

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

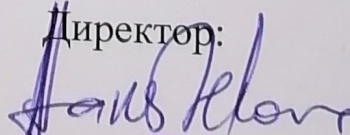
изградње стамбених објеката на кат. парцелама бр. 439/1, 439/2,
439/3, 439/4, 439/5, 439/6 КО Дрмановићи

Локација: Дрмановићи, Нова Варош

Наручилац: Прелић Стево, Нова Варош
Прелић Стеван, Нова Варош

Обрађивач: Агенција „Архи Дом-Пројект“ , Прибој

Датум:
март 2021.год.

Директор:

Haris Zeković, preduzetnik
Agencija za projektovanje i inženjering
ARHI – DOM PROJEKT

Na osnovu čl.60,61. i 62. Zakona o planiranju i izgradnji (Sl. Glasnik RS br.72/2009,32/2014 i 145/2014) donosim

REŠENJE

O imenovanju odgovornog urbaniste

1. Ekrem E. Hodžić ,dipl. inž. arh., licencna broj 200 0929 06

Za izradu Urbanističkog projekta za izgradnju stambenih objekata na kat. parceli br. 439/1, 439/2, 439/3, 439/4, 439/5, 439/6 KO Drmanovići

Naziv projekta: Urbanistički projekat

Lokacija: Drmanovići, Nova Varoš

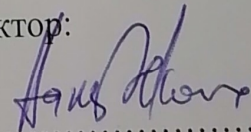
Investitor: Prelić Stevo i Prelić Stevan, Nova Varoš

Imenovani ispunjava uslove iz čl.38 Zakona o planiranju i izgradnji (Sl. Glasnik RS br.72/2006,32/2014 i 145/2014).

U Priboju

11.03.2021.god.

Директор:



Харис Зековић с.и.г.

Haris Zeković, preduzetnik
Agencija za projektovanje i inženjering
ARHI – DOM PROJEKT Priboj

ОПШТИ ПОДАЦИ:

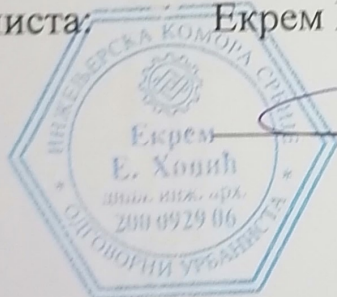
Назив пројекта: Урбанистички пројекат изградње стамбених објеката на кат. парцели бр. 439/1, 439/2, 439/3, 439/4, 439/5, 439/6 КО Дрмановићи

Локација: Дрмановићи, Нова Варош

Наручилац: Прелић Стево, Нова Варош
Прелић Стеван, Нова Варош

Обрађивач: Агенција „Архи Дом-Пројект“, Прибој
Haris Zekovic
Haris Zeković, preduzetnik
Agencija za projektovanje i inženjering
ARHI «DOM PROJEKT» Priboj

Одговорни урбаниста: Екрем Хоџић дипл. инж. арх.



Ekrem Hocić

Датум израде: март 2021.год.

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
за изградњу стамбених објеката на кат. парцели
бр. 439/1, 439/2, 439/3, 439/4, 439/5, 439/6 КО Дрмановићи

А. ОПШТИ ДЕО

1. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПРОЈЕКТА

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

Циљ израде пројекта је дефинисање правила нивелације и регулације за кат. парцеле број 439/1, 439/2, 439/3, 439/4, 439/5, 439/6 КО Дрмановићи, као и стварање предуслова за издавање неопходних сагласности и добијање грађевинске дозволе за изградњу планираних објеката са уређењем терена, у складу са важећом просторно-планском документацијом и правилима уређења, грађења и заштите простора.

2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни и плански основ за израду „Урбанистичког пројекта за изградњу изградњу стамбених објеката на кат. парцели бр. 439/1, 439/2, 439/3, 439/4, 439/5, 439/6 КО Дрмановићи“ садржан је у :

1. 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)
2. Члан 73. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", број 64/2015)
3. Правилника о општим условима за парцелацију, регулацију и изградњу (Службени гласник РС", бр. 22/2015)
4. 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 Дрмановићи у коме су концентрисане функције школство, привреда, саобраћаја као и становања. Предметне парцелле су на истичној граници Плана генералне регулације Општине Нова Варош али изван обухвата. Локација се налази са јужне стране општинског пута у Дрмановићима који почиње од државног пута за Сјеницу, према школи у Дрмановићима. Граница пројекта одређена је тако да у обухвату исте у предлогу парцелације грађевинске парцеле заузимају мање од 50 ари земљишта.

3. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ НОВЕ ВАРОШИ

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1.1.1. ОПИС И ОДРЕЂЕЊЕ ЗОНА И ЦЕЛИНА ЗА КОЈЕ ЈЕ ДАТ ШЕМАТСКИ ПРИКАЗ УРЕЂЕЊА

У Плану су дати шематски прикази уређења насеља за сва насеља која су процењена да имају функционални и просторни значај, и која су у мрежи насеља означена као централна места (центри заједнице насеља и поједина насеља са специфичним функцијама). То су насеља: **Бистрица, Дрмановићи, Радоиња, Акмачићи, Бела Река, Божегићи, Дражевићи, Ојковица, Рутоши, Комарани, Штитково и Вранеша.**

Полазећи од остварених малих густина насељености постојећих грађевинских подручја општинског центра и на руралном подручју и њиховог нерационалног коришћења, основно планско одређење је да се што је могуће више **ограничи ширење изградње** на нове површине.

Прва пропозиција јесте да се користе унутрашње резерве постојећих грађевинских подручја, у првом реду ради заштите проглашених и планираних за заштиту природних добара, пољопривредног и шумског земљишта.

Друга пропозиција јесте да само када се искористе или нема могућности за коришћење унутрашњих резерви постојећег грађевинског подручја, може одговарајућим урбанистичким планом да се предвиди нова градња у рубној зони грађевинског подручја.

У насељима која су предвиђена за центре у мрежи насеља на руралном подручју Просторног плана по испуњењу напред наведених пропозиција може да се одговарајућим урбанистичким планом предвиди проширење грађевинског подручја оптимално за око 5% његове површине.

1.1.2. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉНОСТИ ОПРЕМЉЕНОСТИ ПО ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКЕ ДОЗВОЛЕ

Минимално опремање грађевинске парцеле, локалитета и зоне подразумева обезбеђење следећих инфраструктурних објеката: приступни пут, водоснабдевање, прикупљање и пречишћавање отпадних вода, приључак на електроенергетску и телекомуникациону мрежу; уређење манипулативног простора, паркинга за различите врсте возила; и посебне просторије или ограђеног простора са посудама за прикупљање отпада;

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Општа правила грађења односе се на све намене.

Појединачна правила грађења односе се на појединачне намене .

Правила и услови се дају као:

- **минималне вредности** (ширина улице, величина парцеле, ширина фронта, растојања од границе парцела и суседних објеката, проценат незастртих и зелених површина),
- **обавезујући услови** (регулациона линија, грађевинска линија, паркирање),
- **максималне вредности** (индекс искоришћености, индекс изграђености, спратност и висина објеката).

Намене дефинисане на рефералној карти бр.1 "Намена простора" и на шематским приказима делова насеља представљају преовлађујућу, доминантну намену на том простору, што значи

да заузимају најмање 50% површине простора у којој је означена та намена. Свака намена подразумева и друге компатибилне намене. На нивоу појединачних грађевинских парцела намена дефинисана као компатибилна може бити и доминантна или једина. У случају изградње појединачних објеката компатибилне намене **важе правила градње као за основну намену.**

1.2. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ ПОД УСЛОВИМА УТВРЂЕНИМ ПЛАНОМ

Правила грађења утврђена Планом примењују се као основ за издавање Локацијских услова.

Са циљем очување предела и традиционалног начина изградње и уређења простора прописују се следеће мере за све врсте објеката, осим за објекте који због своје функционалности имају посебне захтеве у обликовању и материјализацији:

- обавезно је прилагођавање изградње и ревитализације објеката и уређења парцела предеоном лику брдског подручја;
- примењује се традиционалан начин организације и уређења парцела и концепција изградње објеката, прилагођен потребама корисника и очекиваном квалитету живљења;
- примењују се локални грађевински материјали за изградњу објекта;
- примењује се једноставан габарит објекта; и
- по правилу се примењује четвороводни или вишеводни кров.

1.2.1. 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 повремениг 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.

1.2.2. ОБЈЕКТИ ТУРИЗМА

Правила изградње и уређења туристичких комплекса и локалитета јесу:

- 1) на изграђеном земљишту центра туристичког насеља:
 - приоритет има адаптација/реконструкција постојећих кућа са окућницом и пратећим објектима (вајати, млекаре, кошеви и др.) у функцији руралног туризма;
 - предност има изградња нових објеката у функцији туризма на темељима и у габариту напуштених објеката;
 - у оквиру постојеће окућнице дозвољава се изградња нових објеката у функцији руралног туризма, и то тип: „гостинске смештајне јединице" као осавремењени облик вајата (оптимално 38 m² за две собе са по три лежаја и заједничким купатилом и, по могућности, са засебним улазом) и „гостинске куће" (оптимално 50-60 m² за објекат са две собе са по три лежаја, дневним боравком и купатилом), с тим да степен искоришћености земљишта на грађевинској парцели не прелази 40%;
 - примењује се архитектонски стил заснован на традицији локалних кућа за реконструкцију постојећег и изградњу новог објекта, највише до 50% већег габарита у односу на изворне/традиционалне објекте,
 - максимална спратност новог и реконструисаног објекта не може да прелази Су+П+ПК;
 - за грађевинске парцеле утврђује се степен изграђености до 0,8 и степен искоришћености земљишта до 40%;
- 2) у делу атара насеља који не представља центар туристичког насеља дозвољава се реконструкција и изградња објеката у функцији туризма, под условом да испуњавају прописане санитарно-хигијенске и друге комуналне услове, као и да нису у супротности са успостављеним режимима заштите, при чему се, препоручује коришћење темеља напуштених објеката и окућнице постојећих домаћинства, 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.

1.3. УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

1.3.1. ВЕЛИЧИНА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Минимална површина парцеле за изградњу објеката:

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

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

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

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

1.3.2. 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.

ПОСТОЈЕЋЕ ИЗГРАЂЕНЕ ПАРЦЕЛЕ

За постојеће изграђене парцеле које су мање од прописаних или са ширином фронта мањом од прописане (до 10%), дозвољена је реконструкција постојећег објекта у постојећим габаритима и са постојећом спратношћу, без могућности промене намене објекта.

1.4. 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.

1.5. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКСИ ИЗГРАЂЕНОСТИ И ИНДЕКСИ ЗАУЗЕТОСТИ

○ Максимални индекс изграђености

Становање:

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

Пословање:

- туристички и спортски садржајидо 0,8

○ **Максимални индекс заузетости**

Становање:

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

Пословање:

- туристички и спортски садржаји до 40%

1.6. 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 спратност објеката спорта је **П+1**.

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.

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

○ **Међусобна удаљеност стамбених објеката**

Међусобна удаљеност објеката према типу изградње износи:

- минимална удаљеност, у градском насељу и у центру сеоског насеља, за објекте породичног становања је 4,0 m,
- у осталим деловима сеоског насеља за стамбене објекте је минимално 6,0 m,
- постојећи објекти чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0 m не могу на тој страни имати отворе стамбених просторија (у случају реконструкције).

○ **Међусобна удаљеност стамбеног и економског објекта**

Економски објекти јесу:

- сточне стаје (живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници), испусти за стоку, ђубришне јаме - ђубришта, пољски клозети и др;
- уз стамбени објекат: летња кухиња, млекара, санитарни пропусник, магацини хране за сопствену употребу и др;
- пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацини хране и објекти намењени исхрани стоке и др.

Одстојање сточне стаје од стамбеног објекта минимално је 15,0 m;

Одстојање ђубришта, осочне јаме или пољског клозета од стамбеног објекта је минимално 20,0m;

Одстојање ђубришта, осочне јаме и пољског клозета од бунара је минимално 20,0 m, с тим да бунар буде на вишој коти.

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

Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1,00 m.

○ **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 орјентације 1,5 m
- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне орјентације 2,5 m
- двојне објекте на бочном делу дворишта 4,0 m

1.8. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

Грађевинска парцела за мешовита и пољопривредна домаћинства састоји се из две функционалне целине - стамбеног и економског дворишта (оптималан однос стамбеног дела дворишта према економском износи 40%:60%, али не мање од 30%:70%).

У случају нове изградње, код терена у паду стамбено двориште се формира на делу парцеле са вишом висинском котом, а код равних терена на делу парцеле до приступне саобраћајнице.

Изричито се забрањује организација парцеле у којој се економско двориште градитеља наслања на постојеће стамбено двориште суседа.

Минимална површина која на парцели мора остати слободна, односно уређена и озелењена, је:

Становање:

- породично становањедо 50%
- рурално становањедо 30%
- викенд становање.....до 60%

Пословање:

- туристички и спортски садржајидо 35%

○ **Објекти пратећег садржаја**

Уколико при изградњи објекта, парцела није искоришћена до максималног степена изграђености односно степена заузетости, може се градити и други објекат до потпуног искоришћења парцеле у границама дозвољених индекса.

Помоћни објекти могу се градити на парцели уз услов да њихови габарити улазе у обрачун индекса изграђености и заузетости и у складу са прописаним одстојањима.

Објекти пратећег садржаја могу бити спратности П+0, у дворишном простору иза главног објекта и на удаљености од минимално 1,5 m од суседа. Објекат може бити и на граници парцеле уз сагласност суседа.

1.9. 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, дократи, 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 кота 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 оградни не могу се отворити 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.

1.10. 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 дворишта40%
 - 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 дворишта40%
 - индекс изграђености стамбеног дворишта...0,5
 - међусобна одстојања објеката и одстојања од границе парцеле у складу са важећим правилником
- Постојећи објекти нестамбене намене могу се реконструисати за потребе постојеће и компатибилне намене уз максималну доградњу:
 - За објекте до 200,0m² до 20% постојећег габарита и са максималном спратношћу од П+1
 - За објекте веће од 200,0m² 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 600m²
 - за стамбени објекат са економским двориштем.....максимално 1000m²
 - за објекте нестамбене намене.....оптимално 1 000-1500m²

2.2. ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ

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

На пољопривредном земљишту је могућа изградња само под одређеним условима:

- За изградњу на површини до 0,5 ha пољопривредног земљишта обавезна је израда Урбанистичког пројекта у складу са чланом 60.-63. Закона о планирању и изградњи;
- Објекти за повремено становање ван грађевинског подручја могу се градити по предходно израђеном Урбанистичком пројекту уз услов да имају приступ на саобраћајницу и обезбеђену инфраструктуру;
- Објекти туристичких и пратећих садржаја на парцелама непосредно наслоњеним на саобраћајницу, површине максимално до 0,5 ha, са решеним приступом на јавну саобраћајну површину, израдом Урбанистичког пројекта. Становање је дозвољено само као пратећа намена, за властите потребе, уз основну намену на парцели са површином габарита стамбеног објекта, или дела, до 10% од укупно дозвољеног индекса заузетости на парцели.

○ Урбанистички параметри

Дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је:

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

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

Дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле је:

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

Дозвољена спратност објеката је:

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

4 ГРАНИЦА И ОБУХВАТ ПРОЈЕКТА

Пројекат обухвата локалитет у ободу туристичке зоне Златара и граничи се са Планом генералне регулације Нове Варши, а у обухвату је Просторног плана Општине Нова Варош. Локација се граничи са општинским путем Дрмановићи-Липа и са истом је повезана макадамском саобраћајницом. Обухват пројекта одређен је тако да укупна површина грађевинског земљишта не прелази 50ари.

Граница пројекта обухвата простор који чине катастарске парцеле бр. 439/1, 439/2, 439/3, 439/4, 439/5, 439/6 КО Дрмановићи, површине 5251.82 м².

Б ПЛАНИРАНО РЕШЕЊЕ

1 РЕГУЛАЦИОНО И НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ

У обухвату пројекта, иницирана је изградња стамбених објеката од којих је за један издата грађевинска дозвола а други објекат је у поступку озакоњења.

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

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

Објекти су лоцирани у оквиру зоне дозвољене градње према условљеностима из планског документа који је основ за израду Урбанистичког пројекта. Удаљење грађевинске линије од граница суседних парцела је веће од 1.5м, а удаљење од границе интернее саобраћајнице је веће од 4.0м. Зона дозвољене градње одређена је грађевинским линијама које су дефинисане аналитичко-геодетским подацима.

- На грађевинској парцели ГП1, П=932.66м² планира се изградња објекта породичног становања са стамбеном кућим димензија у основи 13,0х9,57м, максималне спратности приземље и поткровље, бруто развијене грађевинске површине у основи Пзауз=118.14 м², односно укупно Пбрuto=236м², и нето површине Пнет=201.18м². Објекат је постављен у централном делу парцеле са удаљењем од источне међне линије 2,6-2,8м, док је грађевинске линија удаљена од регулационе линије пута 7,3м. Апсолутна кота пода приземља износи 1146.8 мнв.

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

- На грађевинској парцели ГП2, П=603.08м², планирана је изградња стамбеног објекта привременог боравка.

Димензије планираног објекта износе 7,2х7,2м са тремом 3х4,4м, а по спратности Подрум+Приземље + Поткровље.

Објекат се састоји од дневног боравка са трпезаријом и кухињом, купатила и трема у приземљу, као и спаваће собе у поткровљу

Бруто грађевинска површина у основи приземља износи $P_{зауз}=60,84m^2$, а развијене бруто површина $P_{бруто}=145,42m^2$, док је укупна нето површина $P_{нето}=102,37m^2$. Објекат је постављен у централном делу парцеле, на удаљености 4м, од линије регулације пута.

- На грађевинској парцели ГП3, $P=603,89m^2$, планирана је изградња стамбеног објекта повременог боравка.

Димензије планираног објекта износе 7,2x7,2м са тремом 3x4,4м, а по спратности Подрум+Приземље + Поткровље.

Објекат се састоји од дневног боравка са трпезаријом и кухињом, купатила и трема у приземљу, као и спаваће собе у поткровљу.

Бруто грађевинска површина у основи приземља износи $P_{зауз}=60,84m^2$, а развијене бруто површина $P_{бруто}=145,42m^2$, док је укупна нето површина $P_{нето}=102,37m^2$. Објекат је постављен у централном делу парцеле, на удаљености 4м, од линије регулације пута.

- На грађевинској парцели ГП4, $P=500m^2$, планирана је изградња стамбеног објекта повременог боравка.

Димензије планираног објекта износе 5,92x5,64м а по спратности Приземље + Поткровље.

Објекат се састоји од дневног боравка са трпезаријом и кухињом, купатила и трема у приземљу, као и спаваће собе у поткровљу.

Бруто грађевинска површина у основи приземља износи $P_{зауз}=31,21m^2$, а развијене бруто површина $P_{бруто}=87,85m^2$, док је укупна нето површина $P_{нето}=55,99m^2$. Објекат је постављен у централном делу парцеле, на удаљености 7м, од линије регулације пута.

- На грађевинској парцели ГП5, $P=450,34m^2$, планирана је изградња стамбеног објекта повременог боравка.

Димензије планираног објекта износе 5,92x5,64м а по спратности Приземље + Поткровље.

Објекат се састоји од дневног боравка са трпезаријом и кухињом, купатила и трема у приземљу, као и спаваће собе у поткровљу.

Бруто грађевинска површина у основи приземља износи $P_{зауз}=31,21m^2$, а развијене бруто површина $P_{бруто}=87,85m^2$, док је укупна нето површина $P_{нето}=55,99m^2$. Објекат је постављен у централном делу парцеле, на удаљености 7м, од линије регулације пута.

- На грађевинској парцели ГП6, $P=421,22m^2$, планирана је изградња стамбеног објекта повременог боравка.

Димензије планираног објекта износе 5,17x9,26м а по спратности Приземље + Поткровље.

Објекат се састоји од дневног боравка са трпезаријом и кухињом, купатила и трема у приземљу, као и спаваће собе у поткровљу.

Бруто грађевинска површина у основи приземља износи $P_{зауз}=47,83m^2$, а развијене бруто површина $P_{бруто}=72,83m^2$, док је укупна нето површина $P_{нето}=55,99m^2$. Објекат

је постављен у југоисточном делу парцеле, на удаљености 4м, од међних линија суседних парцела.

- На грађевинској парцели ГП7, П= 1029.01м², планирана је изградња породично стамбеног објекта.

Димензије планираног објекта износе 15,0x8,0м а по спратности Приземље + Поткровље.

Објекат је подељен хоризонтално у три целине од којих се свака састоји се од дневног боравка са трпезаријом и кухињом, купатила у приземљу и спаваће собе у поткровљу. Појединачни стан има укупну нето површину 35,81+23,59=59,40м².

Бруто грађевинска површина у основи приземља износи Пзауз= 120м², а развијене бруто површина Пбруто=240м², док је укупна нето површина Пнето=178,2м². Објекат је постављен у југозападном делу парцеле, на удаљености 1,3м,-односно 2м од међних линија суседних парцела. Исти је у поступку озакоњења.

На истој грађевинској парцели могућа је изградња економских и помоћних објеката у функцији главног објекта у оквиру задате зоне изградње. Ови објекти нису третирану у графичким прилозима.

Свака грађевинска парцела снабдевена је коласким прилазом и сопственим паркингом и у оквиру парцеле могуће је организовати остале садржаје као што су дечије игралиште, баштенске надстрешнице и сл. Свака грађевинска парцела привремено, до изградње јавне канализационе мреже користиће водонепропусну септичку јаму лоцирану на сопственој парцели и адекватно удаљену од граница парцеле и јавног пута.

Аналитичко геодетски подаци

-Граница пројекта, П=5271.99 м²

1	7406003.05	4809409.37
2	7406002.06	4809410.17
3	7405989.15	4809415.77
2*	7405987.58	4809416.46
4	7405984.74	4809417.70
5	7405967.28	4809426.49
6	7405962.63	4809411.23
7	7405957.02	4809400.02
8	7405954.33	4809394.90
9	7405949.06	4809383.42
10	7405947.04	4809379.91
17	7405966.01	4809368.99
22*	7405967.97	4809367.86
3*	7405957.02	4809342.64
4*	7405960.00	4809340.75
5*	7405976.14	4809329.60
6*	7405979.25	4809327.53
7*	7405974.18	4809313.03
8*	7405992.15	4809303.99
9*	7405999.76	4809324.42

12	7406004.77	4809337.85
10*	7406009.36	4809347.46
13	7406019.16	4809367.93
11*	7406021.81	4809373.07
12*	7406028.72	4809386.46
14	7406029.77	4809388.49

• **ПРЕДЛОГ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ**

У оквиру границе Пројекта формира се 7 грађевинских парцела, које су одређене међним тачкама чије су координате дате у табелама.

Грађевинске парцеле ГП1 и ГП7 намењене су изградњи објеката породичног становања, док су грађевинске парцеле ГП2-ГП6 намењене изградњи објеката становања за повремени боравак.

Катастарске парцеле кп7, кп8, кп9, кп11, кп12, кп13 и кп15 остају пољопривредно земљиште за потребе формања прилазне саобраћајнице и инфраструктурних коридора.

Деоба матичних парцела

- КП 439/1 КО Дрмановићи, постојећа матична катастарска парцела од које настају кп1-кп9*.

Новопроектована кп1, површине 932.66 м2, са границом кат. парцеле у оквиру тачака 13,11*,12*,13*,15*,17*.

Новопроектована кп2, површине 179.58 м2, са границом кат. парцеле у оквиру тачака 14*,16*,19,26*.

Новопроектована кп3, површине 233.97 м2, са границом кат. парцеле у оквиру тачака 16*,18*,20*,21*,20,19.

Новопроектована кп4, површине 500.04 м2, са границом кат. парцеле у оквиру тачака 9*,12,10*,17*,19*.

Новопроектована кп5, површине 450.34 м2, са границом кат. парцеле у оквиру тачака 4*,5*,18*,20*.

Новопроектована кп6, површине 401.04 м2, са границом кат. парцеле у оквиру тачака 7*,8*,9*,19*,6*.

Новопроектована кп7, површине 94.62м2, са границом кат. парцеле у оквиру тачака 12*,13*,14*,26*,1,14.

Новопроектована кп8, површине 271.90м2, са границом кат. парцеле у оквиру тачака 5*,6*,19*,17*,15*,13*,14*,16*,18*.

Новопроектована кп9, површине 105.75 м2, са границом кат. парцеле у оквиру тачака 3*,3*,20*,21*,22*.

- КП 439/6 КО Дрмановићи, постојећа матична катастарска парцела од које настају кп10,кп11,кп12.

Новопроектована кп10, површине 423.50м2, са границом кат. парцеле у оквиру

тачака 19,26*,1*,25*,23*.

Новопроектована кп11, површине 24.68 м2, са границом кат. парцеле у оквиру тачака 1*,18,23*,25*.

Новопроектована кп12, површине 32.11 м2, са границом кат. парцеле у оквиру тачака 1,2,3,1*,26*.

- КП 439/5 КО Дрмановићи, постојећа матична катастарска парцела од које настају кп13,кп14,кп15 и кп17.

Новопроектована кп13, површине 106.64 м2, са границом кат. парцеле у оквиру тачака 3,2*,4,16,18.

Новопроектована кп14, површине 28.60 м2, са границом кат. парцеле у оквиру тачака 4,15,16,24*.

Новопроектована кп15, површине 96.40 м2, са границом кат. парцеле у оквиру тачака 22*,21*,23*,18,16.

Новопроектована кп17, површине 21.44 м2, са границом кат. парцеле у оквиру тачака 16,17,22*.

ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА

ГП1, површине п=932.66м2 настаје од пројектоване кп1

ГП2, површине п=603.08м2 настаје обједињавање пројектованих кат.парцела кп2 и кп10.

ГП3, површине п=603.89м2 настаје обједињавање пројектованих кат.парцела кп3 и кп16.

ГП4, површине п=500.04м2 настаје од пројектоване кп4

ГП5, површине п= 450.34 м2 настаје од пројектоване кп5

ГП6, површине п=421.22 м2 настаје од пројектоване кп6

ГП7, површине п=1029.01м2 настаје обједињавање постојећих кп.бр.439/3 и 439/4 и пројектоване кп14 и кп17.

-Грађевинске парцеле ГП1-ГП7, прелазе из пољопривредног у грађевинско земљиште

-Координате ГП1, П=932.66 м2

Број тачке	X	Y
10	7406009.36	4809347.46
13	7406019.16	4809367.93
11*	7406021.81	4809373.07
12*	7406028.72	4809386.46
13*	7406011.89	4809398.73
15*	7406004.00	4809382.58
17*	7405990.54	4809354.82

-Кп9,П= 105.75м2

Број тачке	X	Y
3*	7405957.02	4809342.64
4*	7405960.00	4809340.75
20*	7405969.78	4809361.59
21*	7405971.16	4809366.02
22*	7405967.97	4809367.86

-Координате ГП2, П=603.08м2

Број тачке	X	Y
14*	7406008.90	4809400.91
16*	7405999.28	4809380.82
19	7405992.93	4809383.19
23*	7405978.25	4809388.66
25*	7405983.04	4809402.42
1*	7405989.00	4809415.42
26*	7406001.79	4809406.10

-Кп 8, П= 271.97 м2

Број тачке	X	Y
5*	7405976.14	4809329.60
6*	7405979.25	4809327.53
19*	7405980.76	4809331.85
17*	7405990.54	4809354.82
15*	7406004.00	4809382.58
13*	7406011.89	4809398.73
14*	7406008.90	4809400.91
16*	7405999.28	4809380.82
18*	7405985.80	4809352.64

-Координате ГП3, П=603.89 м2

Број тачке	X	Y
16*	7405999.28	4809380.82
18*	7405985.80	4809352.64
20*	7405969.78	4809361.59
21*	7405971.16	4809366.02
23*	7405978.25	4809388.66
19	7405992.93	4809383.19

-Координате ГП4, П=500.04 м2

Број тачке	X	Y
9*	7405999.76	4809324.42
12	7406004.77	4809337.85
10*	7406009.36	4809347.46
17*	7405990.54	4809354.82
19*	7405980.76	4809331.85

- Координате ГП5, П=450.34м2

Број тачке	X	Y
4*	7405960.00	4809340.76
5*	7405976.14	4809329.60
18*	7405985.80	4809352.64
20*	7405969.78	4809361.59

- Координате ГП6, П=421.22 м2

Број тачке	X	Y
7*	7405974.18	4809313.03
8*	7405992.15	4809303.99
9*	7405999.76	4809324.42
19*	7405980.76	4809331.85
6*	7405979.25	4809327.53

- Координате ГП7, П=509.21м2

Број тачке	X	Y
4	7405984.74	4809417.70
5	7405967.28	4809426.49
6	7405962.63	4809411.23
7	7405957.02	4809400.02
15	7405973.66	4809394.27
24*	7405975.31	4809393.62

- Координате ГП8, П=519.80м2

Број тачке	X	Y
7	7405975.31	4809393.62
8	7405973.66	4809394.27
9	7405957.02	4809400.02
10	7405954.33	4809394.90
17	7405949.06	4809383.42
22*	7405947.01	4809379.93
16	7405966.01	4809368.99
24*	7405967.97	4809367.86
15	7405972.68	4809387.04

Координате грађевинске линије

Објекат на ГП1

Број тачке	X	Y
1	7406008.49	4809374.18
2	7406013.97	4809371.61
3	7406013.21	4809369.98
4	7406016.39	4809368.48
5	7406011.67	4809358.32
6	7406003.01	4809362.38

Објекат на ГП2

Број тачке	X	Y
1	7406001.27	4809394.25
2	7405998.16	4809387.76
3	7405993.11	4809390.18
4	7405992.46	4809388.83
5	7405989.67	4809390.17
6	7405991.57	4809394.15
7	7405992.93	4809393.50
8	7405994.78	4809397.37

Објекат на ГП3

Број тачке	X	Y
1	7405989.51	4809369.69
2	7405986.40	4809363.18
3	7405981.37	4809365.61
4	7405980.71	4809364.26
5	7405977.92	4809365.60
6	7405979.82	4809369.58
7	7405981.17	4809368.93
8	7405983.02	4809372.80

Објекат на ГП4

Број тачке	X	Y
1	7405992.96	4809338.66
2	7405997.52	4809336.54
3	7405995.14	4809331.43
4	7405989.77	4809333.93
5	7405991.13	4809336.85
6	7405991.94	4809336.47

Објекат на ГП5

Број тачке	X	Y
1	7405972.62	4809345.99
2	7405977.15	4809343.83
3	7405974.72	4809338.74
4	7405969.38	4809341.29
5	7405970.77	4809344.20
6	7405971.58	4809343.81

Објекат на ГП6

Број тачке	X	Y
1	7405989.02	4809321.51
2	7405993.65	4809319.21
3	7405989.67	4809310.86
4	7405985.04	4809313.15

Објекат на ГП7

Број тачке	X	Y
1	7405966.68	4809382.83
2	7405963.78	4809375.36
3	7405949.73	4809380.61
4	7405952.63	4809388.08

2 САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ

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

На свакој појединачној парцели може се организovati сопствени паркинг.

Приступна саобраћајница је ширине 3.65-4,0м, завршна обрада камени тампон као и на паркинг местима. Приступна саобраћајница и паркинзи су нивелисани ивичним зидом са завршном обрадом у природном камену.

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

Осовине интерне саобраћајнице дефинисане су аналитичко геодетским подацима

Ред. Број	X	Y
T1	7405987.03	4809416.91
T2	7405976.03	4809389.53
T3	7405969.57	4809366.94
T4	7405958.51	4809341.70
T5	7406010.39	4809399.82
T6	7405988.87	4809355.57
T7	7405977.70	4809328.57

ПАРТЕРНО УРЕЂЕЊЕ

У оквиру граница пројекта формирано је стамбена целина туристичког типа ограничена на 50 ари, колико је могуће пропозицијама Просторног плана општине Нова Варош. На осталом делу комплекса могуће је организovati садржаје економских објеката, пољопривредне производње и сл.

Породично стамбена целина планирана је на две грађевинске парцеле које су веће површине и са планираним стамбеним објектима. На осталим парцелама планирана је изградња објеката за повремену боравак. Цео обухват пројекта наслања се на туристичку зону Златара, тако да су компатибилни и садржаји везани за туризам и смештај гостију.

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

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

(клупе, надстрешнице и сл.)

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

4. УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ И НУМЕРИЧКЕ ВРЕДНОСТИ

Граница пројекта обухвата простор који чине катастарске парцеле бр. 439/1, 439/2, 439/3, 439/4, 439/5, 439/6 КО Дрмановићи, површине 5251.82 м².

Укупна површина грађевинског земљишта не прелази 50ари, колико је горња граница за промену културе земљишта урбанистичким пројектом, према пропозицијама из Просторног плана општине Нова Варош.

Планом парцелације дефинисано је седам грађевинских парцела.

- **Грађевинска парцела ГП1, површине П=932.66 м²**

Планирана намена: породично становање

Категорија и класа објекта	А	111011
Димензије објекта	13,0x9,57м	
Површина под објектима (заузетост)	Пзауз=118.14	
Бруто развијена грађевинска површина	Пбрuto=236 м ²	

1 - степен или индекс заузетости (за рурално становање 30-35%)

$$\frac{\text{П под објектима}}{\text{П парцеле}} \times 100 = \frac{118.14}{932.66} \times 100 = 12.66 \%$$

2 - степен или индекс изграђености (за рурално становање 0,5)

$$\frac{\text{БРГП}}{\text{П парцеле}} = \frac{236}{932.66} = 0.25$$

- **Грађевинска парцела ГП2, површине Р=603.08 м²**

Планирана намена: повремено становање

Категорија и класа објекта	А	111011
Димензије објекта	7,2x7,2м са тремом 3x4,4м	
Површина под објектима (заузетост)	60,84	
Бруто развијена грађевинска површина	145,42	

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

$$\frac{\text{П под објектима}}{\text{П парцеле}} \times 100 = \frac{60,84}{603,08} \times 100 = 10 \%$$

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

$$\frac{\text{БРГП}}{\text{П парцеле}} = \frac{145,42}{603,08} = 0,24$$

• **ГП3, површине Р=603.89 m2**

Планирана намена: повремено становање

Категорија и класа објекта	А	111011
Димензије објекта	7,2x7,2м са тремом 3x4,4м	
Површина под објектима (заузетост)	60,84	
Бруто развијена грађевинска површина	145,42	

1 - степен или индекс заузетости (за повремени боравак максимално 20 %)

$$\frac{\text{П под објектима}}{\text{П парцеле}} \times 100 = \frac{60,84}{603,89} \times 100 = 10 \%$$

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

$$\frac{\text{БРГП}}{\text{П парцеле}} = \frac{145,42}{603,89} = 0,24$$

• **ГП4, површине Р=500 m2,**

Планирана намена: повремено становање

Категорија и класа објекта	А	111011
Димензије објекта	5,92x5,64м	
Површина под објектима (заузетост)	31,21	
Бруто развијена грађевинска површина	87,85	

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

$$\frac{\text{П под објектима}}{\text{П парцеле}} \times 100 = \frac{31,21}{603,89} \times 100 = 6 \%$$

П парцеле 500

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

$$\frac{\text{БРГП } 87,85}{\text{П парцеле } 500} = 0.17$$

- **ГП5, површине P= 450.34 m2**

Планирана намена: повремено становање

Категорија и класа објекта	А	111011
Димензије објекта	5,92x5,64м	
Површина под објектима (заузетост)	31,21	
Бруто развијена грађевинска површина	87,85	

1 - степен или индекс заузетости (за повремено_становање максимално 20%)

$$\frac{\text{П под објектима } 31,21}{\text{П парцеле } 450,34} \times 100 = 7 \%$$

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

$$\frac{\text{БРГП } 87,85}{\text{П парцеле } 450,34} = 0.19$$

- **ГП6, површине P= 421.22 m2**

Планирана намена: повремено становање

Категорија и класа објекта	А	111011
Димензије објекта	55,17x9,26м	
Површина под објектима (заузетост)	47.83	
Бруто развијена грађевинска површина	72,83	

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

$$\frac{\text{П под објектима } 47.83}{\text{П парцеле } 421.22} \times 100 = 11 \%$$

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

$$\frac{\text{БРГП } 72,83}{\text{П парцеле } 421.22} = 0.17$$

- **ГП7, површине P= 1029.01m²**

Планирана намена: породично становање

Категорија и класа објекта	А	111011
Димензије објекта	15,0x8,0м	
Површина под објектима (заузетост)	120	
Бруто развијена грађевинска површина	240	

1 - степен или индекс заузетости (за рурално становање максимално 30-35%)

$$\frac{\text{П под објектима}}{\text{П парцеле}} \times 100 = \frac{120}{1029.01} \times 100 = 11 \%$$

2 - степен или индекс изграђености (за рурално становање максимално 0,5)

$$\frac{\text{БРГП}}{\text{П парцеле}} = \frac{240}{1029.01} = 0.23$$

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

Објекти на грађевинским парцелама ГП1 и ГП7 су породично стамбени зидани објекти, по спратности Приземље и Поткровље.

Темељи објекта изводе се као тракасти, са армирано бетонском соклом, минималне дубине фунџирања 80цм. Зидови се раде се као скелетна конструкција са хоризонталним и вертикалним серклажима и испуном од гитер блокова димензија 20x25x20цм.

Преградни зидови су од блокова д=12x25x20цм. Међусратна конструкција је полумонтажна ферт конструкција д=16+4цм.

Кровна конструкција двоводног крова је дрвена, са роговима 10/12цм ослоњеним на рожњаче, односно венчанице.

Кровни покривач је лим.

Подови у стамбеним просторијама изводе се од керамичких плочица у санитарним просторијама а на осталом делу објекта од бродског пода или паркета.

Унутрашње површине се малтеришу и боје полудисперзивном бојом.

Фасадни зидови се облажу стиропором, пвц мрежицом, малтеришу и боје фасадном бојом. Поједини елементи на фасади изводе се од природног камена или облажу даском и полуоблицама.

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.

Објекти на грађевинским парцелама ГП2 и ГП3 су стамбени објекти за повремени боравак , по спратности Приземље и Поткровље. Уколико терен дозвољава могуће је извођење и сутерернског или подрумског дела. Ови објекти се изводе као зидана конструкција на нивелисаној армиранобетонској сокли, а визуелизација истих је од дрвета, односно облажу се даском или полуоблицама.

Могуће је извођење ових објеката и у варјанти дрвених брвана кружног или првоугаоног пресека са одговарајућим сендвич зидовима и изолационим слојевима.

Објекти на грађевинским парцелама ГП4, ГП5 и ГП6 су стамбени објекти за повремени боравак , по спратности Приземље и Поткровље.

Објекти су планирани као дрвена конструкција, односно брвнара у основном делу са бетонском соклом , којом је извршена нивелација терена у паду.

Преко соклених зидова изводи се пуна армиранобетонска плоча, преко које се врши монтажа дрвене конструкције брвнаре.

Брвнара се изводи од борових талпи дебљине 8цм, ужљебљених у међусобно, односно на угловима везом на "ћерт". Преко брвана положене су венчанице на које належу греде тавањаче.

Међуспратна конструкција приземља изведена је као дрвена конструкција са гредама ослоњеним на носиве зидове.

Кровне равни су двоводне са роговима 10/12цм. Рогови су кратког распона додатно укрућени кљештима у горњој половини распона.

Кровне равни се дашчају и прекривају лимоом 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, односно ако се изводе од дрвета неопходна је заштита водоотпорним гипс картоном преко слоја хидроизолационе фолије.

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

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.239/2021 од 11.03.2021.год.

- Водовод

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

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

Шахт са водомерним бројилима извести димензија 150x150x120цм, са поклопцем за лаки саобраћај ЛГ ф600мм, извести поред локалног пута тако да буде приступачан.

- Канализација

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

Услови за прикључење објекта на ТК мрежу

- На катастарској парцели број 439/1, 439/2, 439/3, 439/4, 439/5, 439/6 КО Дрмановићи нису лоциране подземне телекомуникационе инсталације сходно условима Предузећа за телекомуникације Детелеком Србија ад, бр.87013/3/20210ДР од 08.03.2021.год.
- За прикључење објекта на ТК мрежу постоје техничке могућности са кабла 1м ИПАН Златар, при чему је потребна доградња разводне мреже. Технички услови за каблове, орман и начин прикључења детаљно су описани у наведеним техничким условима.
- Услови прикључења на систем електро енергетске мреже

На катастарским парцелама бр. 439/3 и 439/1 КО Дрмановићи започета је изградња два објекта становања. Ови објекти су у поступку озакоњења и исти су прикључени на јавну електродистрибутивну и водоводну мрежу.

Решењем о одобрењу прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије бр.26/82933/1/2016 од 30.03.2016.године одобрено је повећање инсталисане снаге прикључка на 22.5кW .

Стамбени објекти на парцелама бр.439/3 и 439/1 КО Дрмановићи су прикључени на електродистрибутивну мрежу и регистровани су као купци са ЕД бројем 2630772385 и 2630766016.

У оквиру границе Пројекта формира се пет нових грађевинских парцела, за потребе изградње објеката становања. На свакој парцели планирана је изградња типског објекта повременог или трајног боравка са основним потребама за електричном енергијом .

Основни подаци о објекту

Спратност: Пр+Пк

Намена објекта: Повремено становање, засебна мерења за сваки објекат

Врста радова: Изградња новог објекта

Начин загревања: на чврсто гориво

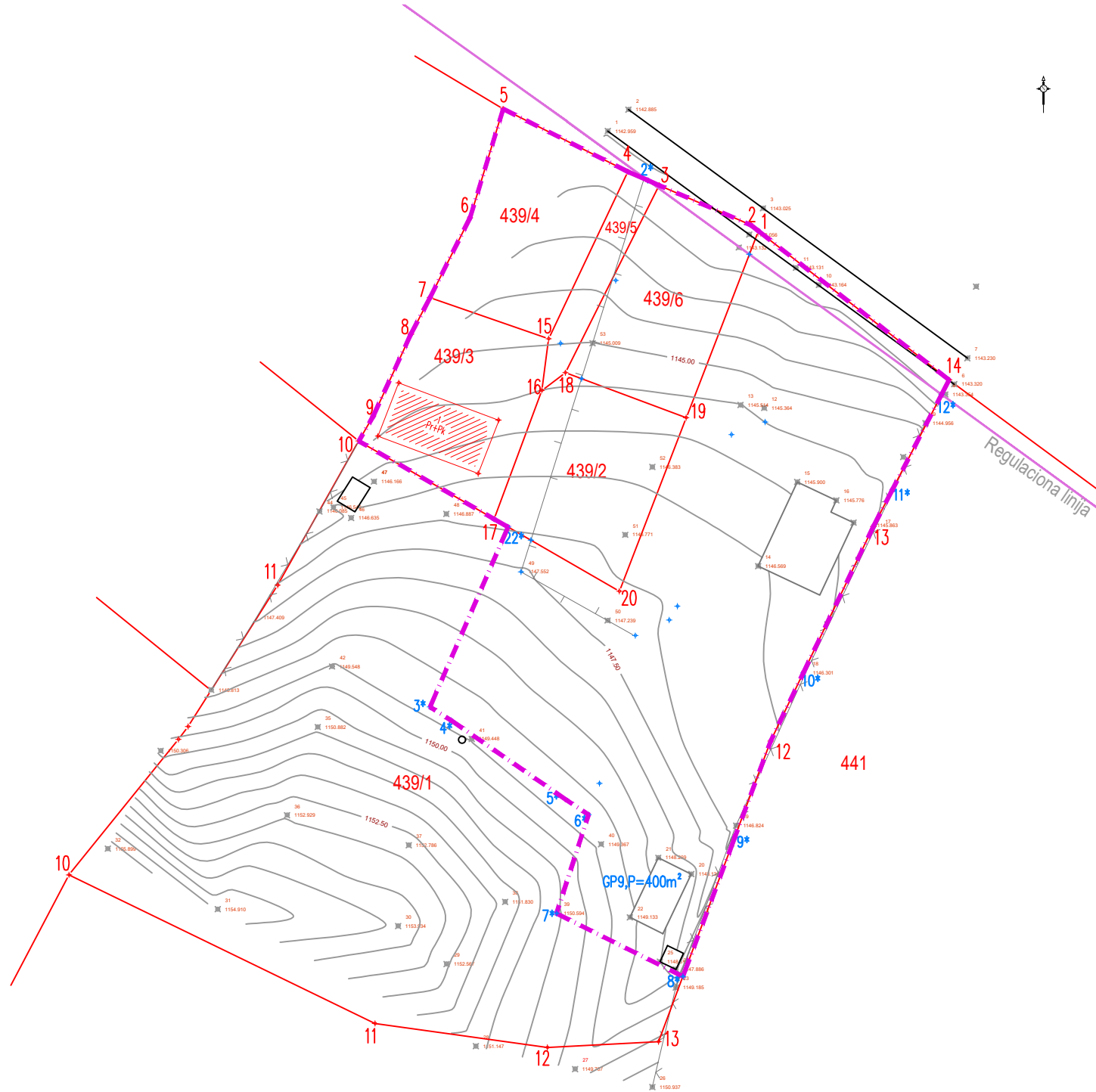
Прикључење објекта : сукцесивно у наредне 2 године

Врста прикључка: трофазно бројило, аутоматски осигурачи 25А,

максимална једновремена снага по објекту 11,04kW

Укупна потреба за електричном енергијом: $5 \times 11.04 = 55.2 \text{ kW}$

Прикључење објекта извести у свему према Техничким условима ЈП ЕПС "Електросрбија" д.о.о. Краљево, Електродистрибуција Нова Варош, погон Нова Варош.



LEGENDA:

- Granica projekta - - -
- Faktičko stanje —
- Granica parcele —

Koordinate Granice projekta, P= 5251.82 m2

Red. br.	X	Y
1	7406003.05	4809409.37
2	7406002.06	4809410.17
3	7405989.15	4809415.77
2*	7405987.58	4809416.46
4	7405984.74	4809417.70
5	7405967.28	4809426.49
6	7405962.63	4809411.23
7	7405957.02	4809400.02
8	7405954.33	4809394.90
9	7405949.06	4809383.42
10	7405947.04	4809379.91
17	7405966.01	4809368.99
22*	7405967.97	4809367.86
3*	7405957.02	4809342.64
4*	7405960.00	4809340.75
5*	7405976.14	4809329.60
6*	7405979.25	4809327.53
7*	7405974.75	4809313.70
8*	7405992.47	4809304.86
9*	7405999.76	4809324.42
12	7406004.77	4809337.85
10*	7406009.36	4809347.46
13	7406019.16	4809367.93
11*	7406021.81	4809373.07
12*	7406028.72	4809386.46
14	7406029.77	4809388.49

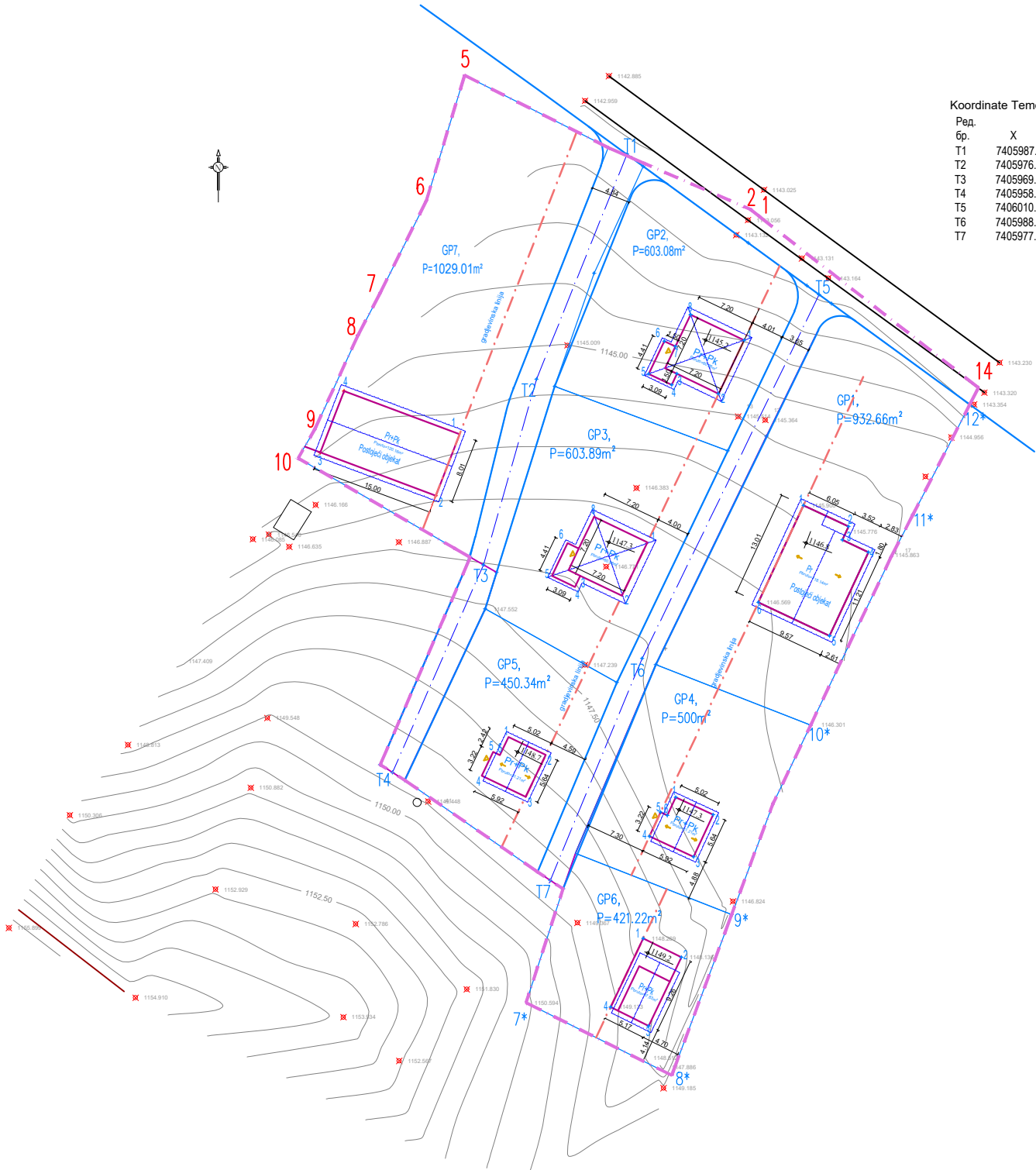
OBRADIVAČ: Agencija za projektovanje i inženjering "ARHI-DOM PROJEKT" Priboj		
INVESTITOR: Prelić Stevan i Prelić Stevo, Nova Varoš		
NAZIV PROJEKTA: URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU STAMBENIH OBJEKATA NA k.p. 439/1, 439/2, 439/3, 439/4, 439/5, 439/6 KO Drmanovici		
NAZIV CRTEŽA: GRANICA PROJEKTA	BROJ CRTEŽA: 1	RAZMERA: 1:600
ODGOVORNI URBANISTA: _____	DATUM: mapr 2021.	

LEGENDA:

- 439/1 BROJ KATASTARSKE PARCELE-POSTOJEĆE
- GRAĐEVINSKA PARCELA-PROJEKTOVANA
- REGULACIONA LINIJA-PROJEKTOVANA
- GRAĐEVINSKA LINIJA-PROJEKTOVANA
- OBJEKTI
- FAKTIČKO STANJE

Koordinate Temena saobraćajnice

Red. br.	X	Y
T1	7405987.03	4809416.91
T2	7405976.03	4809389.53
T3	7405969.57	4809366.94
T4	7405958.51	4809341.70
T5	7406010.39	4809399.82
T6	7405988.87	4809355.57
T7	7405977.70	4809328.57



Koordinate objekta na GP1

Red. br.	X	Y
1	7406008.49	4809374.18
2	7406013.97	4809371.61
3	7406013.21	4809369.98
4	7406016.39	4809368.48
5	7406011.67	4809358.32
6	7406003.01	4809362.38

Koordinate objekta na GP2

Red. br.	X	Y
1	7406001.27	4809394.25
2	7405998.16	4809387.76
3	7405993.11	4809390.18
4	7405992.46	4809388.83
5	7405989.67	4809390.17
6	7405991.57	4809394.15
7	7405992.93	4809393.50
8	7405994.78	4809397.37

Koordinate objekta na GP3

Red. br.	X	Y
1	7405989.51	4809369.69
2	7405986.40	4809363.18
3	7405981.37	4809365.61
4	7405980.71	4809364.26
5	7405977.92	4809365.60
6	7405979.82	4809369.58
7	7405981.17	4809368.93
8	7405983.02	4809372.80

Koordinate objekta na GP4

Red. br.	X	Y
1	7405992.96	4809338.66
2	7405997.52	4809336.54
3	7405995.14	4809331.71
4	7405989.77	4809333.93
5	7405991.13	4809336.85
6	7405991.94	4809336.47

Koordinate objekta na GP5

Red. br.	X	Y
1	7405972.62	4809345.99
2	7405977.15	4809343.83
3	7405974.72	4809338.74
4	7405969.38	4809341.29
5	7405970.77	4809344.20
6	7405971.58	4809343.81

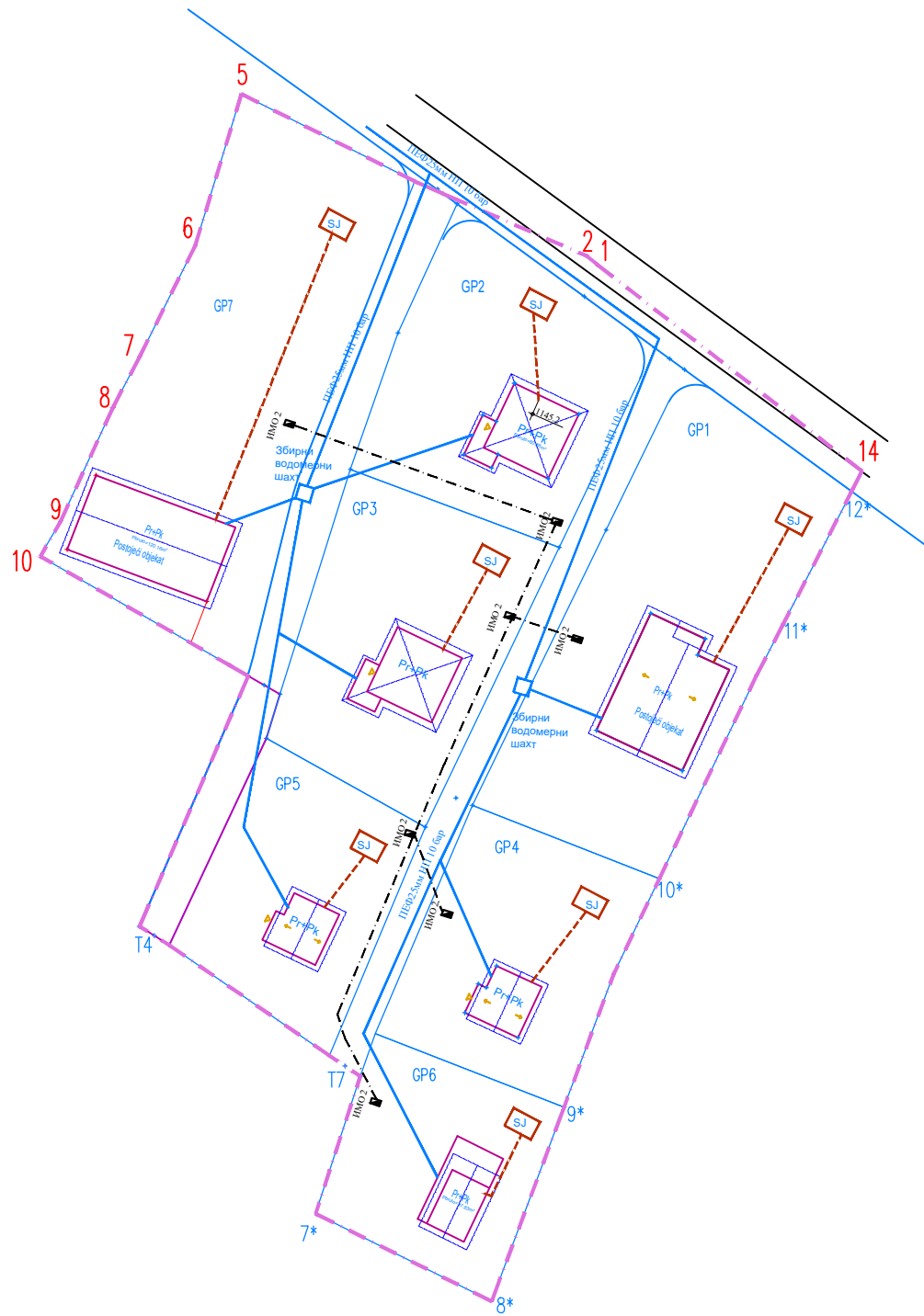
Koordinate objekta na GP6

Red. br.	X	Y
1	7405989.02	4809321.51
2	7405993.65	4809319.21
3	7405989.67	4809310.86
4	7405985.04	4809313.15

Koordinate objekta na GP7

Red. br.	X	Y
1	7405966.68	4809382.83
2	7405963.78	4809375.36
3	7405949.73	4809380.61
4	7405952.63	4809388.08

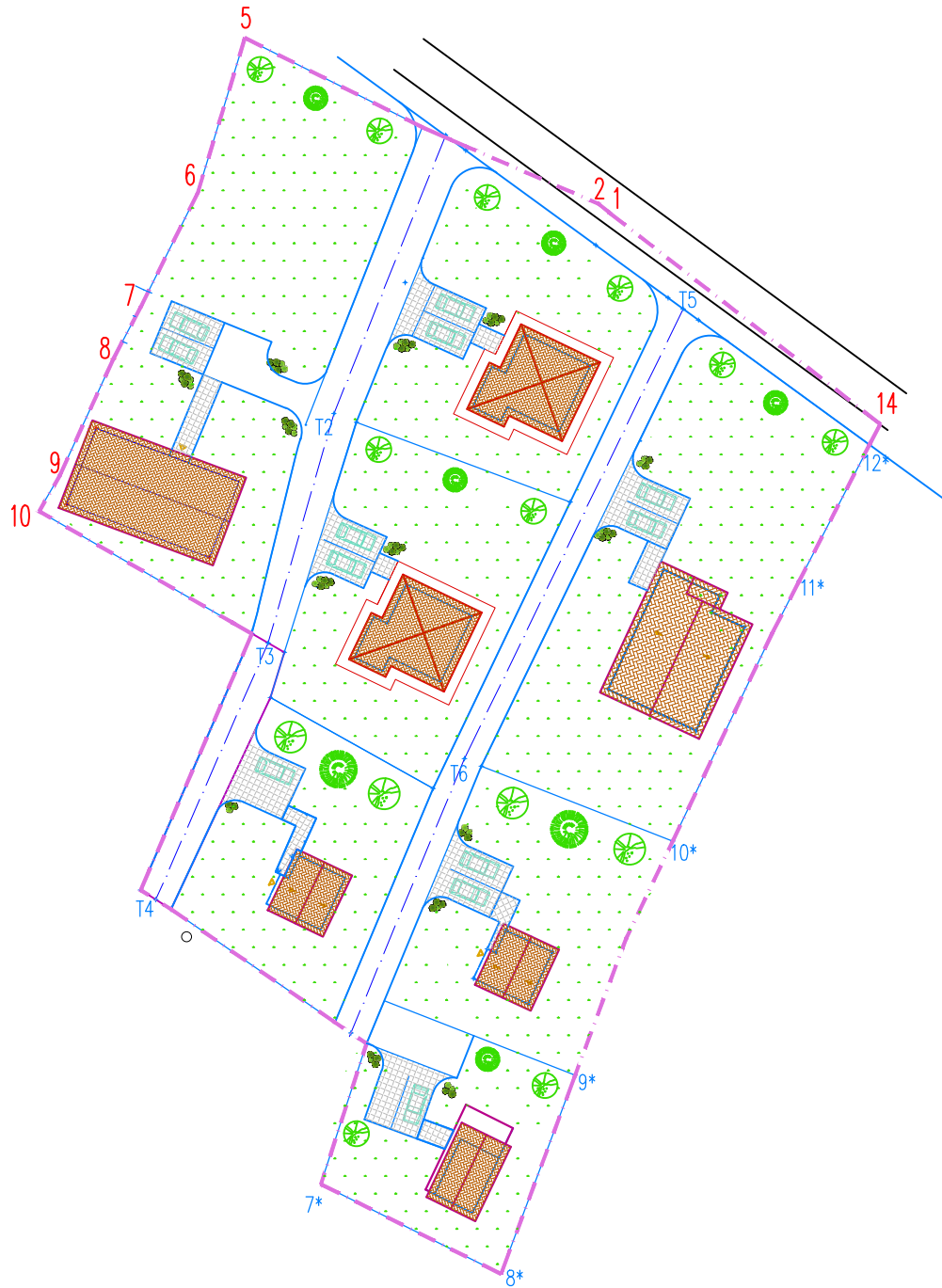
OBRADIVAČ: Agencija za projektovanje i inženjering "ARHI-DOM PROJEKT" Priboj		
INVESTITOR: Prelić Stevan i Prelić Stevo, Nova Varoš		
NAZIV PROJEKTA: URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU STAMBENIH OBJEKATA NA k.p. 439/1, 439/2, 439/3, 439/4, 439/5, 439/6 KO Dmanovići		
NAZIV CRTEŽA: REGULACIONO I NIVELACIONO REŠENJE	BROJ CRTEŽA: 4	RAZMERA: 1:500
ODGOVORNI URBANISTA:	DATUM: februar 2021.	



LEGENDA

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

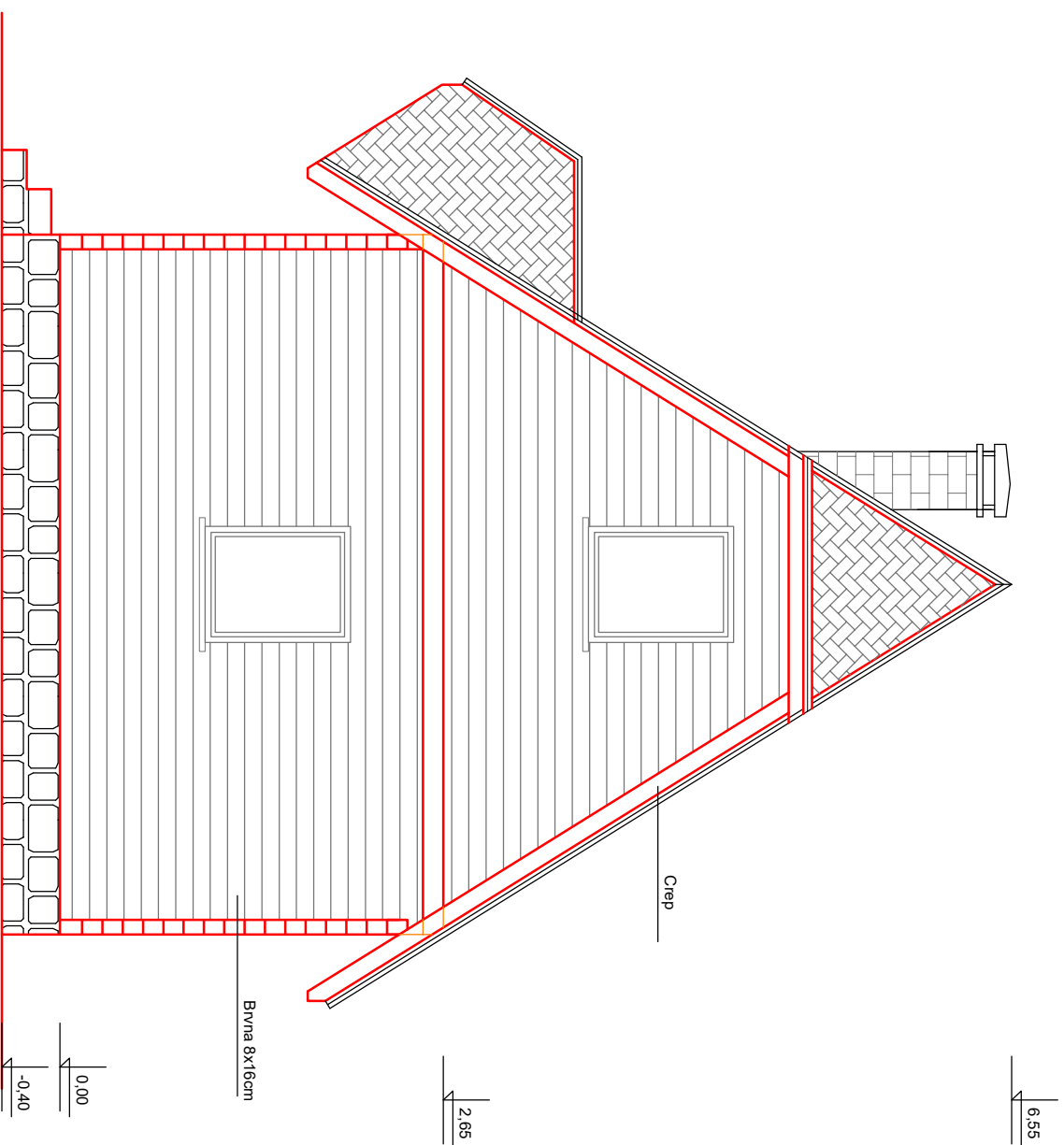
OBRADIVAČ: Agencija za projektovanje i inženjering "ARHI-DOM PROJEKT" Priboj		
INVESTITOR: Prelić Stevan i Prelić Stevo, Nova Varoš		
NAZIV PROJEKTA: URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU STAMBENIH OBJEKATA NA k.p. 439/1, 439/2, 439/3, 439/4, 439/5, 439/6 KO Drmanovci		
NAZIV CRTEŽA: Zbirni prikaz infrastrukture	BROJ CRTEŽA: 5	RAZMERA: 1:500
ODGOVORNI URBANISTA: _____	DATUM: februar 2021.	



LEGENDA:

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

OBRADIVAČ: Agencija za projektovanje i inženjering "ARHI-DOM PROJEKT" Priboj		
INVESTITOR: Prelić Stevan i Prelić Stevo, Nova Varoš		
NAZIV PROJEKTA: URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU STAMBENIH OBJEKATA NA k.p. 439/1, 439/2, 439/3, 439/4, 439/5, 439/6 KO Drmanovići		
NAZIV CRTEŽA: PARTERNO UREDJENJE	BROJ CRTEŽA: 5	RAZMERA: 1:500
ODGOVORNI URBANISTA: _____	DATUM: MART 2021.	



OBRAĐIVAČ: Arni dom Projekt, Priboj

INVESTITOR: Prelić Stevo i Prelić Stevan,
Nova Varoš

NAZIV PROJEKTA:
Urbanistički projekat stambenih objekata na k.p. 439/1,
439/2, 439/3, 439/4, 439/5, 439/6 KO Dmanovići

NAZIV CRTEŽA: BROJ CRTEŽA: FAZIMERA:

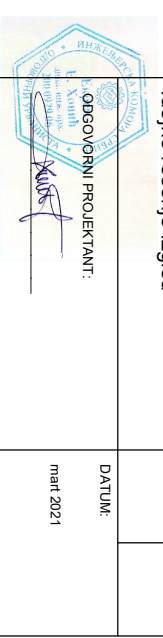
Idejno rešenje-zgled

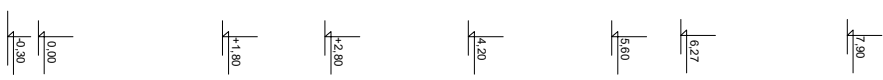
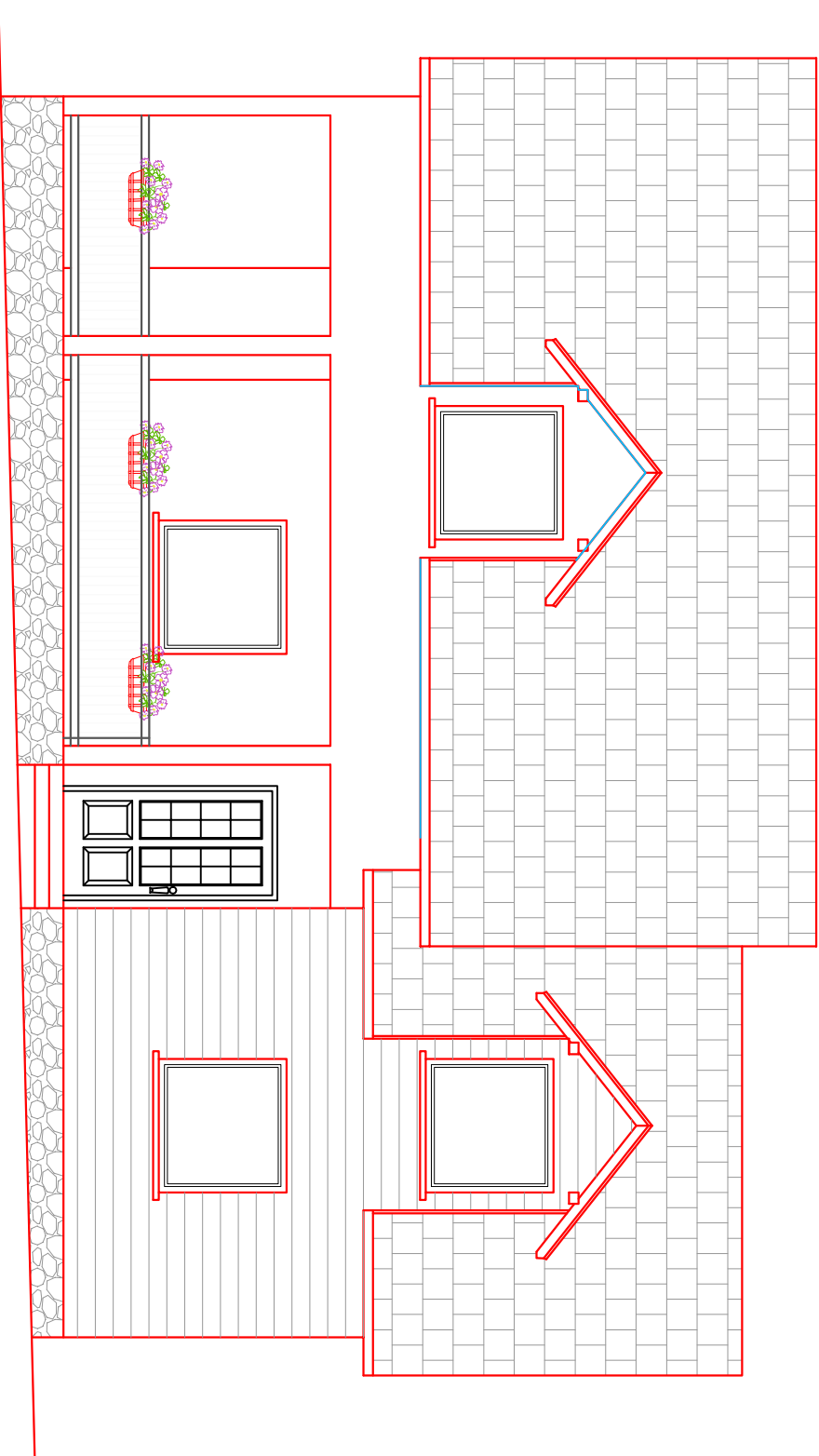
2 1:50

ODGOVORNI PROJEKTANT:

DATUM:

mart 2021






ORADIVAČ: Anđi dom Projekt, Priboj

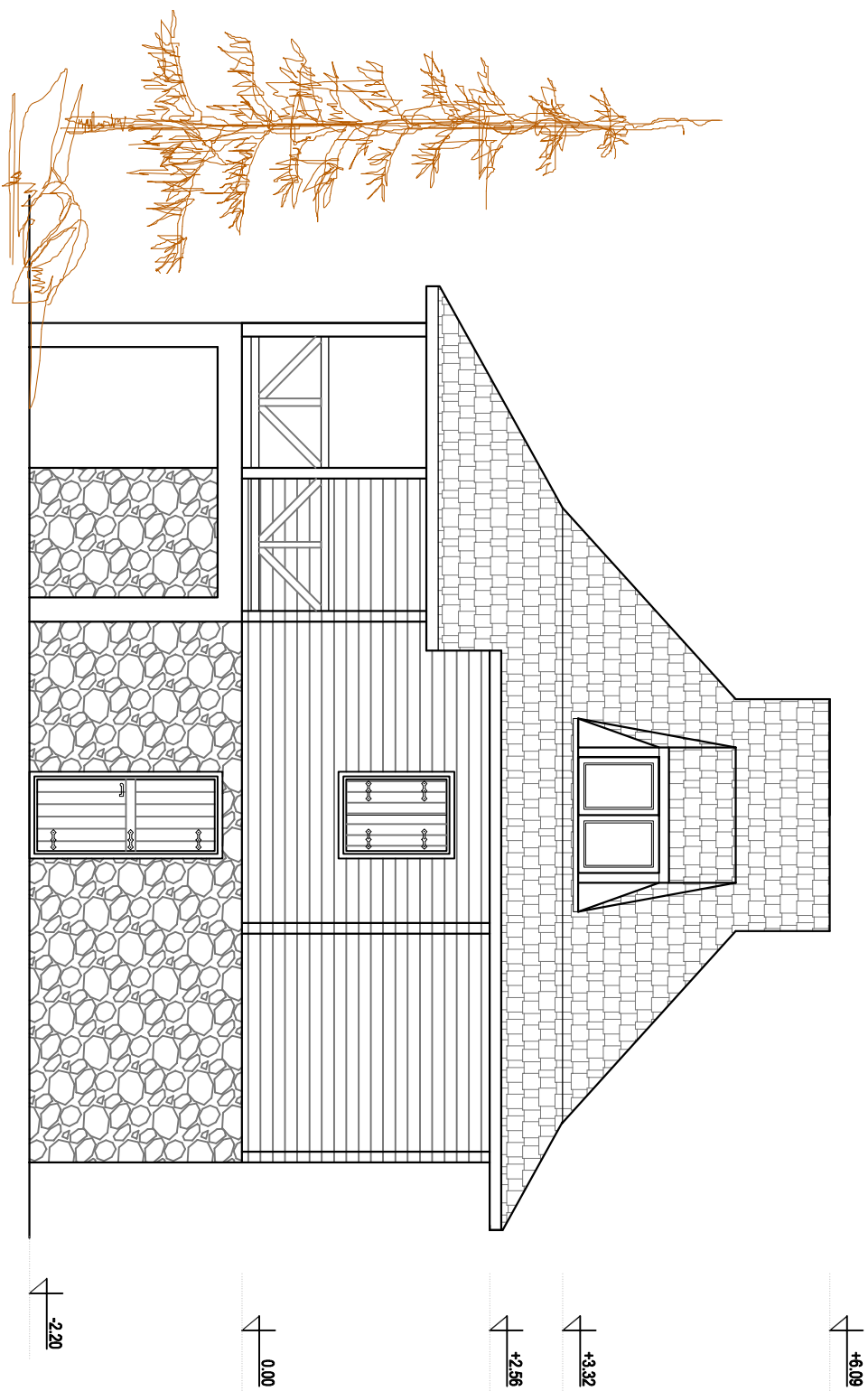
INVESTITOR: Prelić Stevo i Prelić Stevan,
Nova Varoš

NAZIV PROJEKTA:
Urbaniški projekat stambenih objekata na k.p. 439/1,
439/2, 439/3, 439/4, 439/5, 439/6 KO Džrnovci

NAZIV CRTEŽA:
Veljno rešenje+izgled

DOKOPRINIPROJEKTA:	DRUGO CRTEŽA:	POZEMAK:	DATUM:
	3	1:75	mart 2021





↑ +6.09

↑ +3.32

↑ +2.56

↑ 0.00

↑ -2.20

OBRADIVAČ: Agencija za projektovanje i inženjering
"A RHID-DOVI PROJEKTI" Priljub

INVESTITOR: Prelic Stevo, N.Varioš
Prelic Stevan, N.Varioš

NAZIV PROJEKTA:
Urbanistički projekat stambenih objekata na k.p. 439/1,
439/2, 439/3, 439/4, 439/5, 439/6 KO Drenovo v.či

NAZIV CRTEŽA:
IDELNO RESENJE OBJEKTA

Izjed
BROJ CRTEŽA: 4
RAZMERA: 1:100

ODGOVORNA OSOBA:
DATUM: mart 2021.



ODGOVORNA OSOBA: *Prelic Stevan*

