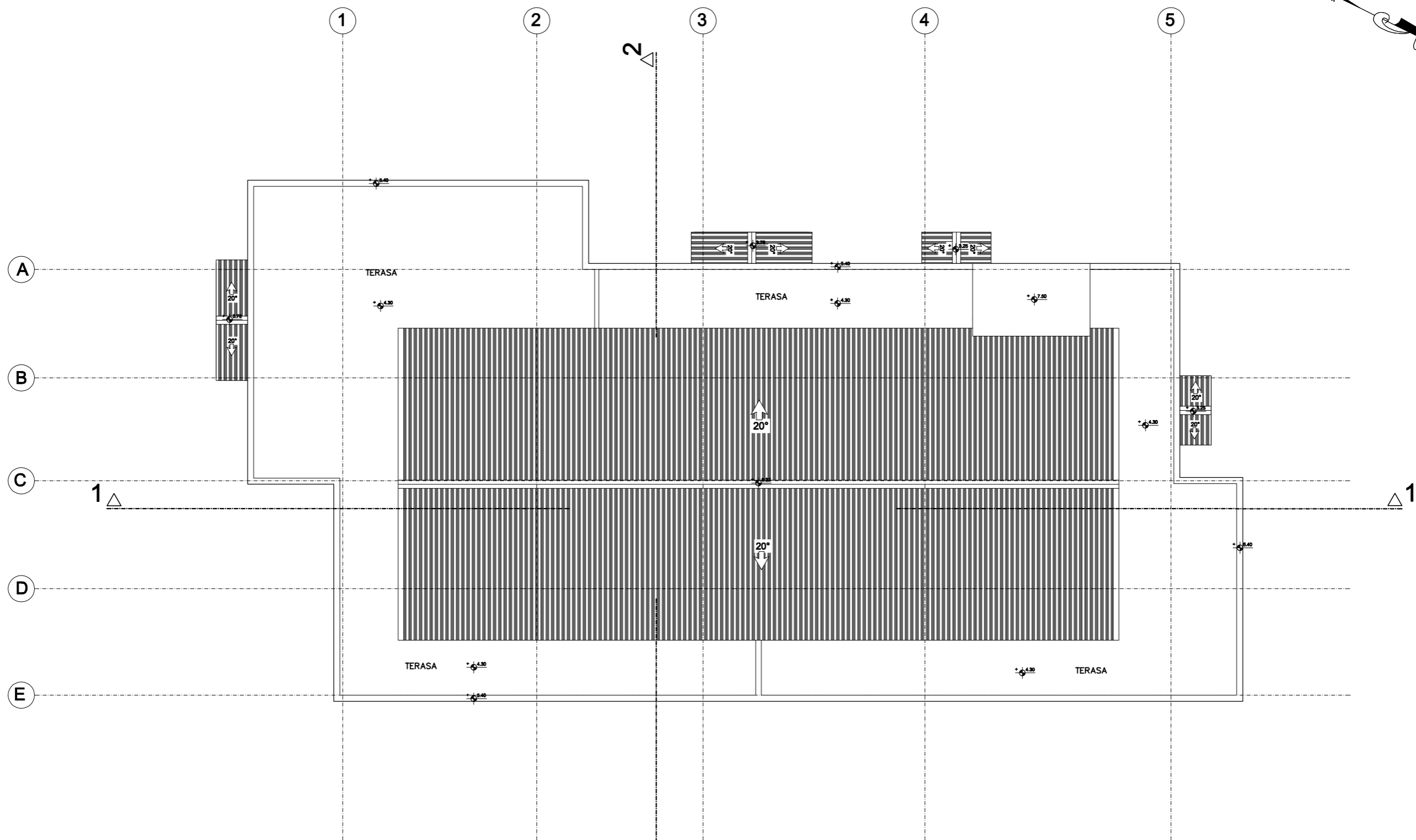
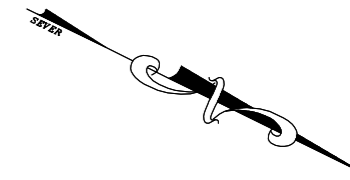
LEGENDA:

Spoljni zidovi 20cm=
KLIMA BLOK 20cm+5kamena
vuna+2obloga
Unutrašnji zidovi 15cm=
Opekarski blok 12cm+1,5malter sa obe strane zida
*ukoliko je to teško za konstrukciju, može se raditi od Knauf gips kartonskih tabli sa ispunom od kamene vune

Armirano betonski zid/stub

Armirano betonski serklaž zidanog zida

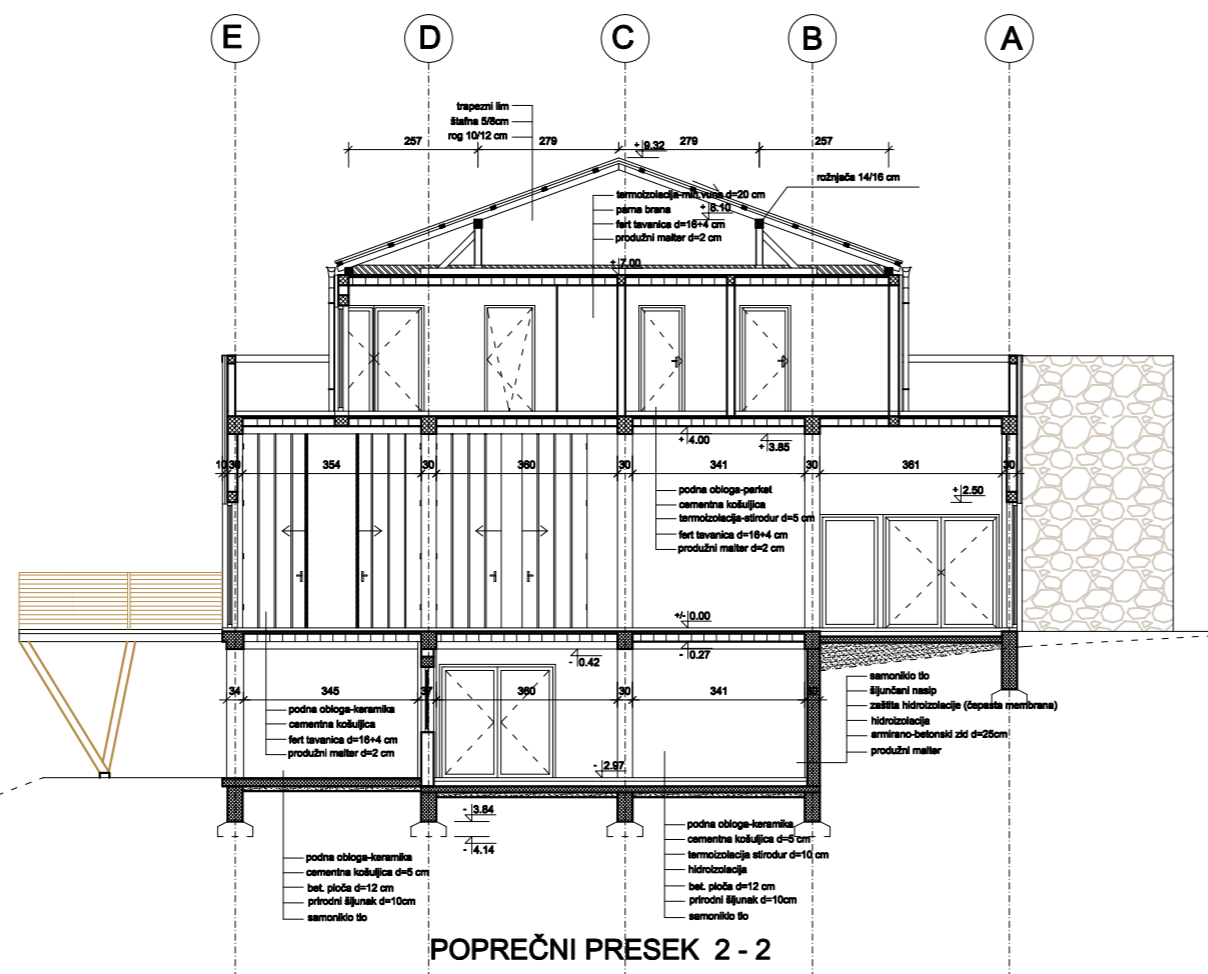
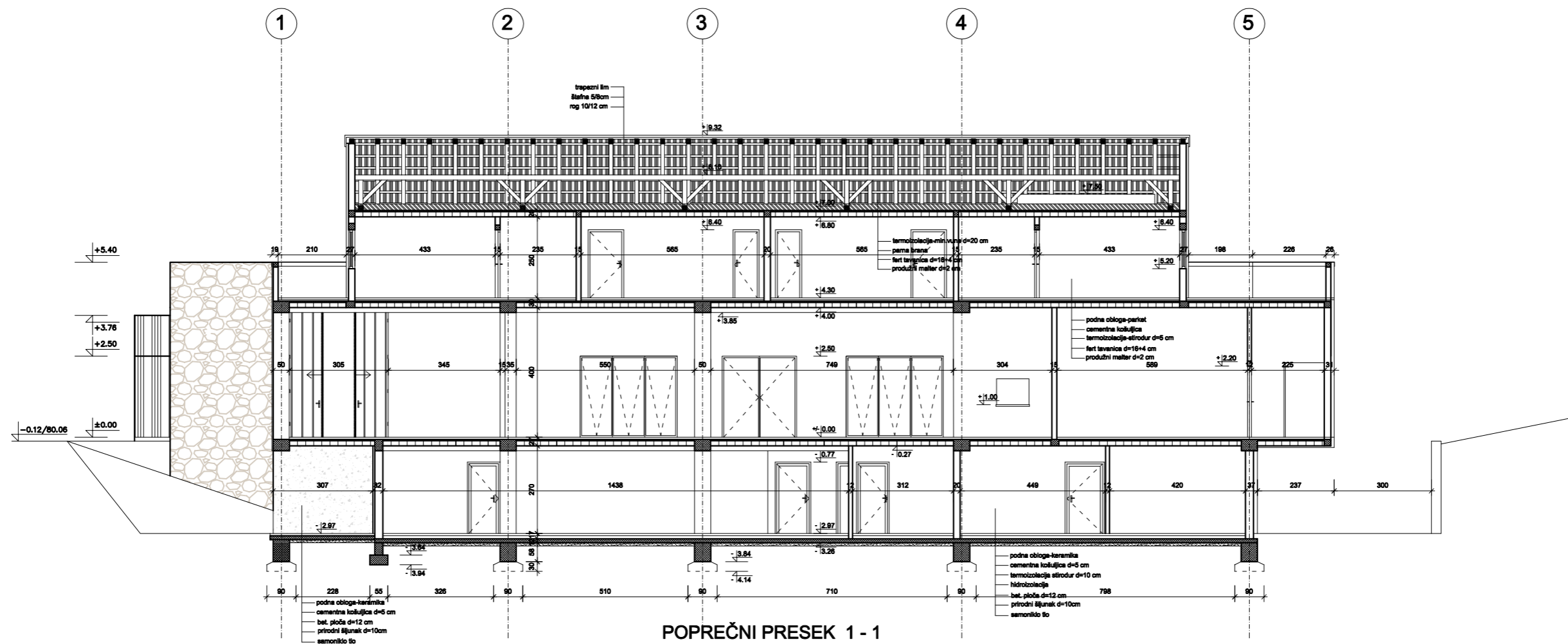
Projektni biro "HAUS PROJEKT" naselje Gradište bb, Negotin	DIREKTOR: Prvulović Vladan
INVESTITOR: NANDIVA GROUP, Trg Đorđa Stanojevića 6, Negotin	ODGOVORNI PROJEKTANT: Prvulović Vladan, dipl. grad. inž. licenca br. 310 O 43615
VRSTA OBJEKTA I MESTO GRADNJE: Turistički kompleks sa smeštajnim kapacitetima, k.p.br. 5124 K.O.Dušanovac potoš Vrkanje, vikend naselje Kusjak	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: Idejno rešenje br.006/2023-IDR	
VRSTA RADOVA: Izgradnja novog objekta	
FAZA: 1-projekt arhitekture	
CRTEŽ: GLAVNI OBJEKAT SA RESTORANOM OSNOVA SPRATA	Br.: 5
	RAZMERA: 1:150
	DATUM: januar 2023. god



LEGENDA:

 *Krovni pokrivač--trapezni lim*

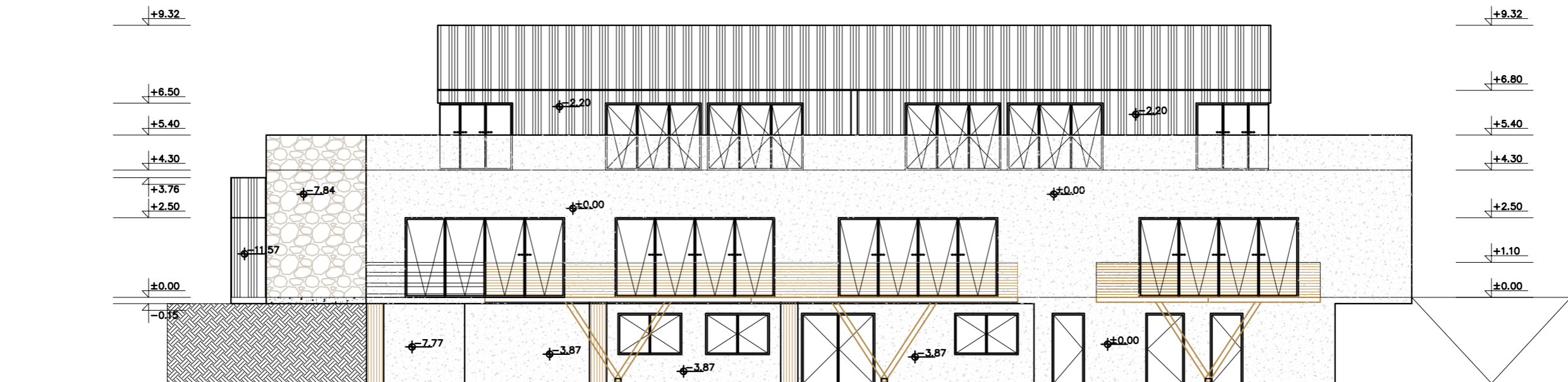
Projektni biro "HAUS PROJEKT" naselje Gradište bb, Negotin	DIREKTOR: Prvulović Vladan		
INVESTITOR: NANDIVA GROUP, Trg Đorđa Stanojevića 6, Negotin	ODGOVORNI PROJEKTANT: Prvulović Vladan, dipl. grad. inž. licenca br. 310 O 43615		
VRSTA OBJEKTA I MESTO GRADNJE: Turistički kompleks sa smeštajnim kapacitetima, k.p.br. 5124 K.O.Dušanovac potos Vrkanje, vikend naselje Kusjak			
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: Idejno rešenje br.006/2023-IDR			
VRSTA RADOVA: Izgradnja novog objekta			
FAZA: 1-projekat arhitekture			
CRTEŽ: GLAVNI OBJEKAT SA RESTORANOM OSNOVA KROVNIH RAVNI	Br.: 6	RAZMERA: 1:150	DATUM: januar 2023. god



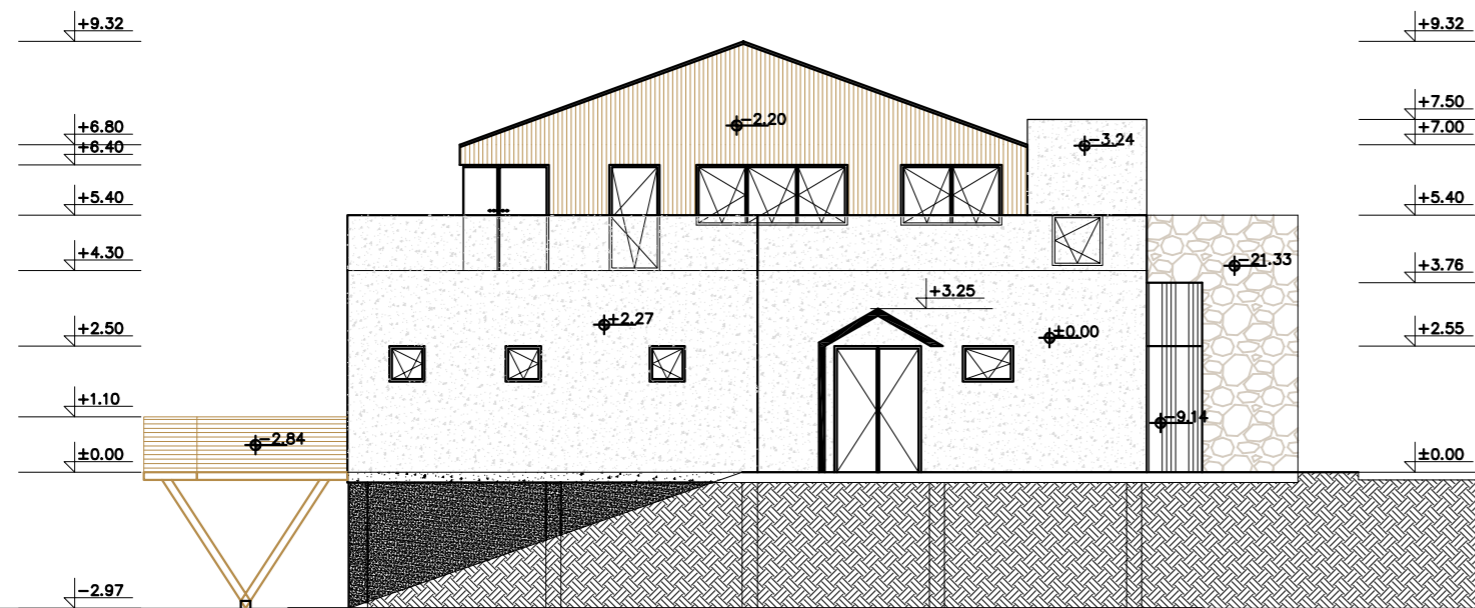
LEGENDA:

- Armirano betonski elementi
- Linija terena

Projektni biro "HAUS PROJEKT" naselje Gradište bb, Negotin		DIREKTOR: Prvulović Vladan	
INVESTITOR: NANDIVA GROUP, Trg Đorđa Stanojevića 6, Negotin		ODGOVORNI PROJEKTANT: Prvulović Vladan, dipl. grad. inž. licenca br. 310 O 43615	
VRSTA OBJEKTA I MESTO GRADNJE: Turistički kompleks sa smeštajnim kapacitetima, k.p.br. 5124 K.O.Dušanovac potoš Vrkanje, vikend naselje Kusjak			
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: Idejno rešenje br.006/2023-IDR			
VRSTA RADOVA: Izgradnja novog objekta			
FAZA: 1-projekt arhitekture			
CRTEŽ: GLAVNI OBJEKAT SA RESTORANOM POPREČNI PRESECI 1-1 I 2-2	Br.: 7	RAZMERA: 1:150	DATUM: januar 2023. god



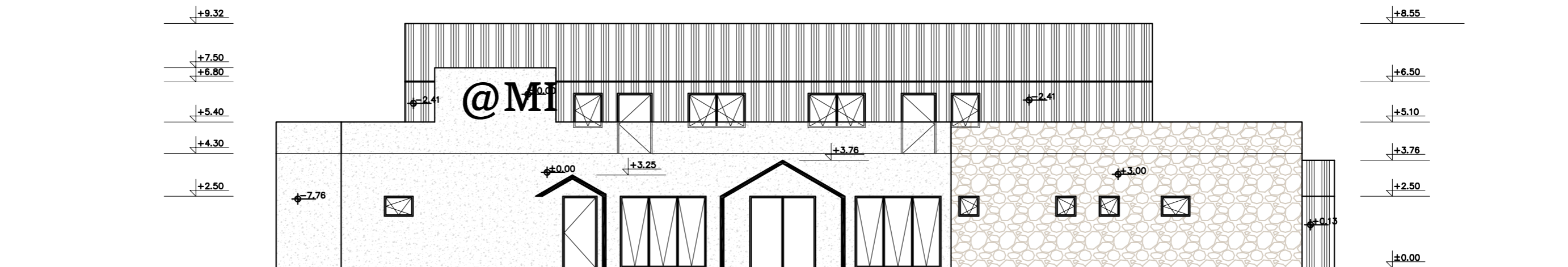
SEVEROISTOČNA FASADA



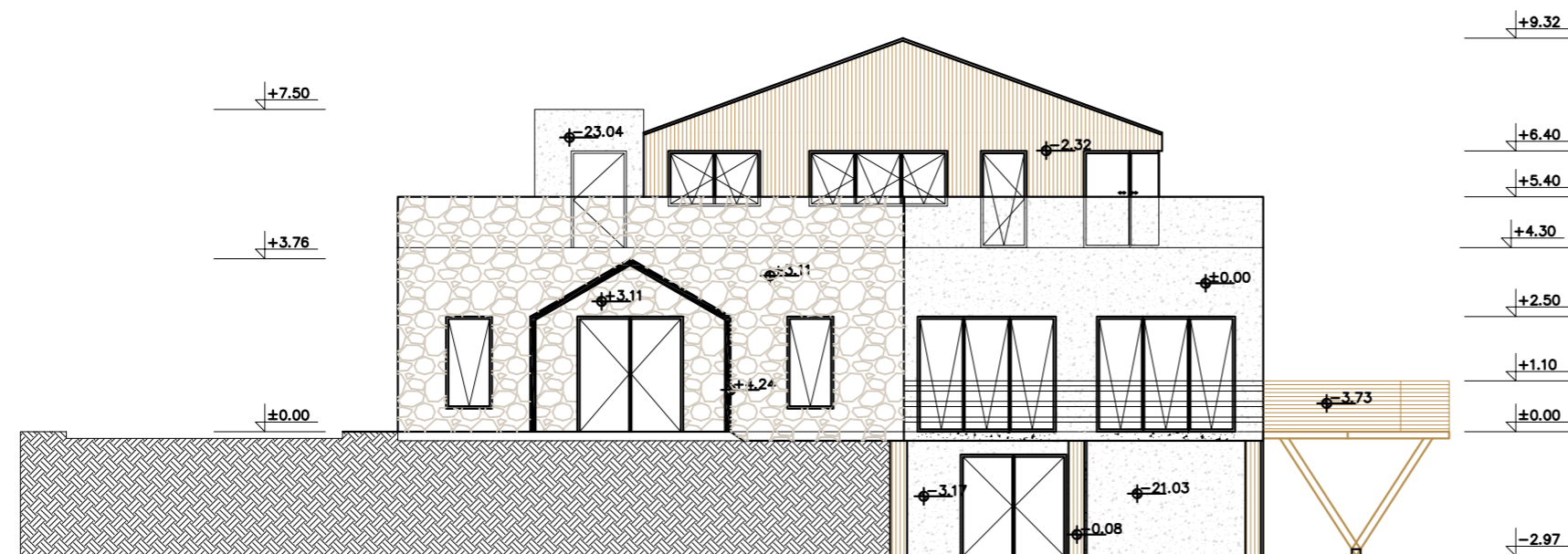
SEVEROZAPADNA FASADA

Projektni biro "HAUS PROJEKT" naselje Gradište bb, Negotin		DIREKTOR: Prvulović Vladan	
INVESTITOR: NANDIVA GROUP, Trg Đorđa Stanojevića 6, Negotin		ODGOVORNI PROJEKTANT: Prvulović Vladan, dipl. građ. inž. licenca br. 310 O 43615	
VRSTA OBJEKTA I MESTO GRADNJE: Turistički kompleks sa smeštajnim kapacitetima, k.p.br. 5124 K.O.Dušanovac potos Vrkanje, vikend naselje Kusjak			
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: Idejno rešenje br.006/2023-IDR			
VRSTA RADOVA: Izgradnja novog objekta			
FAZA: 1-projekat arhitekture			
CRTEŽ: GLAVNI OBJEKAT SA RESTORANOM IZGLEDI FASADA	Br.: 8	RAZMERA: 1:150	DATUM: januar 2023. god





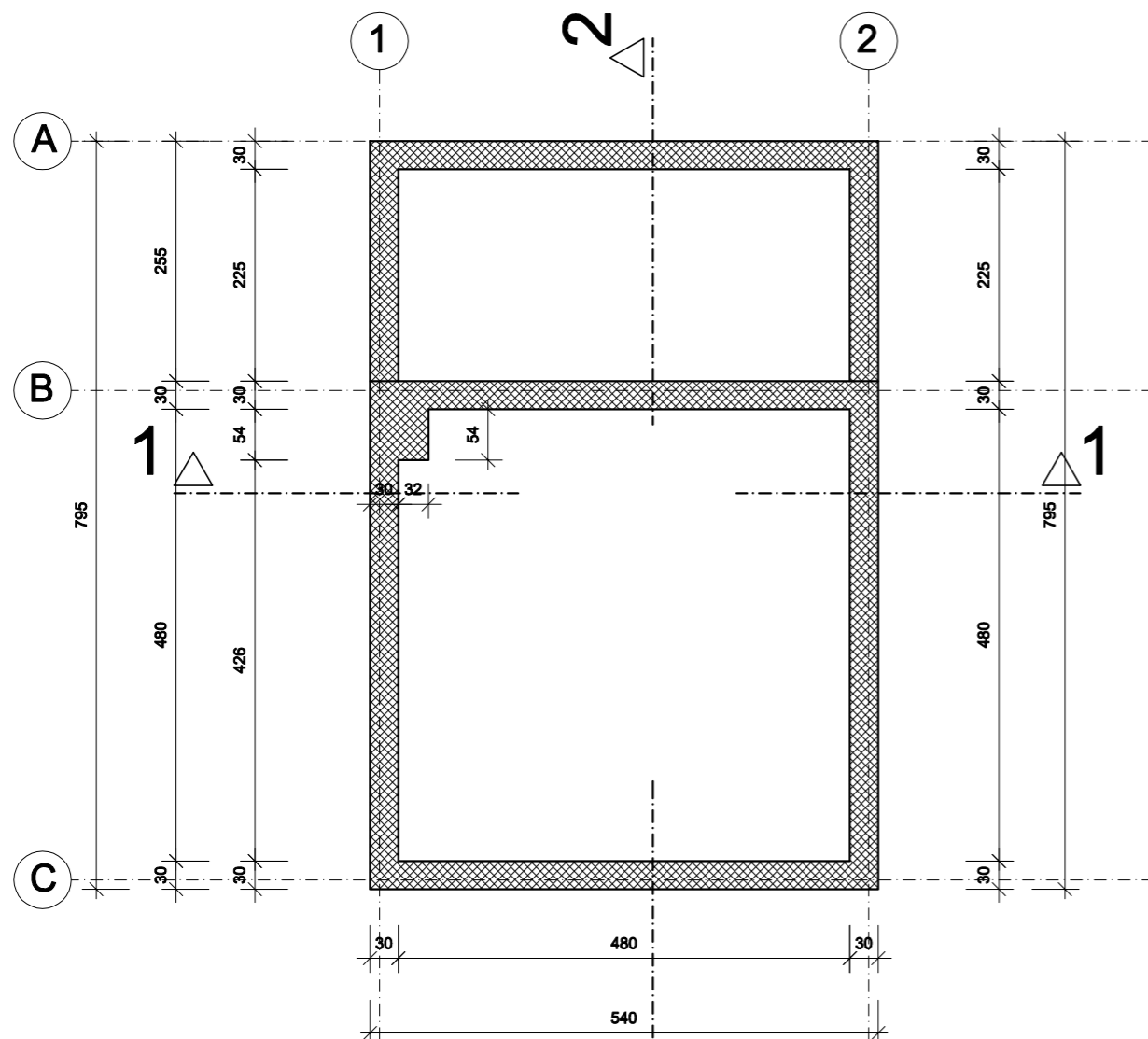
JUGOZAPADNA FASADA



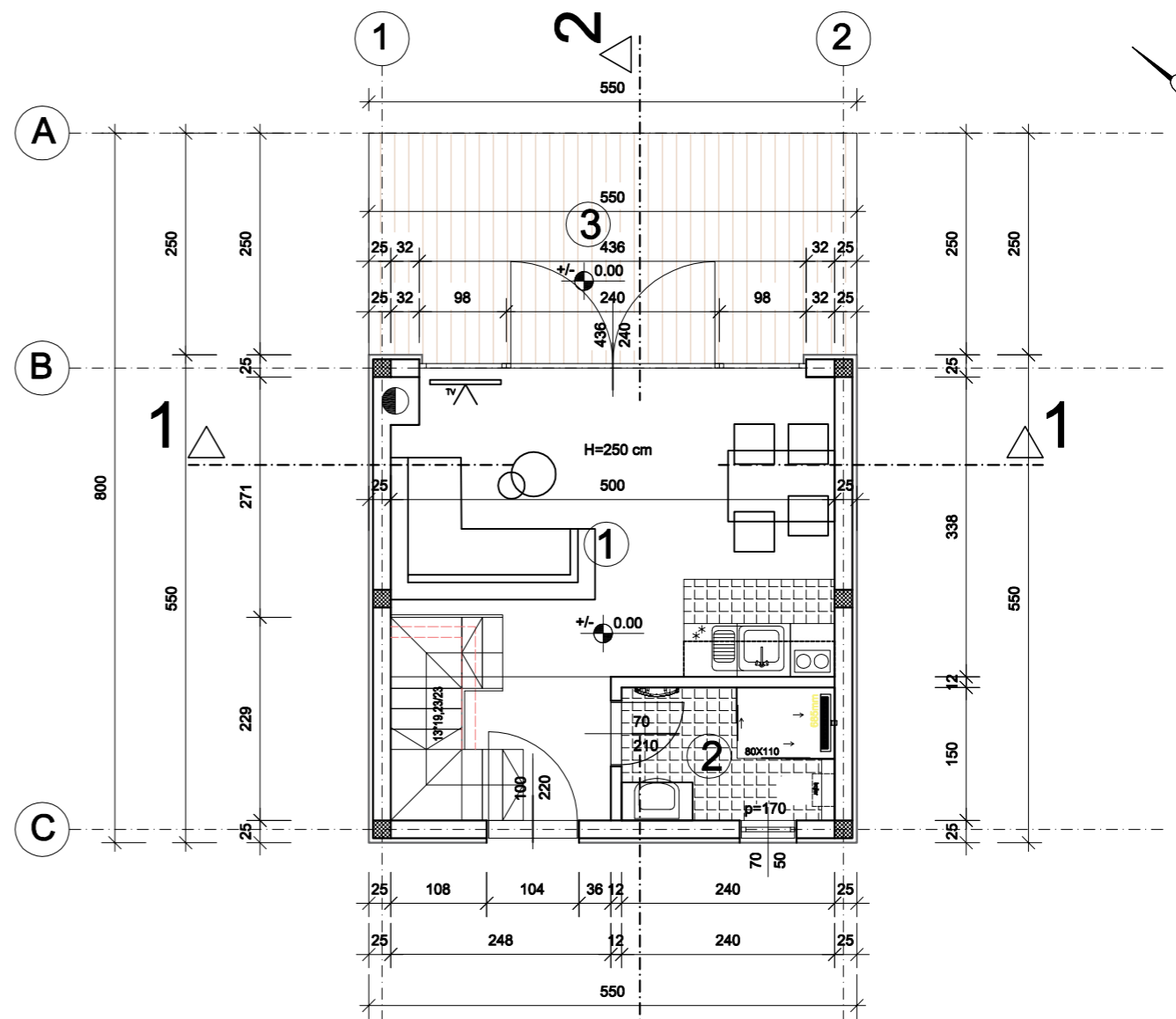
JUGOISTOČNA FASADA

Projektni biro "HAUS PROJEKT" naselje Gradište bb, Negotin		DIREKTOR: Prvulović Vladan	
INVESTITOR: NANDIVA GROUP, Trg Đorđa Stanojevića 6, Negotin		ODGOVORNI PROJEKTANT: Prvulović Vladan, dipl. grad. inž. licenca br. 310 O 43615	
VRSTA OBJEKTA I MESTO GRADNJE: Turistički kompleks sa smeštajnim kapacitetima, k.p.br. 5124 K.O.Dušanovac pored Vrkanje, vikend naselje Kusjak			
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: Idejno rešenje br.006/2023-IDR			
VRSTA RADOVA: Izgradnja novog objekta			
FAZA: 1-projekat arhitekture			
CRTEŽ: GLAVNI OBJEKAT SA RESTORANOM IZGLEDI FASADA	Br.: 9	RAZMERA: 1:150	DATUM: januar 2023. god

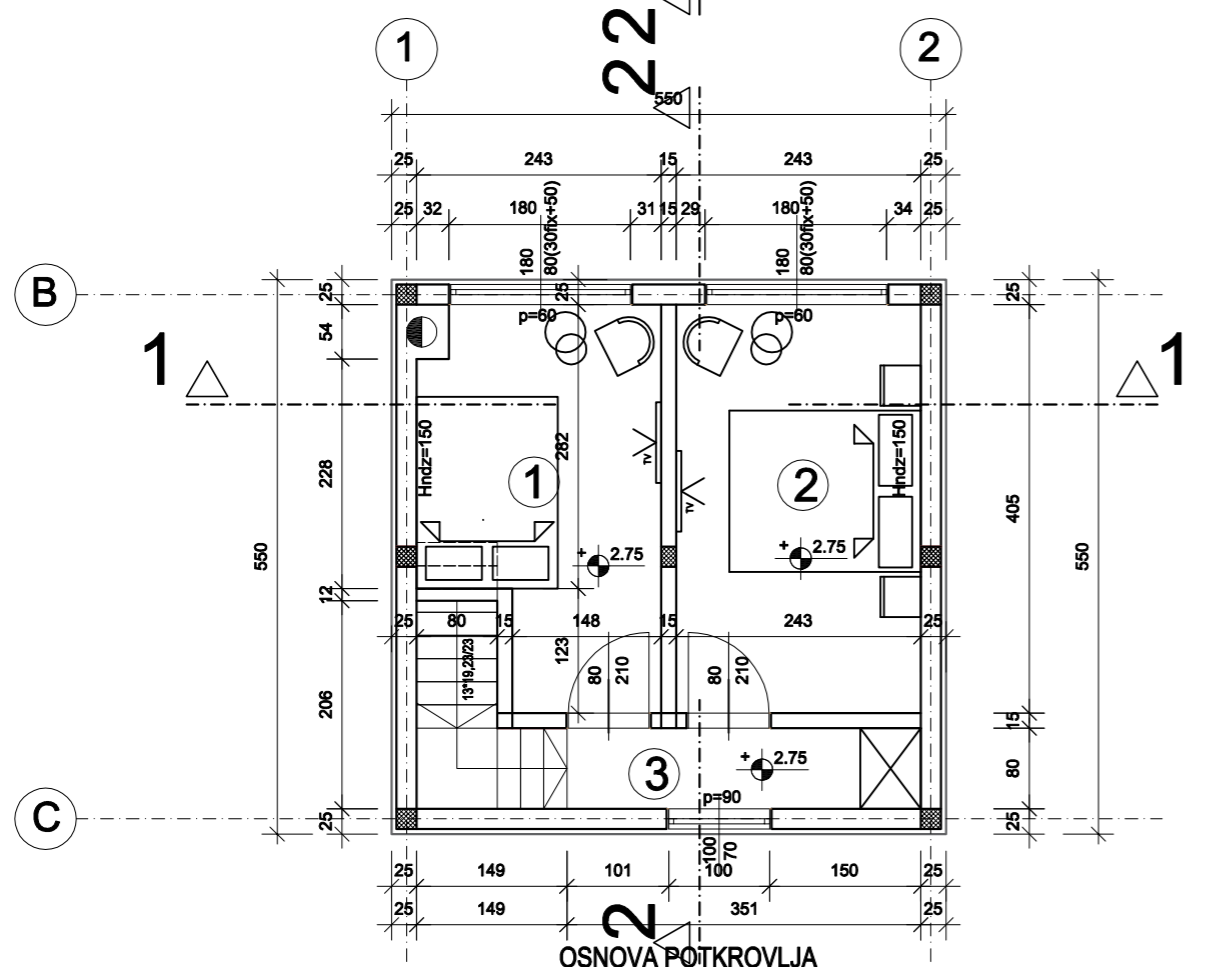




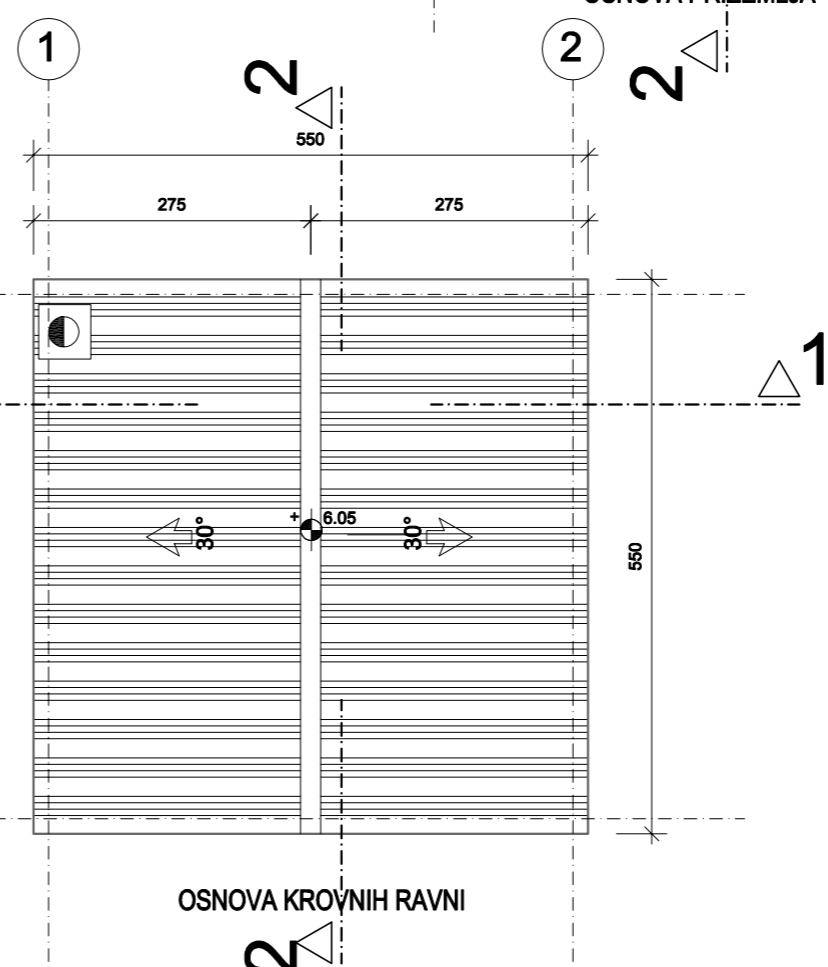
OSNOVA TEMELJA



OSNOVA PRIZEMLJA



OSNOVA POTKROVLJA



OSNOVA KROVNIH RAVNI

OSNOVA PRIZEMLJA


Rb	Prostorija	Pod	P (m2)	H (cm)
1	Dnevni boravak sa čajnom kuhinjom	parket	20,92	250
2	Kupatilo	Keramika	3,60	250
3	Terasa	Deking	13,75	/

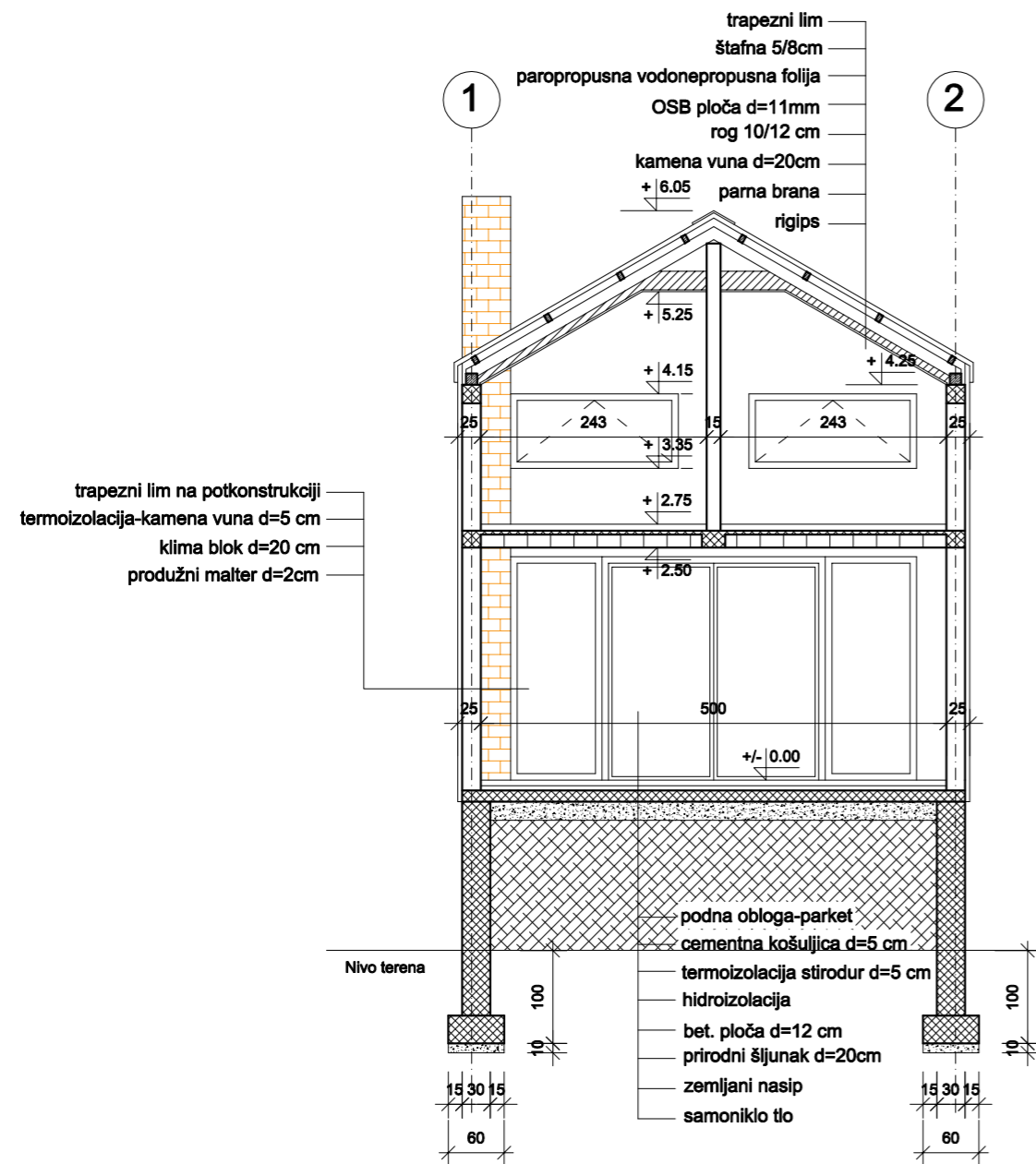
P neto= 38,27 m²
P bruto= 44,00 m²

OSNOVA POTKROVLJA

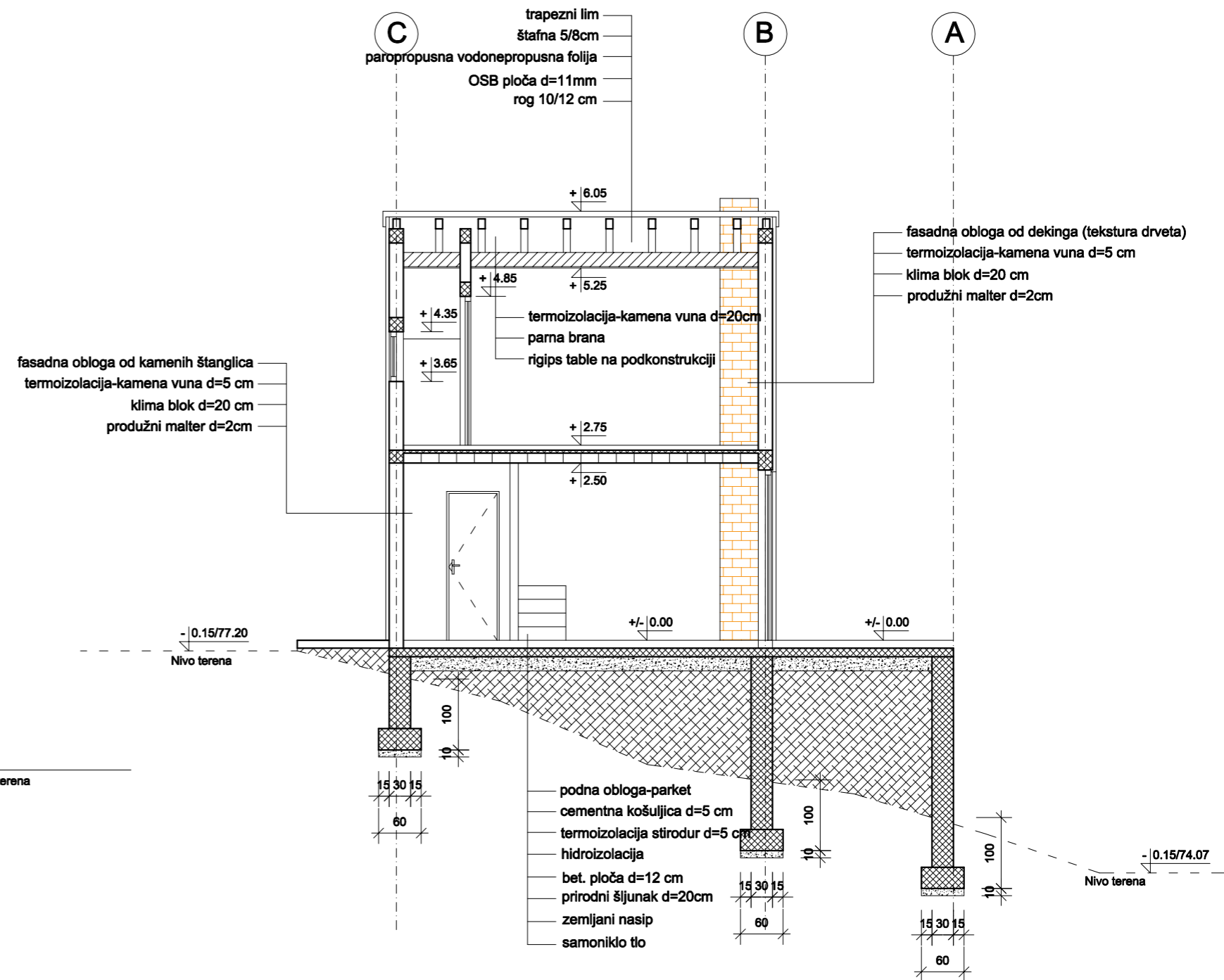
Rb	Prostorija	Pod	P (m2)	H (cm)
1	Spavaća soba	Laminat	8,65	150/240
2	Spavaća soba	Laminat	9,82	150/240
3	Hodnik	Laminat	5,01	150/240

P neto= 23,48 m²
P bruto= 30,25 m²

Projektni biro "HAUS PROJEKT" naselje Gradište bb, Negotin	DIREKTOR: Prvulović Vladan
INVESTITOR: NANDIVA GROUP, Trg Đorđa Stanojevića 6, Negotin	ODGOVORNI PROJEKTANT: Prvulović Vladan, dipl. grad. inž. licenca br. 310 O 43615
VRSTA OBJEKTA I MESTO GRADNJE: Turistički kompleks sa smeštajnim kapacitetima, k.p.br. 5124 K.O.Dušanovac potes Vrkanje, vikend naselje Kusjak	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: Idejno rešenje br.006/2023-IDR	
VRSTA RADOVA: Izgradnja novog objekta	
FAZA: 1-projekt arhitekture	
CRTEŽ: TIPSKI BUNGALOV, spratnost P+Pk OSNOVE OBJEKTA	Br.: 10
	RAZMERA: 1:75
	DATUM: januar 2023. god



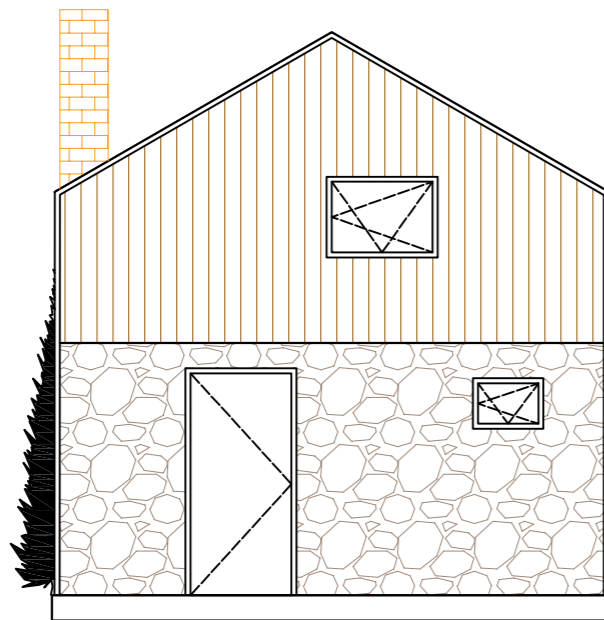
POPREČNI PRESEK 1 - 1



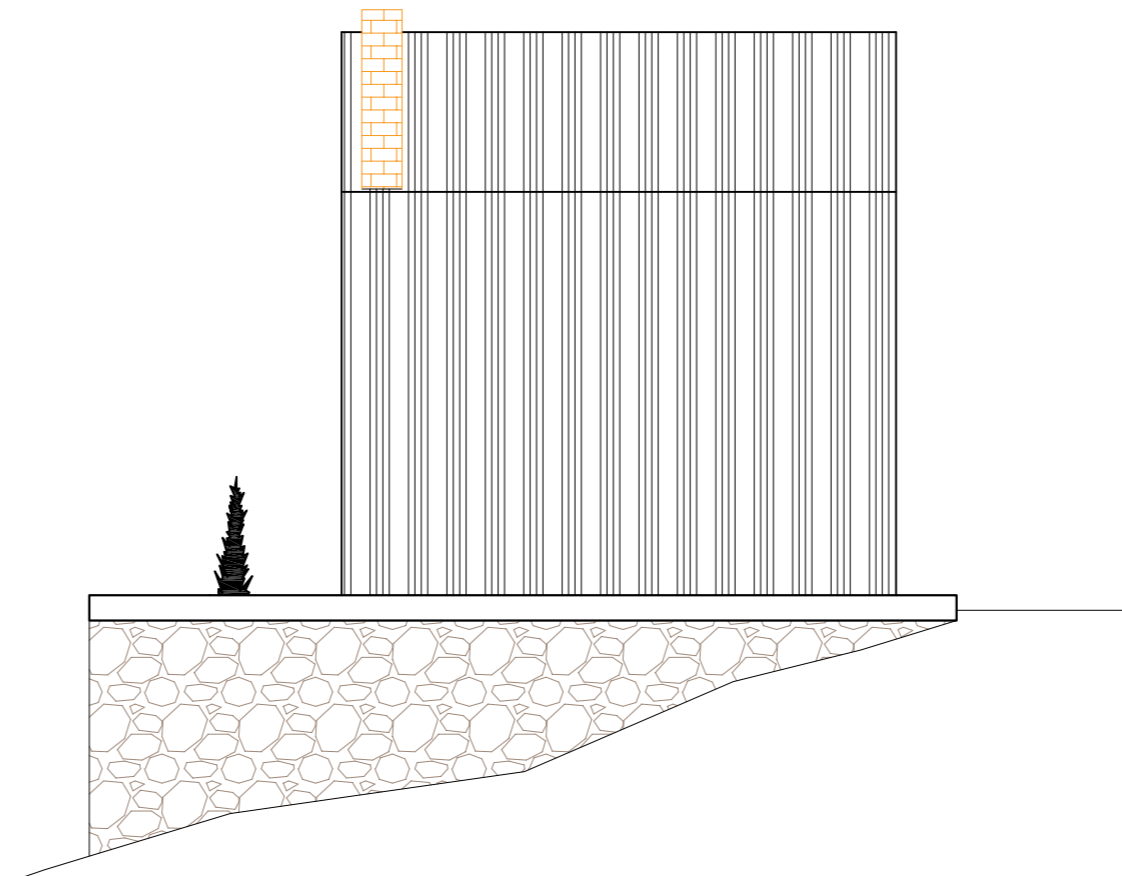
POPREČNI PRESEK 2 - 2

Projektni biro "HAUS PROJEKT" naselje Gradište bb, Negotin	DIREKTOR: Prvulović Vladan		
INVESTITOR: NANDIVA GROUP, Trg Đorđa Stanojevića 6, Negotin	ODGOVORNI PROJEKTANT: Prvulović Vladan, dipl. građ. inž. licenca br. 310 O 43615		
VRSTA OBJEKTA I MESTO GRADNJE: Turistički kompleks sa smeštajnim kapacitetima, k.p.br. 5124 K.O.Dušanovac potes Vrkanje, vikend naselje Kusjak			
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: Idejno rešenje br.006/2023-IDR			
VRSTA RADOVA: Izgradnja novog objekta			
FAZA: 1-projekt arhitekture			
CRTEŽ: TIPSKI BUNGALOV, spratnost P+Pk POPREČNI PRESECI 1-1 I 2-2	Br.: 11	RAZMERA: 1:75	DATUM: januar 2023. god

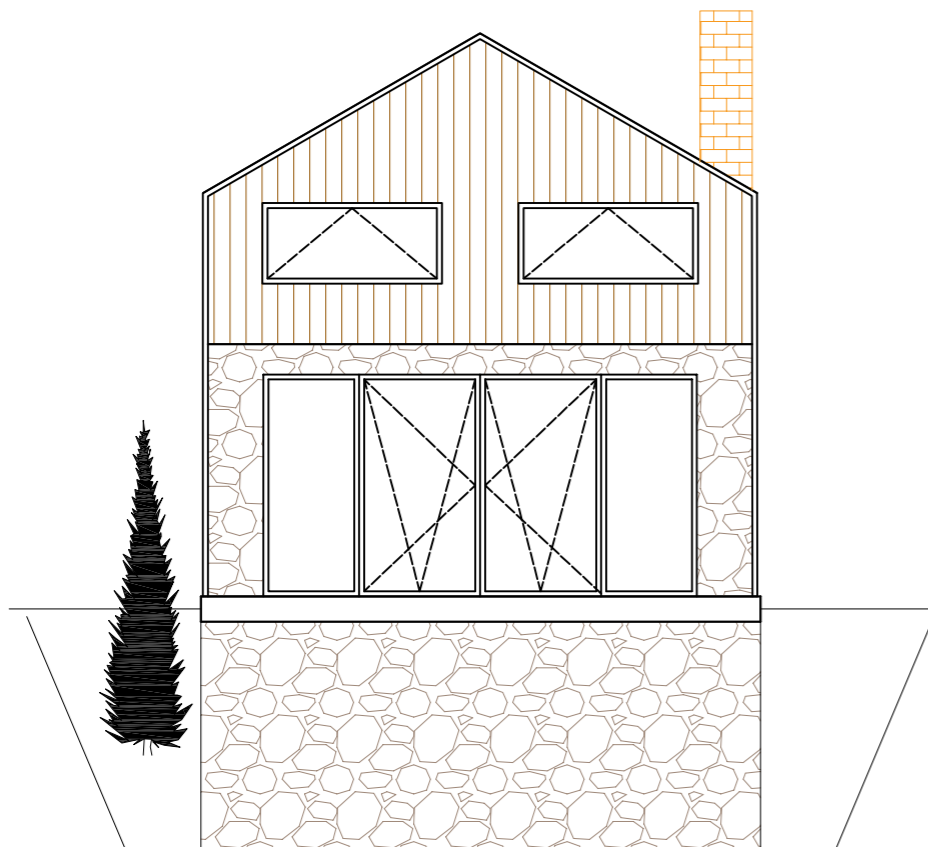
JUGOZAPADNA FASADA



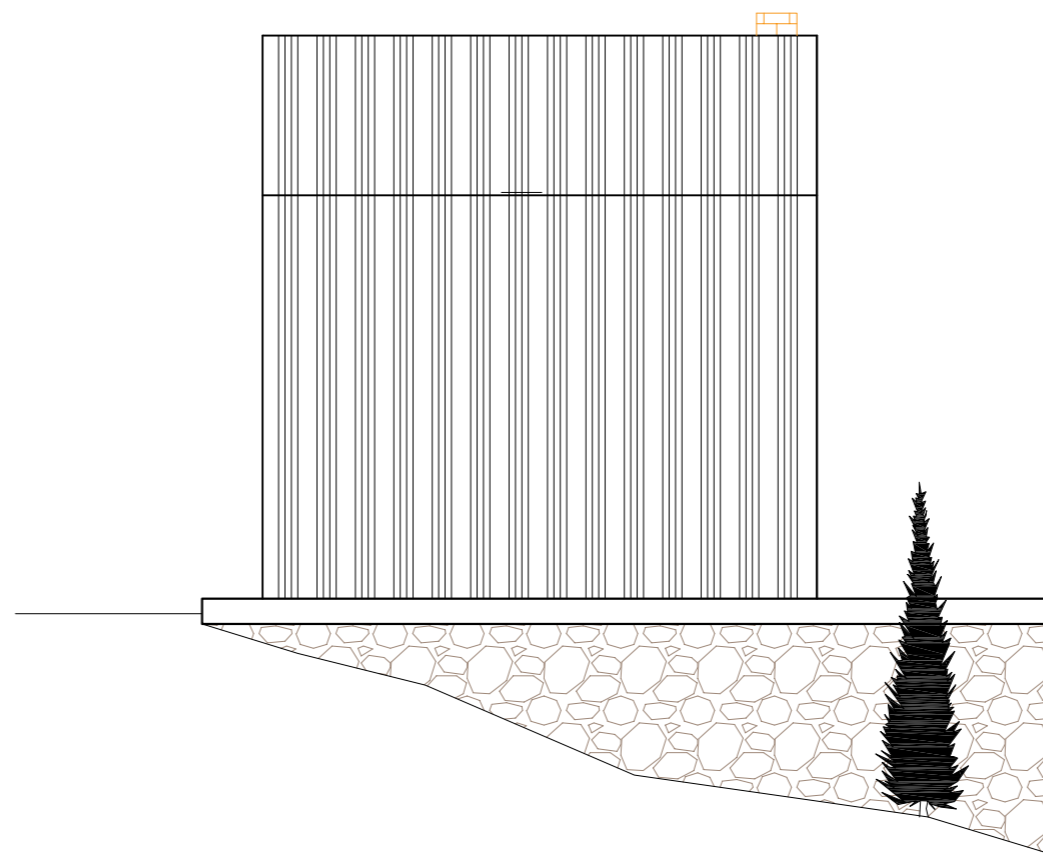
SEVEROZAPADNA FASADA



SEVEROISTOČNA FASADA



JUGOISTOČNA FASADA



Projektni biro "HAUS PROJEKT" naselje Gradište bb, Negotin		DIREKTOR: Prvulović Vladan	
INVESTITOR: NANDIVA GROUP, Trg Đorđa Stanojevića 6, Negotin		ODGOVORNI PROJEKTANT: Prvulović Vladan, dipl. građ. inž. licenca br. 310 O 43615	
VRSTA OBJEKTA I MESTO GRADNJE: Turistički kompleks sa smeštajnim kapacitetima, k.p.br. 5124 K.O.Dušanovac potes Vrkanje, vikend naselje Kusjak			
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: Idejno rešenje br.006/2023-IDR			
VRSTA RADOVA: Izgradnja novog objekta			
FAZA: 1-projekat arhitekture			
CRTEŽ: TIPSKI BUNGALOV, spratnost P+Pk IZGLEDI FASADA	Br.: 12	RAZMERA: 1:75	DATUM: januar 2023. god

