

# ARHI-DOM PROJEKT

Agencija za projektovanje i inženjering  
ARHI – DOM PROJEKT Priboj  
PiB: 109372750 Matični broj: 64127586  
mob.: 0695345702  
Ul. Save Kovačevića br. 46 Priboj  
e-mail: arhidompb@gmail.com  
Račun broj: 16000000044583313 Banka Intesa

## УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ изградње викенд објекта на кат. парцели к.п. 801 КО Вранеша

Локација: Вранеша, Нова Варош

Наручилац: Думбеловић Миљивоје, Вранеша

Обрађивач: Агенција „Архи Дом-Пројект“, Прибој

Датум:  
август 2023.год.

Директор:

## О П Ш Т И П О Д А Ц И:

Назив пројекта: Урбанистички пројекат изградње викенд објекта  
на кат. парцели бр. 801 КО Вранеша

Локација: Вранеша, Нова Варош

Наручилац: Думбеловић Миливоје, Вранеша

Обрађивач: Агенција „Архи Дом-Пројект“ , Прибој

Одговорни  
урбаниста: Екрем Хоџић дипл. инж. арх.

---

Датум израде: август 2023.год.

## С А Д Р Ж А Ј:

### ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА:

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

### ТЕКСТУАЛНИ ДЕО:

#### А. ОПШТИ ДЕО

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

#### Б. ПЛАНИРАНО РЕШЕЊЕ

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

#### В. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

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

#### Г. ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Копија плана
2. Власнички листови

# УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за изградњу викенд објекта на кат. парцели бр.  
801 КО Вранеша

## А. ОПШТИ ДЕО

### 1. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПРОЈЕКТА

Повод за израду овог пројекта је захтев инвеститора за изградњом стамбених објеката са економским двориштем на парцелама које су изван границе грађевинских зона насеља Вранеша, а на локацији која је обухваћена Просторним плану општине Нове Вароши.

Циљ израде пројекта је дефинисање правила нивелације и регулације за кат. парцелу број 801 КО Вранеша, као и стварање предуслова за издавање неопходних сагласности и добијање грађевинске дозволе за изградњу планираних објеката са уређењем терена, у складу са важећом просторно-планском документацијом и правилима уређења, грађења и заштите простора.

### 2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни и плански основ за израду „Урбанистичког пројекта за изградњу викенд објекта на кат. парцели бр. 942/1 КО Вранеша “ садржан је у :

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

Условљеност из планских докумената

- Ова локација је обухваћена Просторним планом општине Нове Вароши којима се дефинише план намене површина, регулација саобраћаја и примарне мреже инфраструктуре, као и правила коришћења и уређења земљишта, као и правла грађења.
- Предметна локација се у Просторним планом налази у непосредном окружењу грађевинског реона насеља Комарани у коме су концентрисане функције школство, привреда, саобраћаја као и становања. Локација се налази са јужне стране општинског асфалтираног пута у селу Вранеша. Граница пројекта одређена је тако да у обухвату исте у предлогу парцелације налази једна нова грађевинска парцела, површине  $P=544.65m^2$ .

### 3. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ НОВЕ ВАРОШИ

#### 1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

##### 1.1.1. СТАНОВАЊЕ И СТАМБЕНИ ОБЈЕКТИ

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

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

Објекти становања могу бити:

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

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

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

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

##### 1.1.2. ОБЈЕКТИ ТУРИЗМА

**Правила изградње и уређења туристичких комплекса и локалитета јесу:**

1) на изграђеном земљишту центра туристичког насеља:

- приоритет има адаптација/реконструкција постојећих кућа са окућницом и пратећим објектима (вајати, млекаре, кошеви и др.) у функцији руралног туризма;
- предност има изградња нових објеката у функцији туризма на темељима и у габариту напуштених објеката;
- у оквиру постојеће окућнице дозвољава се изградња нових објеката у функцији руралног туризма, и то тип: „гостинске смештајне јединице“ као осавремењени облик вајата (оптимално 38 m<sup>2</sup> за две собе са по три лежаја и заједничким купатилом и, по могућности, са засебним улазом) и „гостинске куће“ (оптимално 50-60 m<sup>2</sup> за објекат са две собе са по три лежаја, дневним боравком и купатилом), с тим да степен искоришћености земљишта на грађевинској парцели не прелази 40%;
- примењује се архитектонски стил заснован на традицији локалних кућа за реконструкцију постојећег и изградњу новог објекта, највише до 50% већег габарита у односу на изворне/традиционалне објекте,

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

## 1.2. УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

### 1.2.1. ВЕЛИЧИНА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Минимална површина парцеле за изградњу објеката:

- породичног становања
  - слободностојећи објекат је 300,0 m<sup>2</sup>
  - објекат у прекинутом низу је 500,0 m<sup>2</sup>
  - објекат у непрекинутом низу је 200,0 m<sup>2</sup>
- повремених становања
  - слободностојећи објекат је 600,0 m<sup>2</sup>
  - објекат у прекинутом низу је 500,0 m<sup>2</sup>

Минимална површина парцеле за изградњу слободностојећег објекта мешовите намене (преко 50% пословно, односно мање од 50% стамбеног) је 800 m<sup>2</sup>.

Минимална површина парцеле за изградњу слободностојећег објеката у функцији туризма и спортског комплекса је 1500 m<sup>2</sup>

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

### 1.2.2. ШИРИНА ФРОНТА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Најмања ширина фронта грађевинске парцеле у зависности од намене простора:

**За објекте породичног становања:**

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

**За објекте повременог становања:**

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

**За објекте туризма:**

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

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

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

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

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

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

### 1.4. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКСИ ИЗГРАЂЕНОСТИ И ИНДЕКСИ ЗАУЗЕТОСТИ

**○ Максимални индекс изграђености****Становање:**

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

**Пословање:**

- туристички и спортски садржаји .....до 0,8

**○ Максимални индекс заузетости****Становање:**

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

**Пословање:**

- туристички и спортски садржаји до 40%

### 1.5. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

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

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

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

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

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

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

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

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

### ○ **Растојање од границе парцеле**

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

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

## 1.7. ПОЛОЖАЈ ПОЈЕДИНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ЕЛЕМЕНАТА И НАЧИН ОГРАЂИВАЊА ПАРЦЕЛЕ

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

### ○ **Излаз на јавну саобраћајницу**

Грађевинска парцела мора имати трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.

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

– стамбени објекат ..... 3,5 m

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

### ○ **Паркирање и гаражирање возила**

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

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

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

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

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

### **2.1. ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ ИЗВАН ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА**

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

- Доградња и надградња постојећег стамбеног објекта са максималним урбанистичким параметрима за део стамбеног дворишта:
  - спратност објекта.....П+1+Пк
  - индекс заузетости стамбеног дворишта .....40%
  - индекс изграђености стамбеног дворишта...0,8
  - постојећа грађевинска линија
- Изградња и реконструкција објеката економског дворишта са максималним урбанистичким параметрима:
  - спратност објекта.....П+1
  - индекс заузетости стамбеног дворишта .....40%
  - индекс изграђености стамбеног дворишта...0,5
  - међусобна одстојања објеката и одстојања од границе парцеле у складу са важећим правилником
- Постојећи објекти нестамбене намене могу се реконструисати за потребе постојеће и компатибилне намене уз максималну доградњу:
  - За објекте до 200,0m<sup>2</sup> до 20% постојећег габарита и са максималном спратношћу од П+1
  - За објекте веће од 200,0m<sup>2</sup> до 10% постојећег габарита и са максималном спратношћу од П+1.
  - Изузетно више од 20% у случају да је у питању производни објекат па је доградња неопходна за функционисање основне намене
- Величина потребне грађевинске парцеле (у случају потребног одвајања грађевинског земљишта из пољопривредног) је:
  - за стамбени објекат без економског дворишта.....максимално 600m<sup>2</sup>
  - за стамбени објекат са економским двориштем.....максимално 1000m<sup>2</sup>
  - за објекте нестамбене намене.....оптимално 1 000-1500m<sup>2</sup>

### **2.2. ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ**

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

На пољопривредном земљишту је могућа изградња само под одређеним условима:

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

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

○ **Урбанистички параметри**

**Дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је:**

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

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

**Дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле је:**

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

**Дозвољена спратност објеката је:**

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

## 4 ГРАНИЦА И ОБУХВАТ ПРОЈЕКТА

Пројекат обухвата локалитет изван грађевинског реона насеља Вранеша, у обухвату је Просторног плана Општине Нова Варош. Локација се граничи са општинским путем у селу Вранеша.

Граница пројекта обухвата простор који чини део катастарске парцеле бр. 942/1 КО Комарани, укупне површине обухвата П=544.65м<sup>2</sup>.

## Б ПЛАНИРАНО РЕШЕЊЕ

### 1 РЕГУЛАЦИОНО И НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ

Према захтеву инвеститора потребно је извршити препарцелацију земљишта тако да се формира грађевинска парцела, односно да се дефинишу услови изградње и земљиште промени намену из пољопривредног у грађевинско.

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

Објекат је лоциран у оквиру зоне дозвољене градње према условљеностима из планског документа који је основ за израду Урбанистичког пројекта.

Удаљење грађевинске линије од граница суседних парцела је веће од 1.5м, а удаљење од границе јавне саобраћајнице износи 5м. Зона дозвољене градње одређена је грађевинским линијама које су дефинисане аналитичко-геодетским подацима.

У оквиру граница пројекта формирана је једна грађевинска парцела површине  $P=544.65m^2$ .

На овој парцели је планирана изградња викенд објекта за повремено становање .

Димензије стамбеног објекта у основи приземља износе **5,0x4,0м**, максималне спратности приземље и поткровље, бруто развијене грађевинске површине у основи **Пзауз=20,0м<sup>2</sup>**, односно укупно **Пбрuto=40,0м<sup>2</sup>**, и нето површине **Пнет=26,68м<sup>2</sup>**. Објекат је постављен у централном делу парцеле са удаљењем грађевинске линије 5м у односу на јавну саобраћајницу.

У приземљу стамбеног објекта пројектовано је кухиња, купатило, дневни боравак и трем, док је у поткровљу смештена спаваћа собе.

Објекат је типска брвнаре, са двоводним кровним равнима, и армиранобетонским темељном плочом.

На грађевинској парцели планирана је и водонепропусна септичка јама за потребе објекта. Иста је димензија у основи 2x3м, на прописаним удаљењима од објекта и приступног пута.

Апсолутне коте пода приземља износи 958.8 мнв.

Грађевинска парцела снабдевена је везом на јавни пут и сопственим паркингом и у оквиру парцеле могуће је организовати остале садржаје као што су дечије игралиште, баштенске надстрешнице и сл. На парцели се привремено, до изградње јавне канализационе мреже користити водонепропусну септичка јама лоцирану на сопственој парцели и адекватно удаљену од граница парцеле и јавног пута.

Аналитичко геодетски подаци

-Граница пројекта,  $P=544.65m^2$

Ред. Бр.	X	Y
1	7403118.53	4817867.44
2*	7403098.95	4817874.35
1*	7403129.38	4817896.60
2	7403136.76	4817875.57

## • ПРЕДЛОГ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

У оквиру границе Пројекта формирају се 1 грађевинска парцела, која је одређена међним тачкама чије су координате дате у табелама.

Катастарске парцеле кп2 остаје пољопривредно земљиште.

### Деоба матичних парцела

Катастарска парцела бр.801 КО Вранеша, постојећа матична катастарска парцела од које настају кп1 и кп2.

Новопроектвана кп1, површине 544.65m<sup>2</sup>, са границом кат. парцеле у оквиру тачака 1,2\*,1\*,2.

Новопроектване парцеле кп2 остаје пољопривредно земљиште.

### ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА

ГП1, површине П=544.65m<sup>2</sup> настаје од пројектоване кп1

Грађевинска парцела ГП1 прелази из пољопривредног у грађевинско земљиште

### **-Координате ГП1, П=544.65m<sup>2</sup>**

Ред. Бр.	X	Y
1	7403118.53	4817867.44
2*	7403098.95	4817874.35
1*	7403129.38	4817896.60
2	7403136.76	4817875.57

### **Координате грађевинске линије**

#### **Објект на ГП1**

Бр.	X	Y
1	7403112.45	4817877.45
2	7403116.61	4817880.23
3	7403118.83	4817876.91
4	7403114.68	4817874.12

## **2 САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ**

Са јужне стране парцела се граничи са општинским путем у селоу Вранеша (ул. Вранешка).

На парцели је планиран сопствени паркинг.

Паркинг места су нивелисани ивичним зидом са завршном обрадом у природном камену или растер префабрикованим бетонским елементима. Око објекта су предвиђени тротоари ширине 1м, завршна обрада бетон.

### **ПАРТЕРНО УРЕЂЕЊЕ**

У оквиру границе пројекта формирана је грађевинска парцела за повремено становање површине 544.65m<sup>2</sup>

Матична кат. парцели бр.801 КО Вранеша је пољопривредно земљиште, претежно

североисточне оријентације. Грађевинска парцела се наслања се на суседно грађевинско подручје насеља Вранеша, тако да су компатибилни и садржаји везани за туризам и смештај гостију.

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

Око граница парцела планирано је сађење украсног растиња, односно садница воћа прилагођеног поднебљу локације. На осталом простору планирано је зеленило, односно травњаци, као и парковско биље и парковска галантерија (клупе, надстрешнице и сл.)

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

#### 4. УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ И НУМЕРИЧКЕ ВРЕДНОСТИ

Граница пројекта обухвата простор који чини део катастарске парцеле бр. 801 КО Вранеша, укупне површине обухвата П=544.65m<sup>2</sup>..

- **Грађевинска парцела ГП1, површине П=544.65m<sup>2</sup>**

Планирана намена: породично становање

ОБЈЕКАТ: стамбени , Пр+Пк		
Категорија и класа објекта	А	111011
Димензије објекта	4,0x5,0 м	
Површина под објектима (заузетост)	Пзауз= 20,0 м <sup>2</sup>	
Бруто развијена грађевинска површина	Пбруто=40,0 м <sup>2</sup>	

1 - степен или индекс заузетости (за повремено становање 30%)

$$\frac{\text{П под објектима}}{\text{П парцеле}} \times 100 = \frac{20}{544.65} \times 100 = 3,62 \%$$

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

$$\frac{\text{БРГП}}{\text{П парцеле}} = \frac{40}{544.65} = 0.07$$

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

## 6. ТЕХНИЧКИ ОПИС

Објекат је типа брвнаре димензија у основи приземља 5,0x4,0м, спратности ПР+ПК.

Дрвена конструкција обрађених брвана дебљине 14цм, поставља се на армиранобетонску плочу приземља.

Објекат заузима бруто развијену грађевинску површину у основи приземља  $P_{зауз}=20м^2$ , односно укупно  $P_{бруто}=40м^2$ , и нето површине  $P_{нет}=26,68м^2$ .

Темељи објекта су изведени као армиранобетонска сокла са мртвом плочом.

У приземљу објекта лоциран је кухиња, купатило, дневни боравак и трем док је у поткровљу смештене спаваћа собе. Веза између етажа је планирана унутрашним дрвеним степеништем.

Рогови се изводи од дрвене грађе димензија 10x14цм, полажу се преко венчаница и подрожњача и фиксирају се анкерима за бетонске греде.

Темељна плоча изведена је као пуна армиранобетонска плоча  $d=14цм$ . Међуспратна таваница приземља је дрвена конструкција.

Кровне равни се дашчају и прекривају лимом као кровним покривачем.

На кровним равнима се изводе хоризонтални и вертикални олуци.

Преградни зидови купатила изводе се од преградног блока или пуне опеке са фуговањем зидова.

Темељна конструкција изводи се као тракасти темељи од армираног бетона са сокленим зидовима којима се врши нивелација терена у паду. Горња ивица темељних зидова треба да је изнад коте околног терена мин 30цм.

Подови у приземљу објекта изводе се од од паркета, бојени паркет лаком, односно од гранитне керамике на тераси и спољним степеницама, а у купатилу и кухињи од неглазиране керамике. Подови у поткровљу изводе се од бродског пода.

На објекту се изводи дрвена или пвц столарија са темопрекидима и текстуром дрвета, застакљена стаклом са испуном од аргона.

Бетонска сокла облаже се каменим плочама, као и тротоари и прилази.

Унутрашња страна кровних равни облаже се термичком изолацијом, преко које се налази слој парне бране и осб плоча, на коју се поставља гипс картонска плоча. Овај сендвич зид формира се из разлога енергетске ефикасности.

Зидови од гитер блока се малтеришу и глетују са унутрашње стране

Прозори су дрвени са вакум стаклима на свим просторијама, као и спољашња врата.

Унутрашња врата су дуплошперована. Објекат са свих страна заштитити бетонским тротоарима.

Кровне равни се дашчају и облажу тер хартијом са спољне стране испод кровног покривача

У поткровљима се између рогова поставља термоизолација од тервола са парном браном.

## 7. УТИЦАЈ ОБЈЕКТА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ

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

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

## 8. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

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

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

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

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

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

## 9. ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ИНФРАСТРУКТУРУ

Услови прикључења на водоводну и канализациону мрежу сходно Условима за прикључење издатим од стране ЈКП „3.септембар“ Нова Варош, бр.461/2022 од 15.04.2022.год.

- Водовод

У насељу Вранеша не постоји водоводна мрежа којом газдује ЈКП „3.септембар“, већ је иста у надлежности Месне заједнице Вранеша. Према потврди издатој од стране Месне заједнице Вранеша, постоје услови за прикључење објекта на водоводну мрежу.

- Канализација

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

- Услови за прикључење објекта на ТК мрежу

Сходно условима Предузећа за телекомуникације Телеком Србија ад, бр.163388/3-2023 од 19.04.2023.год., на катастарској парцели број 801 КО Вранеша нису лоциране подземне телекомуникационе инсталације.

ЗА прикључење објекта на ТК мрежу постоје техничке могућности са кабла пм Вранеша, при чему је потребна доградња разводне мреже. Технички услови за каблове, орман и начин прикључења детаљно су описани у наведеним техничким



условима.

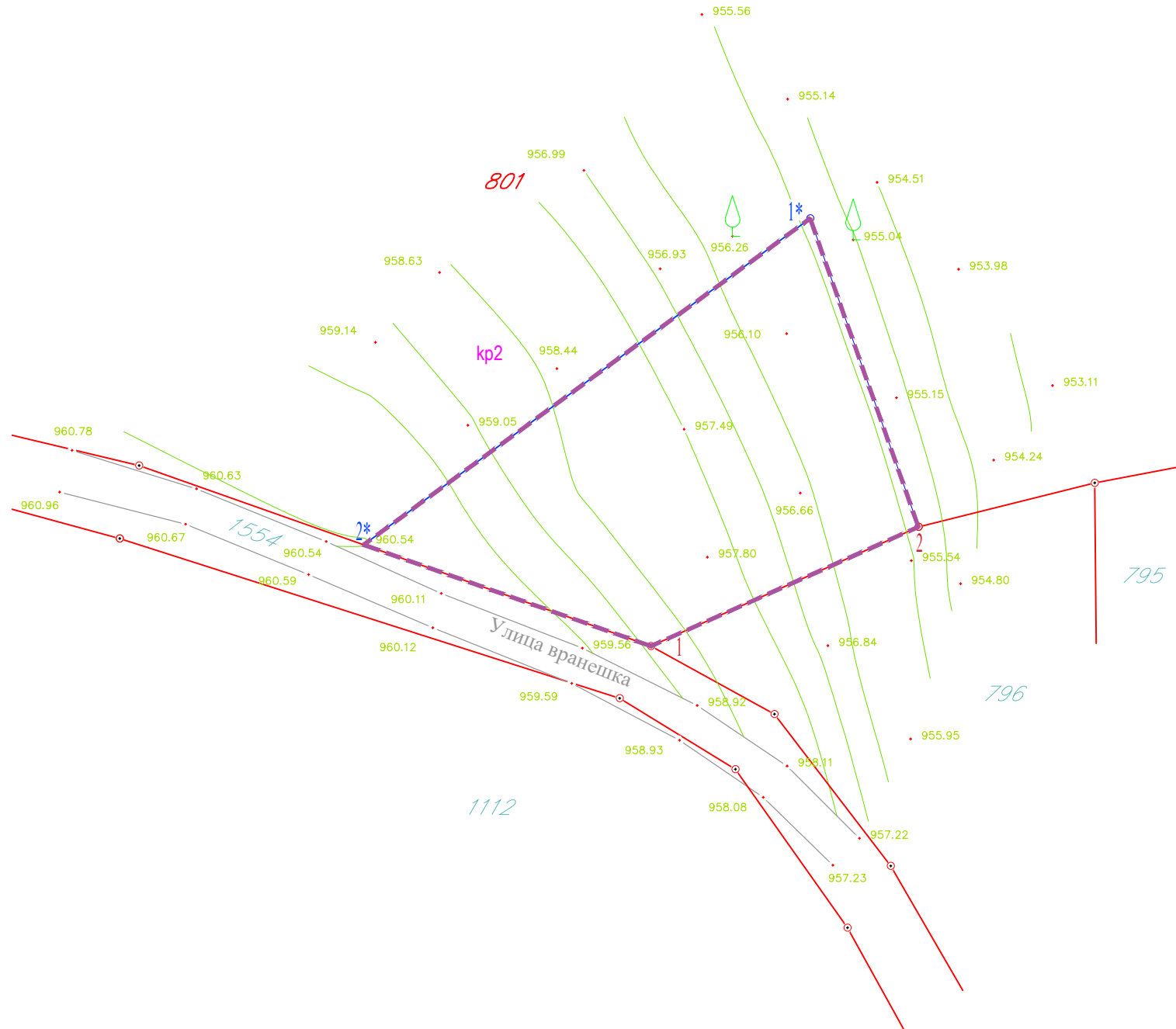
- Услови прикључења на систем електро енергетске мреже

Прикључење објекта извести у свему према Техничким условима ЈП ЕПС "Електросрбија" д.о.о. Краљево, Електродистрибуција Нова Варош, погон Нова Варош бр.2540400-D-09.19-272730/1-2023 од 02.08.2023.године.

Сходно истим на предметној локацији не постоје електроенергетски објекти у власништву Електродистрибуције Србије, па нема сметњи за предметну изградњу. Будући објекат биће прикључен на постојећу дистрибутивну мрежу у близини новог објекта-стуб мреже ниског напона на суседној парцели непосредно уз локални пут. Орман мерног места предвидети на постојећемдистрибутивном стубу и у њега уградити трофазно директно бројило и лимитаторе снаге 16А.

**LEGENDA:**

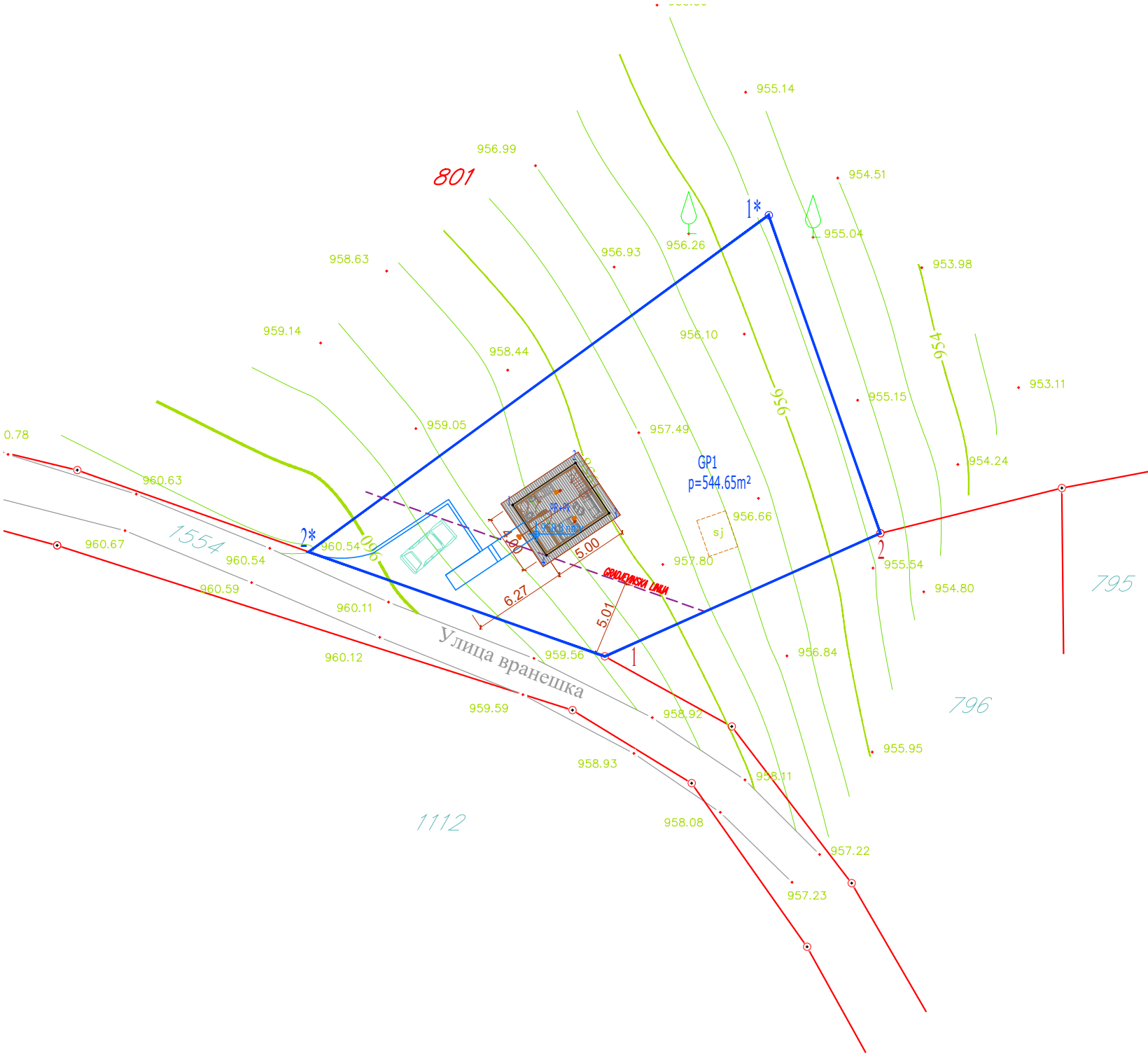
- 801 BROJ KATASTARSKE PARCELE-POSTOJEĆE
- GRAĐEVINSKA PARCELA-PROJEKTOVANA
- TEREN
- KATASTARCKO STANJE



Koordinate Granica projekta

Ред. бр.	X	Y
1	7403118.53	4817867.44
2	7403098.95	4817874.35
1*	7403129.38	4817896.60
2*	7403136.76	4817875.57

OBRADIVAČ: Agencija za projektovanje i inženjering "ARHI-DOM PROJEKT" Priboj		
INVESTITOR: Dumbelović Miliwoje, Nova Varoš		
NAZIV PROJEKTA: URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU VIKEND OBJEKTA NA k.p. 801 KO Vraneša		
NAZIV CRTEŽA: GRANICA PROJEKTA	BROJ CRTEŽA: 1	RAZMERA: 1:300
ODGOVORNI URBANISTA:	DATUM: Avgust 2023.	



**LEGENDA:**

- 801 BROJ KATASTARSKE PARCELE-POSTOJEĆE
- GRAĐEVINSKA PARCELA-PROJEKTOVANA
- REGULACIONA LINIJA-PROJEKTOVANA
- GRAĐEVINSKA LINIJA-PROJEKTOVANA
- OBJEKTI
- KATASTARSKO STANJE

**Koordinate objekta na GP1**

Ред. бр.	X	Y
1	7403112.45	4817877.45
2	7403116.61	4817880.23
3	7403118.83	4817876.91
4	7403114.68	4817874.12

OBRADIVAČ: Agencija za projektovanje i inženjering "ARHI-DOM PROJEKT" Priboj		
INVESTITOR: Dumbelović Miliwoje, Nova Varoš		
NAZIV PROJEKTA: URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU VIKEND OBJEKTA NA k.p. 801 KO Vranеша		
NAZIV CRTEŽA: REGULACIONO I NIVELACIONO REŠENJE	BROJ CRTEŽA: 3	RAZMERA: 1:250
ODGOVORNI URBANISTA: _____	DATUM: Avgust 2023.	

### LEGENDA:

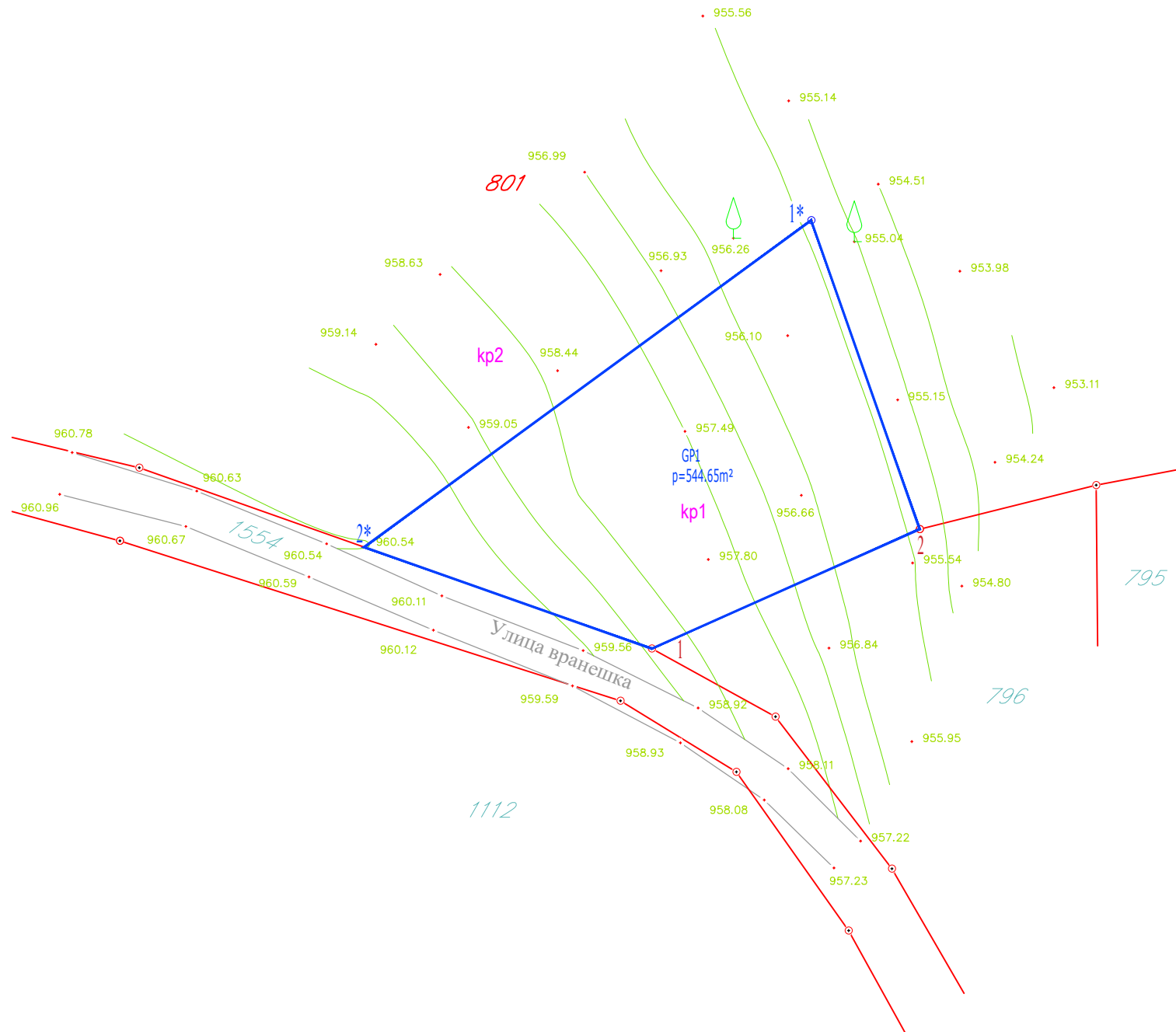
- 801 BROJ KATASTARSKE PARCELE-POSTOJEĆE
- GRAĐEVINSKA PARCELA-PROJEKTOVANA
- TEREN
- KATASTARSKO STANJE

Deoba matičnih parcela  
Katastarska parcela 801 KO Vraneša  
deli se na projektovane parcele kp1 i  
kp2

Formiranje građevinske parcele  
Građevinska parcela GP1 nastaje od  
projektovane parcele kp1

#### Koordinate GP1

Red. br.	X	Y
1	7403118.53	4817867.44
2	7403098.95	4817874.35
1*	7403129.38	4817896.60
2*	7403136.76	4817875.57



OBRADIVAČ: Agencija za projektovanje i inženjering "ARHI-DOM PROJEKT" Priboj		
INVESTITOR: Dumbelović Mlilivoje, Nova Varoš		
NAZIV PROJEKTA: URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU VIKEND OBJEKTA NA k.p. 801 KO Vraneša		
NAZIV CRTEŽA: PLAN PARCELACIJE	BROJ CRTEŽA: 4	RAZMERA: 1:300
ODGOVORNI URBANISTA: _____	DATUM: Avgust 2023.	



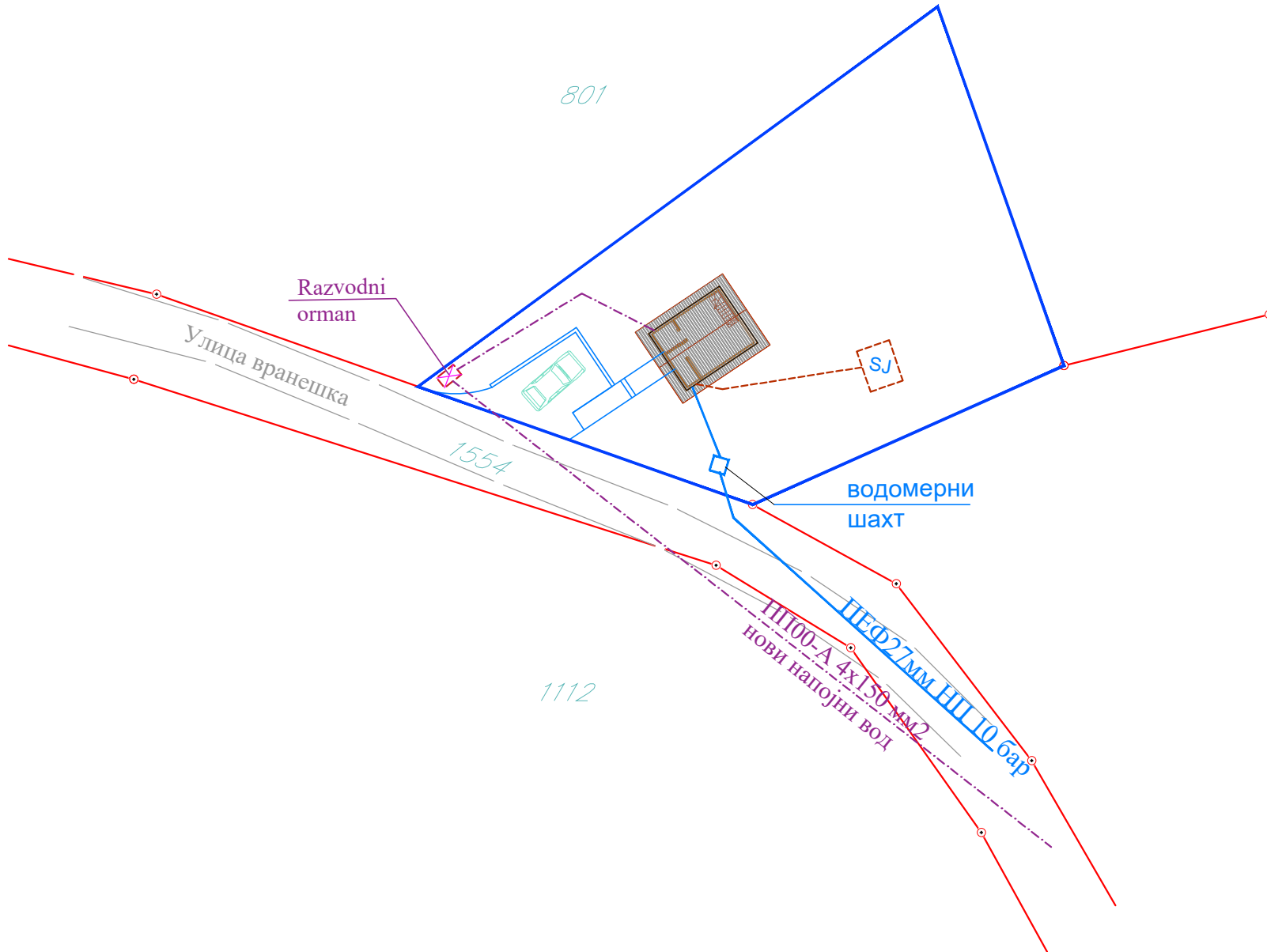
LEGENDA:

-  Stabla četinara
-  Stabla lišćara
-  Poleglo rastinje i cvetnice
-  Travnate površine
-  Zbijeni kameni materijal
-  Raster, pločasti kamen

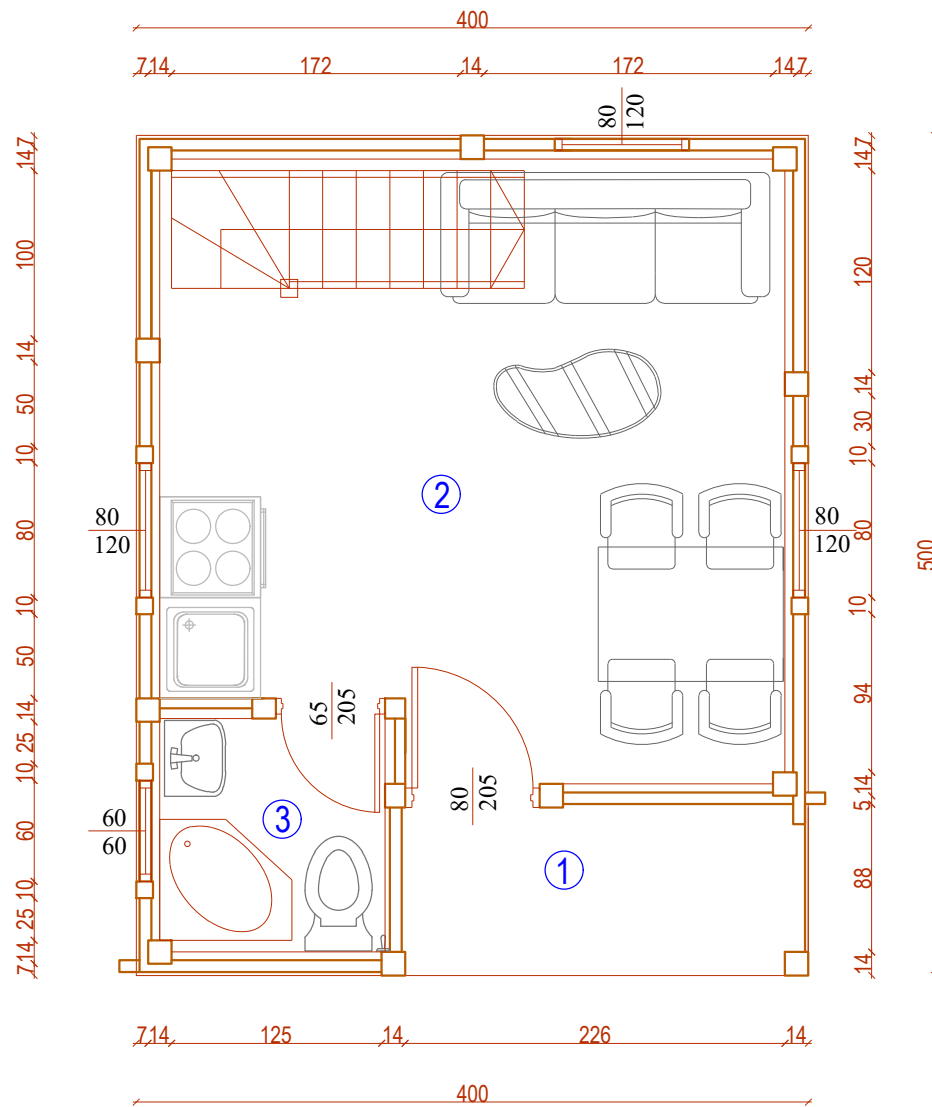
OBRADIVAČ: Agencija za projektovanje i inženjering "ARHI-DOM PROJEKT" Priboj		
INVESTITOR: Dumbelović Mlivoje, Nova Varoš		
NAZIV PROJEKTA: URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU VIKEND OBJEKTA NA k.p. 801 KO Vraneša		
NAZIV CRTEŽA: PARTERNO UREĐENJE	BROJ CRTEŽA: 5	RAZMERA: 1:250
ODGOVORNI URBANISTA: _____	DATUM: Avgust 2023.	

# LEGENDA

- VODOVOD —————
- ELEKTROVOD - - - - -
- FEKALNA KANALIZACIJA - - - - -
- OBJEKAT □

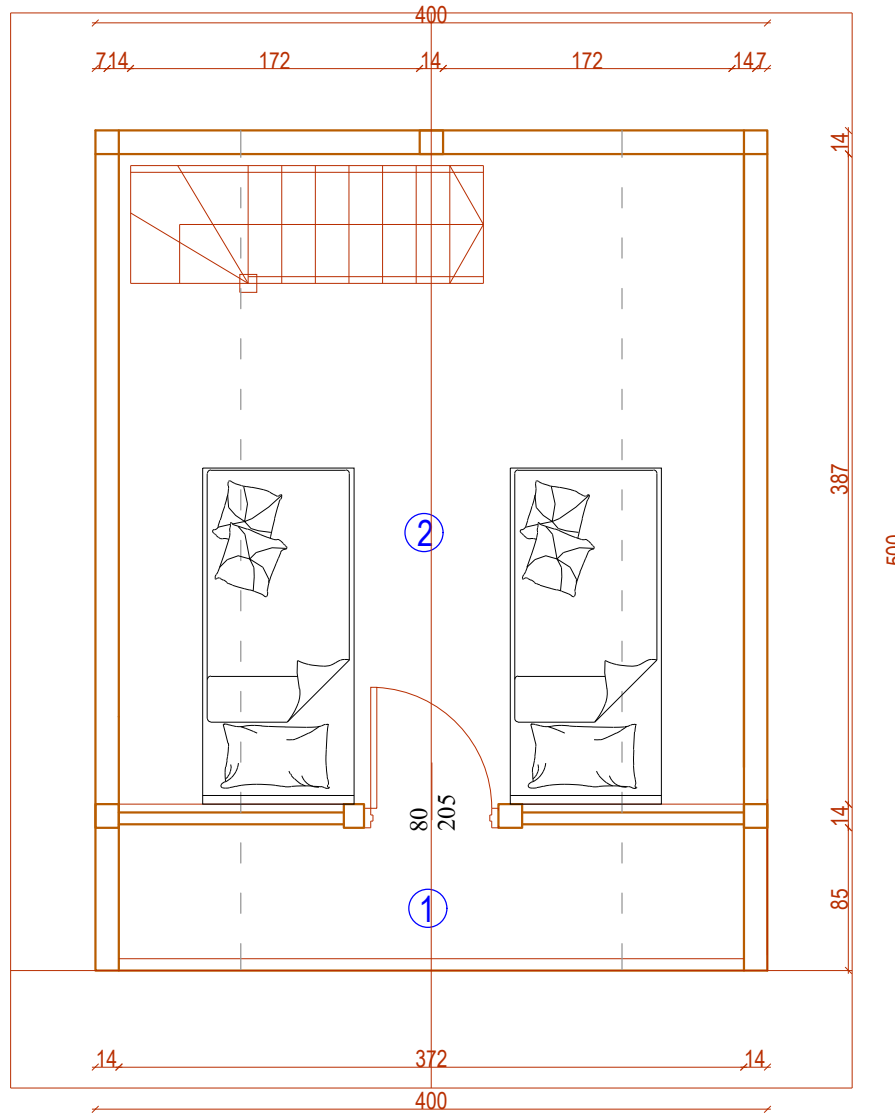


OBRADIVAČ: Agencija za projektovanje i inženjering "ARHI-DOM PROJEKT" Priboj		
INVESTITOR: Dumbelović Mlivoje, Nova Varoš		
NAZIV PROJEKTA: URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU VIKEND OBJEKTA NA k.p. 801 KO Vraneša		
NAZIV CRTEŽA: SINHRON PLAN INSTALACIJA	BROJ CRTEŽA: 6	RAZMERA: 1:300
ODGOVORNI URBANISTA: _____	DATUM: Avgust 2023.	



1-Трем	P=2,35m <sup>2</sup>
2-Купатило	P=1,85m <sup>2</sup>
3-Дневни боравак, Кухиња	P=12,82m <sup>2</sup>
	<b>Pneto =17,20m<sup>2</sup></b>
	<b>Pbruto=20,0m<sup>2</sup></b>

OBRADIVAČ: ARHI DOM pr, Priboj		
INVESTITOR: Milivoje Dumbelović, Nova Varoš		
NAZIV PROJEKTA: URBANISTIČKI PROJEKAT IZGRADNJE STAMBENOG OBJEKATA ZA POVREMENI BORAVAK NA KAT. PARCELI BR.801 KO VRANEŠA		
NAZIV CRTEŽA: Idejno rešenje Osnova prizemlja	BROJ CRTEŽA: 1	PASMEPA: 1:50
ODGOVORNI PROJEKTANT: _____	DATUM: avgust 2023	

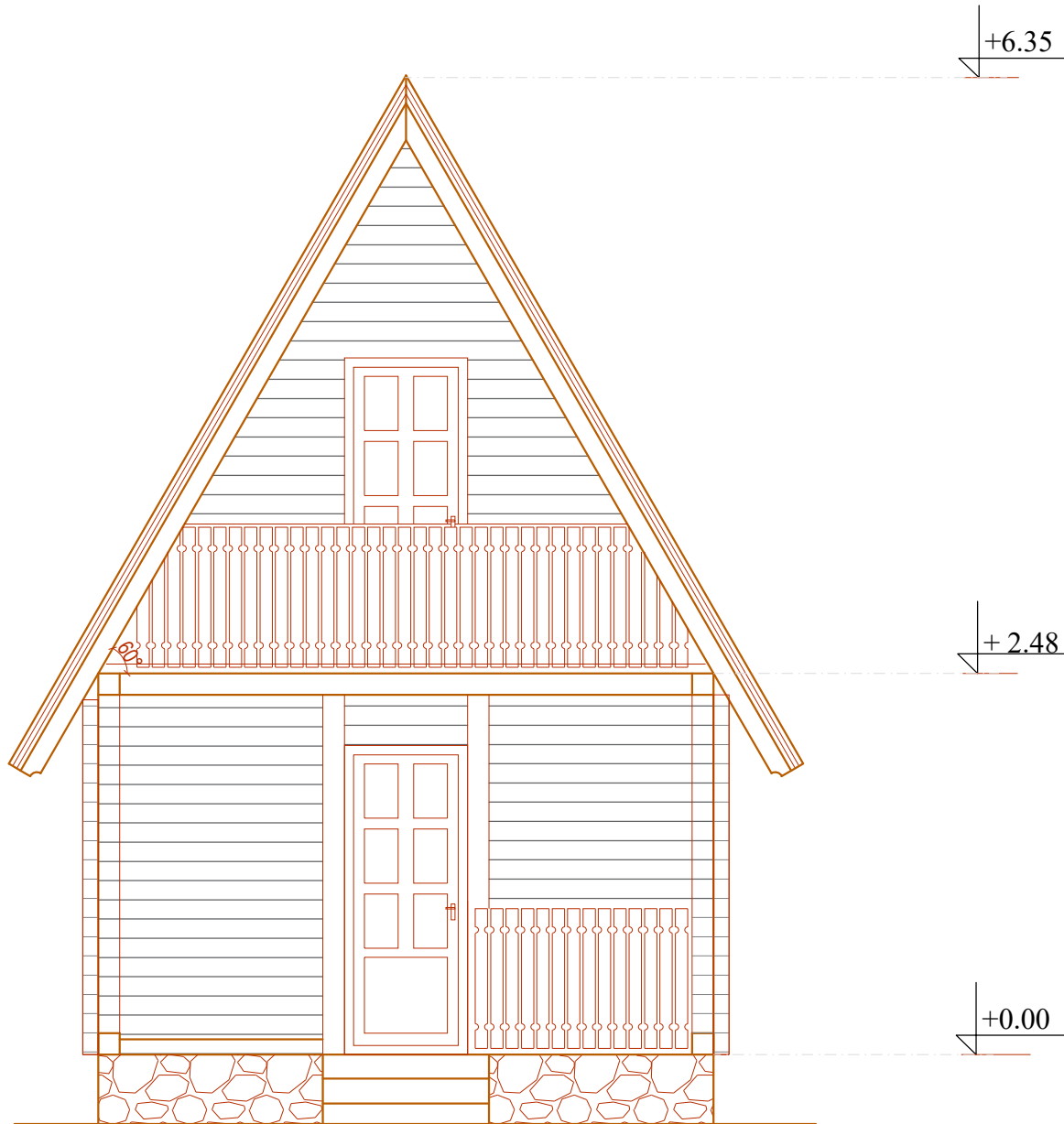


1-Тераса  
2-Соба

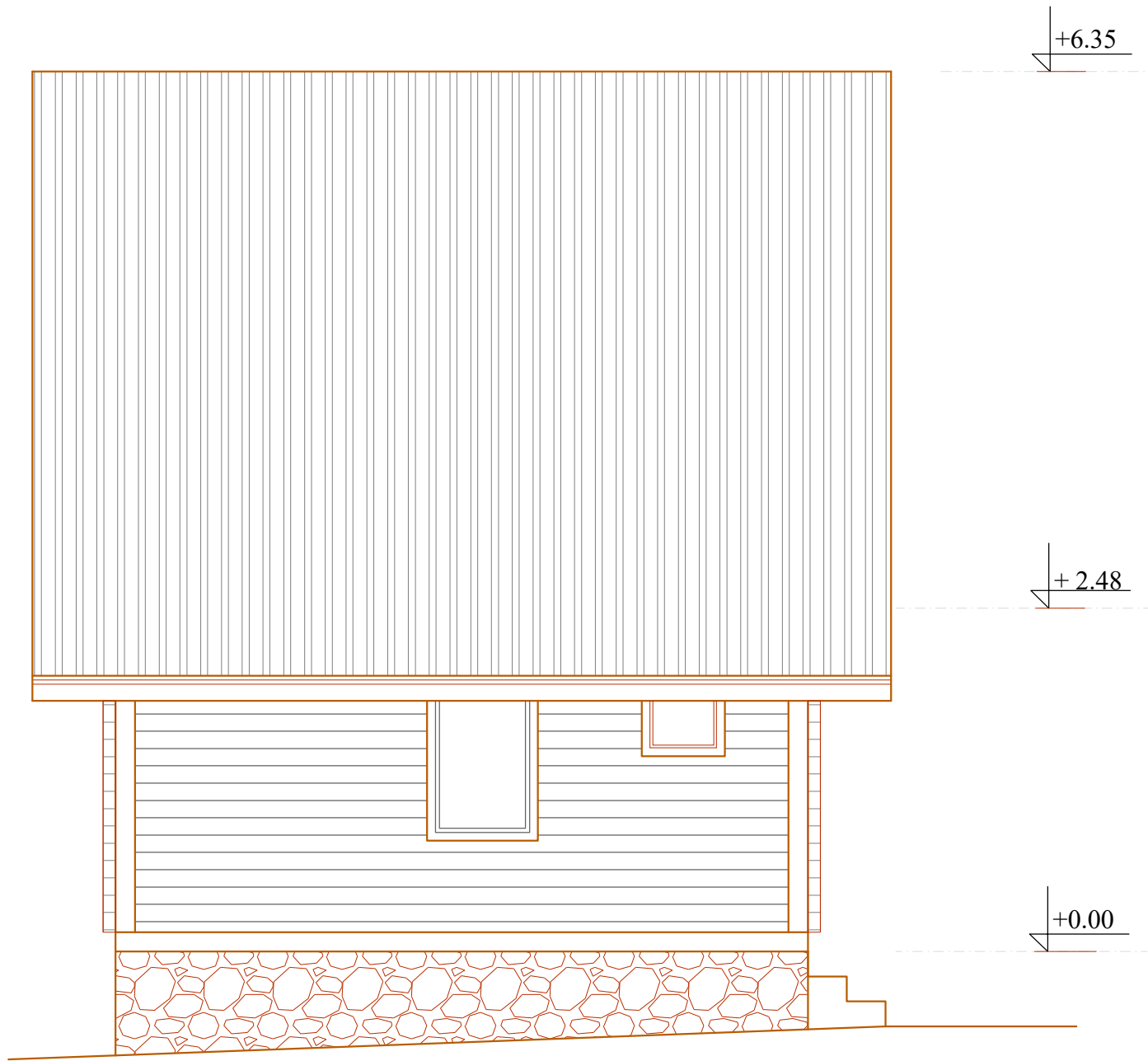
P=1,81m<sup>2</sup>  
P=7,67m<sup>2</sup>  
**Pneto =9,48m<sup>2</sup>**  
**Pbruto=20,0m<sup>2</sup>**

OBRADIVAČ: ARHI DOM pr, Priboj		
INVESTITOR: Milivoje Dumbelović, Nova Varoš		
NAZIV PROJEKTA: URBANISTIČKI PROJEKAT IZGRADNJE STAMBENOG OBJEKATA ZA POVREMENI BORAVAK NA KAT. PARCELI BR.801 KO VRANEŠA		
NAZIV CRTEŽA: Idejno rešenje Osnova potkrovlja	BROJ CRTEŽA: 2	PAŠMEPA: 1:50
ODGOVORNI PROJEKTANT:  _____	DATUM: avgust 2023	





OBRAĐIVAČ: ARHI DOM pr, Priboj		
INVESTITOR: Milivoje Dumbelović, Nova Varoš		
NAZIV PROJEKTA: URBANISTIČKI PROJEKAT IZGRADNJE STAMBENOG OBJEKATA ZA POVREMENI BORAVAK NA KAT. PARCELI BR.801 KO VRANEŠA		
NAZIV CRTEŽA: Idejno rešenje Južna fasda -izgled	BROJ CRTEŽA: 4	PASMEPA: 1:50
ODGOVORNI PROJEKTANT: _____	DATUM: avgust 2023	



OBRAĐIVAČ: ARHI DOM pr, Priboj		
INVESTITOR: Milivoje Dumbelović, Nova Varoš		
NAZIV PROJEKTA: URBANISTIČKI PROJEKAT IZGRADNJE STAMBENOG OBJEKATA ZA POVREMENI BORAVAK NA KAT. PARCELI BR.801 KO VRANEŠA		
NAZIV CRTEŽA: Idejno rešenje Istočna fasda -izgled	BROJ CRTEŽA: 6	PAŠMEPA: 1:50
ODGOVORNI PROJEKTANT: _____	DATUM: avgust 2023	