



**OPRAMENIT
ИНВЕСТИЖЕЊЕРИНГ**

ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОМЕТ, ГРАЂЕВИНАРСТВО И ПОСРЕДОВАЊЕ Д.О.О.
МАТ. БРОЈ 07547579 • РЕГ. БРОЈ 02207547579 • Ш. ДЕЛ. 4399

1 – ARHITEKTONSKO-GRAĐEVINSKI PROJEKAT

IDEJNO REŠENJE (IDR)



**Izdvojena kuća za boravak ili povremeno stanovanje, spratnosti Pr, kategorija A,
klasifikacioni broj 111011, sa spoljnim uređenjem, na Tari, na k.p. 1267/1, 1267/5, 1267/6,
1267/7 KO Beserovina, opština Bajina Bašta**

**Broj tehničke dokumentacije: 007/2023/IDR_AG
Mesto i datum: Beograd, novembar 2023**



ORNAMENT ИНВЕСТИНЖЕЊЕРИНГ

ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОМЕТ, ГРАЂЕВИНАРСТВО И ПОСРЕДОВАЊЕ Д.О.О.
МАТ. БРОЈ 07547579 • РЕГ. БРОЈ 02207547579 • Ш. ДЕЛ. 4399

1 NASLOVNA STRANA

SVESKA 1: ARHITEKTONSKO-GRAĐEVINSKI PROJEKAT

Investitor:	Nikola Begović iz Beograda, ul. Uroša Martinovića br. 8/36
Objekat:	Izdvojena kuća za boravak ili povremeno stanovanje, spratnosti Pr, kategorija A, klasifikacioni broj 111011, sa spoljnim uređenjem, na Tari, na k.p. 1267/1, 1267/5, 1267/6, 1267/7 KO Beserovina, opština Bajina Bašta
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDR-Idejno rešenje
Naziv i oznaka dela projekta:	1-Arhitektonsko-građevinski projekat
Za građenje/izvođenje radova:	Nova gradnja
Projektant:	Preduzeće za promet, građevinarstvo i posredovanje “ORNAMENT-INVESTINŽENJERING”D.O.O. BEOGRAD (Zvezdara)
Odgovorno lice projektanta:	Aleksandar Petrović
Odgovorni projektant:	Stošić Tihomir dipl. ing. arh. Broj licence: 300 A909 05
	Broj tehničke dokumentacije: 007/2023/IDR_AG Mesto i datum: Beograd, novembar 2023

1/1.2 SADRŽAJ

1/1.1 Naslovna strana

1/1.2 Sadržaj

1/1.3 Rešenje o određivanju odgovornog projektanta

1/1.4 Izjava odgovornog projektanta

1/1.5 Tekstualna dokumentacija

5.1 Tehnički opis

1/1.6 Numerička dokumentacija

6.1 Prikaz površina objekta sa namenama i potrebnim komunalnim kapacitetima

6.2. Procena investicione vrednosti objekta

1/1.7 Grafička dokumentacija

Crtež br.1_Situacioni plan sa osnovom krova

Crtež br.2_Situacioni plan sa osnovom prizemlja

Crtež br.3_Osnova prizemlja objekta

Crtež br.4_Presek 1-1

Crtež br.5_Presek 2-2

Crtež br.6_Prednja fasada

Crtež br.7_Zadnja fasada

Crtež br.8_Bočna fasada 1

Crtež br.9_Zadnja fasada

Crtež br.10_Bočna fasada 2

Crtež br.11_Renderi

1.3 REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA

Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br.72/09, 81/09 – ispravka, 64/10 – odluka US, 24/11, 121/12, 42/13 – odluka US, 50/13 – odluka US, 98/2013 – odluka US, 132/14, 145/14 i 83/2018, 31/2019, 37/2019 i 9/2020– dr.zakon, 52/2021 i 62/2023) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načina vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta ("Službeni glasnik RS", br.73/2019 i 96/2023) kao:

ODGOVORNI PROJEKTANT

za izradu projekta "Izdvojena kuća za boravak ili povremeno stanovanje, spratnosti Pr, kategorija A, klasifikacioni broj 111011, sa spoljnim uređenjem, na Tari, na k.p. 1267/1, 1267/5, 1267/6, 1267/7 KO Beserovina, opština Bajina Bašta":

određuje se:

Stošić Tihomir, d.i.a., br.licence 310 M133 13

Projektant: Preduzeće za promet, građevinarstvo i posredovanje
"ORNAMENT-INVESTINŽENJERING"D.O.O.
BEOGRAD (Zvezdara)

Odgovorno lice projektanta: Aleksandar Petrović, direktor

Potpis i pečat:



Broj tehničke dokumentacije: 007/2023/IDR_AG

Mesto i datum: Beograd, novembar 2023

1.4 IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA

Odgovorni projektant arhitektonsko-građevinskog projekta, koji je deo IDR – Izdvojena kuća za boravak ili povremeno stanovanje, spratsnosti Pr, kategorija A, klasifikacioni broj 111011, sa spoljnim uređenjem, na Tari, na k.p. 1267/1, 1267/5, 1267/6, 1267/7 KO Beserovina, opština Bajina Bašta:

Stošić Tihomir d.i.a., br. licence 300 A909 05

IZJAVLJUJEM

1. da je idejno rešenje izrađeno u svemu u skladu sa izdatom Informacijom o lokaciji 03 broj: 353-26/2023 od 18.04.2023. godine
2. da je projekat izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, propisima, standardima i normativima iz oblasti izgradnje objekata i pravilima struke;
3. da je projekat u svemu u skladu sa načinima za obezbeđenje ispunjenja osnovnih zahteva za objekat propisanih elaboratima i studijama

Odgovorni projektant za IDR:

Stošić Tihomir d.i.a.

Broj licence:

300 A909 05

Potpis:

Pečat:



Broj tehničke dokumentacije: 007/2023/IDR_AG

Mesto i datum: Beograd, novembar 2023

5 Tekstualna dokumentacija

5.1 Tehnički opis

Uvodne napomene

Idejno arhitektonsko-građevinsko rešenje izdvojene kuće za boravak ili povremeno stanovanje urađeno je na osnovu Projektnog zadatka investitora, Informacije o lokaciji br. 353-26/2023 od 18.04.2023 izdata od strane Odeljenja za poslove urbanizma, građevinarstva i imovinsko-pravne poslove, opštinske uprave opštine Bajina Bašta.

- Planski osnov:

„Plan generalne regulacije područja Osluša na Tari (Sl. list opštine Bajina Bašta br, 20/2022), Odeljenje za poslove urbanizma, građevinarstva i imovinsko-pravne poslove Opštinske uprave opštine Bajina Bašta“

Lokacija

U skladu sa Planom generalne regulacije područja Osluša na Tari, predmetne kat. parcele nalaze se u urbanističkoj zoni 1, tipična celina TC5. Kao pretežna namena na kat. parcelama br. 126/5, 126/6, 126/7 i 126/1 KO Beserovina definisano je stanovanje i smeštajno uslužni sadržaji, dok je na kat. parceli br. 126/8 KO Beserovina predviđena izgradnja javne saobraćajnice pod nazivom „P2-2“.

Priloženim tehničkim opisom i idejnim rešenjem obuhvaćena je izgradnja izdvojene kuće za boravak ili povremeno stanovanje koja se nalazi na području Osluša na Tari na KP 126/5 KO Beserovina, Bajina Bašta. Pored kuće, idejnim rešenjem obuhvaćena je i vodonepropusna septička jama-septik za odvođene fekalija, kao i potrebni priključci na postojeću infrastrukturu i to:

- priključak na postojeću vodovodnu mrežu
- priključak na postojeću elektro-energetsku mrežu
- priključak na buduću saobraćajnicu pod nazivom „P2-2“

Priključak na postojeću vodovodnu mrežu, priključak na postojeću elektro-energetsku mrežu kao i saobraćajni priključak na buduću saobraćajnicu „P2-2“ biće definisan u skladu sa uslovima imaoća javnog ovlašćenja koji će biti predmet Lokacijskih uslova. U okviru lokacije planirana je i izgradnja interne saobraćajnice, dva parking mesta, ograda i pešačka pristupna staza objektu.

Opis postojećeg stanja

Lokacija koju obuhvataju k.p. 1267/1, 1267/5, 1267/6, 1267/7 je zemljište definisano kao poljoprivredno zemljište i to pašnjak 5. klase, u skladu sa podacima iz Republičkog geodetskog zavoda. Zemljište u okviru predmetnih parcela koristi se kao poljoprivredno zemljište u zoni nacionalnog parka. Konfiguracija terena je detaljno prikazana na geodetskoj situaciji (crteži br. 1 i 2 iz grafičkog dela). Teren je pretežno ravan. Projektom preparcelacije od jula 2023. godine, koji je izradilo privredno društvo za geodeziju „Geodet DB“ d.o.o., Mali zvonik, Kralja Petra prvog br.37, MB 17029479, PIB 101362267, odgovorni projektant Živko P. Subotić, licenca br. 200 0629 04, na predmetnoj lokaciji formirane su 3 građevinske parcele i jedna katastarska parcela.

Na predmetnoj lokaciji ranije je izgrađen drveni objekat-brvnara koja je locirana na k.p. 1267/6 i 1267/7. Idejnim rešenjem nije predviđeno uklanjanje ovog objekta.

Pravila građenja za nove objekte

- Izvod iz Informacije o lokaciji

Po tipologiji mogu biti slobodnostojeći, jednostrano uzidani/dvojni ili u nizu (minimum tri objekta formira niz, tako da se prvi i poslednji objekat u nizu tretira kao jednostrano uzidani). Dozvoljena je fazna gradnja na parceli (celini), tako da svaka faza predstavlja građevinsku i funkcionalnu celinu.

Na pojedinačnim građevinskim parcelama se mogu graditi jedan ili više objekata u zavisnosti od namene, veličine parcele i tipologije izgradnje, pod uslovom da se zadovolje svi urbanistički parametri za određenu namenu. Svi objekti na parceli se uračunavaju u zadate parametre, ukoliko nije drugačije propisano posebnim pravilima uređenja i građenja za pojedinačne tipične celine. Pomoćni objekti kao što su garaže, ostave, letnje kuhinje, se uračunavaju u zadate parametre i ne mogu zauzimati više od 10% površine građevinske parcele. Maksimalna visina venca pomoćnog objekta je 3m, a visina slemena 6m.

U okviru parcele dozvoljena je izgradnja nadstrešnica, senika, bazena, staklenika, septičkih jama i bunara i staza, koje ne ulaze u obračun urbanističkih parametara.

Objekti mogu imati jednu ukopanu etažu, suteran ili podrum, ako ne postoje smetnje geo-tehničke ili hidro-tehničke prirode.

Ukoliko se planiraju prepusti na fasadnim površinama u vidu erkera ili balkona, oni mogu prelaziti građevinsku liniju maksimalno 1.2m na visini 3m iznad kote terena, tako da površina prepusta ne bude veća od 30% površine fasade.

Prepusti na fasadama dozvoljeni su na objektima u okviru parcela u zoni građenja, na visini većoj od 3m, tako da površina prepusta ne bude veća od 30% površine fasade, a maksimalna dubina 1.6m.

Nisu dozvoljeni ispusti van građevinske linije na delu objekta prema bočnim granicama parcela, odnosno prema susednim objektima.

Nije dozvoljeno formiranje mansardnog krova. Potkrovnii prostor ne sme izlaziti van gabarita objekta, i može se koristiti samo jedna potkrovnii etaža, ukoliko nije drugačije propisano posebnim pravilima uređenja i građenja za pojedinačne tipične celine.

Najveća visina nadzlitka potkrovniih etaža je 1.6m od kote poda potkrovlja. Krovove zbog klimatskih uslova projektovati kao kose, nagiba 45° do 60° dvovodne ili četvorovodne (sa zasecima od 1/2 do 1/3 krova), izuzetno krovovi mogu biti i složeni, a strehe sa blažim nagibom od krovova, preporučuje se da nagib strehe bude 45°.

Osvetljavanje i provetravanje potkrovniih prostora je moguće na sledeći način:

- 1) ležećim krovnim prozorima, sa drvenom konstrukcijom, i u tom slučaju je obavezno boju vidljivih metalnih delova uskladiti sa bojom krovnog pokrivača
- 2) jednovodnim krovnim badžama, blažeg nagiba od nagiba krovnih ravni, sa vertikalnim drvenim prozorom i prepuštenom strehom iznad prozora
- 3) dvovodnom badžom, sa zasekom – „romačem“ u visini 1/3 frontalne projekcije badže, sa vertikalnim drvenim prozorom i prepuštenom strehom iznad prozora, nagib sve tri ravne badže je istovetan nagibu krovnih ravni.

• **Predmetni objekat**

Na predmetnoj lokaciji planira se izgradnja jednog objekta bez pomoćnih objekata. Objekat nema ukopanih etaža. Na fasadama nisu predviđeni prepusti. Nije predviđeno formiranje mansardnog krova. Nagib krovnih ravni, kao i streha, je 45°. U osnovi krov je složeni.

Pravila za položaj objekta na parceli

• **Izvod iz Informacije o lokaciji**

Objekte na parceli postavljati u okviru zone građenja. Zona građenja definisana je građevinskom linijom i rastojanjem objekta od zadnje i bočnih granica parcele. Planskim dokumentom definisana je jedna građevinska linija (prema javnoj površini) i predstavlja građevinsku liniju na zemlji i iznad zemlje. Minimalno rastojanje građevinske od regulacione linije, u slučajevima kada to nije definisano grafičkim prilogom, iznosi 5m. Ostale građevinske linije date su opisno. Minimalna odstojanja od granica građevinske parcele data su za svaku pojedinačnu namenu. Svi postojeći objekti zadržavaju postojeću građevinsku liniju, do zamene objekta novim.

Zabranjena je izgradnja objekata u zoni infrastrukturnih koridora elektro-energetske, vodoprivredne i druge infrastrukture. Izuzetno, ukoliko se građevinska parcela nalazi u zaštitnog pojasa infrastrukturnog koridora elektro-energetske, vodoprivredne i druge infrastrukture, građenje je moguće prema tehničkim uslovima i uz saglasnost nadležnog upravljača objekta infrastrukture.

Kota prizemlja na pretežno ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete saobraćajnice. Nulta kota je tačka preseka linije terena i vertikalne ose objekta fasadnog platna ka pristupnoj saobraćajnici. U tom slučaju kota prizemlja može biti maksimalno 1.2m, a minimalno 0.2m, viša od nulte kote. Razliku veću od 0.2m savladavati unutar objekta. Ukoliko je javna saobraćajnica ili parcela internog kolskog pristupa, u nagibu u odnosu na širinu parcele, kota nivelete saobraćajnice se uzima na mestu polovine širine parcele.

Za objekte na strmom terenu (od saobraćajnice naniže), kota prizemlja može biti niža maksimalno 1.5m od kote nivelete saobraćajnice.

Za objekte na strmom terenu (od saobraćajnice naviše), kota prizemlja može biti za maksimalno 1.2m viša od nulte kote.

Za objekte koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem, preko privatnog prolaza, kota prizemlja utvrđuje se lokacijskim uslovima i primenom odgovarajućih tačaka ovog podnaslova.

- **Predmetni objekat**

Objekat je postavljen u zoni građenja. Kao i ostatak lokacije, teren na mestu na kome je planiran objekat je približno ravan. Objekat nije predviđen za građenje u zoni niti jednog infrastrukturnog koridora. Nulta kota za predmetni objekat je ~948.75mm. Kota gotovog poda prizemlja je 948.95mm. Udaljenje objekta od bočnih granica parcele je:

- sa zadnje, jugo-zapadne strane 4.1m,
- sa bočne, severo-zapadne strane 4.6 i 5.4m

Opšta pravila za izgradnju pristupnih saobraćajnica

- **Izvod iz Informacije o lokaciji**

Svaka građevinska parcela mora da ima nezavisan kolski pristup sa javne saobraćajne površine, direktno ili preko pristupnog puta, odnosno parcele internog kolskog pristupa, ukoliko se time obezbeđuje pristup za više od dve građevinske parcele. Pristupna kolsko-pešačka saobraćajna površina mora da ima posebnu parcelu odgovarajuće širine, najmanje 3.5m za jednosmerni saobraćaj i 6m za dvosmerni saobraćaj. Jednosmerni pristup mora biti priključen na dve javne saobraćajne površine, a ukoliko je dvosmeran i „slep“, mora imati pripadajuću okretnicu.

Širinu pristupnog puta koja zavisi od namene okolnih parcela, planiranih sadržaja, odnosno od očekivanog intenziteta kolskog i pešačkog saobraćaja i merodavnog vozila, odrediti prilikom izrade projekta parcelacije/preparcelacije.

Minimalna udaljenost građevinske linije od granice parcele internog kolskog pristupa iznosi 3m.

Za parcele u građevinskom području koje nemaju direktan pristup javnoj saobraćajnoj površini, pristup će biti moguć posredno preko najviše dve građevinske parcele ukoliko postoji uspostavljeno pravo službenosti prolaza. U slučaju uspostavljanja prava službenosti ustanoviti put za prolaz vozila, minimalne širine 3m, i to tako da najmanje opterećuje poslužno dobro.

- **Predmetna lokacija**

Pristup kp 1267/5, na kojoj je planiran objekat, predviđen je preko k.p. 1267/7 koja poseduje nezavisan kolski pristup javnoj saobraćajnoj površini (planiranoj saobraćajnici P2-2), na parcelama 1267/8 i 1595 KO Beserovina. Sve parcele su u vlasništvu investitora objekta. Predviđena je izgradnja internog kolskog puta sa pripadajućom pristupnom pešačkom stazom. Parkiranje će se rešiti na parceli 1267/6, na dva planirana parking mesta, na otvorenom prostoru.

Materijalizacija objekta

• Izvod iz Informacije o lokaciji

Arhitektura objekta treba da ima prepoznatljivu formu koja proističe is arhitektonskog nasleđa područja uz primenu prirodnih i tradicionalnih materijala kao što su: drvo, kamen i staklo.

Sve vidne delove temeljnih zidova, podrumskih zidova i sokle izvesti od kamena ili obložiti kamenom (lomljenim kamenom određenog sloga ili nepravilnim slogom). Fuge između kamenja, ako su izražene, ne treba farbati.

Zidovi mogu biti od raznih tvrdih materijala, opeke, blokova raznih vrsta, i skeletnog sistema (drveni, betonski, čelični). Zidovi mogu biti rađeni od talpi, debala i montaža od raznih sendvič panela. Fasade obraditi tako da vidljivi spoljni delovi budu obloženi drvetom, kamenom ili malterisane ako je u pitanju skeletna betonska konstrukcija, opeka ili neki drugi blokovi. Nije dozvoljeno potpuno malterisanje fasadnog platna, tako da malterisani deo fasade može biti 50% od ukupne površine, sa tim da se u površinu fasade ne računaju delovi temeljnih i podrumskih zidova i sokle; ostatak fasadnog platna obložiti kamenom ili drvetom. Treba da preovlađuje bela boja ili svetli tonovi pastelnih nijansi ali tako da ukoliko se grade grupacije objekata oni imaju isti ton.

Krovove i strehe pokriti opekarskom ili drvenom šindrom, crepom ili imitacijom šindre. Slemena, grbine i uvale izvesti u skladu sa materijalom kojim se pokriva krov. Optimizacija oblika i korišćenja održivih materijala su ključne akcije u postizanju energetske efikasnosti objekata, odnosno smanjenja gubitaka toplote.

Uređenja dvorišta treba izvesti u skladu sa prirodnom morfologijom terena, sa što manje podzida, ograda, stepenica, rampi i drugih elemenata koji, ako ih ima, treba da budu građeni od kamena i ostalih prirodnih materijala. Za dvorišta koristiti autohtone vrste biljaka.

Postojeći arhitektonski stil se mora poštovati prilikom gradnje, nadržgradnje, dogradnje, adaptacija i sl. Prilikom dodavanja bilo kakvih delova na postojeće građevine, ili prilikom njihove adaptacije-dozidićivanja, nadzidićivanja, zatvraanja i otvaranja raznih delova, menjanje krova i slično, potrebno je da svi novi delovi i radovi budu izvedeni u arhitektonskom stilu u kome je izgrađena postojeća zgrada.

Na području Plana nije dozvoljeno postavljati bilborde i panele za reklamu i promociju proizvoda; moguće je isključivo postavljanje informativnih tabli u vezi kulturnog i prirodnog dobra.

• Predmetni objekat

Arhitektura planiranog objekta-izdvojene kuće za boravak ili povremeno stanovanje proističe iz kulturnog nasleđa područja u kome se gradi. Dominiraju prirodni materijali: drvo, kamen i staklo. Objekat je slobodno-stojeći, spratnost P+Pk.

Konstrukcija objekat će biti armirano-betonska. Temeljna konstrukcija će biti kombinovana, od temeljnih traka i temeljnih kontra greda. Vertikalna konstrukcija sastojaće se od stubova i zidova, za obezbeđivanje bočne krutosti objekta. Podna ploča izvodi se od armiranog betona i leži na sloju nasipa od šljunka ili tucanika. Ploča plafona biće puna ab ploča oslonjena na grede-podvlake u ortogonalnom rasporedu, preko stubova i zidova. Krovna ploča će biti puna ploča oslonjena na sistem greda-podvlaka, preko stubova i zidova. Pored ab zidova, u objektu figuriraju i zidani zidova. Fasadni zidovi su od termo-bloka odgovarajućih karakteristika dok su pregradni zidovi od opekarskog bloka i cigle.

Sve vidne površine temeljnih sokli planirane su da se oblože kamenom.

Fasadne površine sastojaće se od kamena, drveta i stakla tako da malterisani deo fasade neće preći 50% ukupne površine fasade, prema zahtevima iz informacije o lokaciji. Preovlađivaće svetli tonovi, pastelnih nijansi.

Krov se pokriva crepom, crne ili tamnije boje. Slemena, grbine i uvale su od tipskih proizvoda proizvođača koji bude isporučivao crep za kompletan objekat.

Dvorište u potpunosti zadržava postojeću morfologiju. Projektom se ne predviđaju nikakve građevinske intervencije, uklanjanje postojećeg zelenila, niti dodavanje novih biljaka.

Na predmetnoj lokaciji nije predviđeno postavljanje bilborda niti panela za reklamiranje i promociju proizvoda.

Ograđivanje parcele

• Izvod iz Informacije o lokaciji

Dozvoljeno je ograđivanje parcele zelenom i drvenom ogradom do visine 1.2m. Ograde na regulacionoj liniji se postavljaju tako da ograda i kapija budu na parceli koja se ograđuje. Živa ograda između susednih građevinskih parcela može da se sadi u osovini granice građevinske parcele. Susedne građevinske parcele mogu da se ograđuju drvenom ogradom na zemljištu vlasnika ili u osovini građevinske parcele, uz saglasnost suseda.

• Predmetna lokacija

Predviđena je izgradnja ograde visine do 1.2m. Položaj ograde planiran je na zemljištu vlasnika-investitora objekta tako da saglasnost suseda nije potrebna.

Infrastruktura

Vodovodna mreža

Predviđeno je priključenje novoprojektovanog objekta na gradsku vodovodnu mrežu. Položaj vodomera će se odrediti u skladu sa dobijenim uslovima od JKP ViK. Orijentacioni planirani priključak je DN20. Za predviđenu namenu objekta potrebno je obezbediti protok od 1 l/s.

Kanalizaciona mreža

Na predmetnoj lokaciji, niti u njenoj okolini, ne postoji gradska kanalizaciona mreža. Stoga je planirana izgradnja vodonepropusne septičke jame-septika, za prikupljanje fekalija iz novoprojektovanog objekta. Voda sa krova planira se ispustiti u zelenu površinu oko objekta.

Elektro-energetski priključak

Novoprojektovani objekat planira se priključiti na elektro-distributivnu mrežu. Za novoprojektovani objekat jednovremena, maksimalna snaga neće preći 35 kW.

Merenje potrošnje električne energije bi trebalo da se vrši direktnom mernom grupom za dvotarifno merenje aktivne i reaktivne energije i pokazivačem maksimuma srednje snage. Predlog je da se orman mernog mesta (OMM) postavi u zelenu površinu na granici parcele.

Novoprojektovani objekat je potrebno priključiti na telekomunikacionu mrežu Telekoma Srbije. Samim tim, potrebno je da se obezbedi povezivanje na mrežu preko L3VPN servisa protoka 1Mb/s / 1Mb/s (upload/download). Protok od 1Mb/s realizovati u SHDL tehnologiji iz realne potrebe za povećanjem protoka u narednom periodu.

S tim u vezi, potrebno je da se obezbede 2 telefonske linije i to jedna za potrebe puštanja L3VPN usluga, a druga za puštanje usluga direktnog pristupa internetu preko Wi-Fi.

Termotehničke instalacije

Grejanje i hlađenje objekta predviđeno je toplotnom pumpom vazduh/voda sa električnim pogonom u split izvođenju, sa dve spoljašnje i jednom unutrašnjom jedinicom. Maksimalna jednovremena snaga sistema je 23kW. Sistem radijatorskog razvoda će biti razveden u kompletnom objektu dok će u kuhinji, kupatilu i wc-u biti projektovan razvod podnog grejanja.

Saobraćajni priključak i interne saobraćajnice

Predviđa se izgradnja interne saobraćajnice. Saobraćajnica je širine 3m predviđena za jednosmeran saobraćaj. Na njenom kraju neposredno do novoprojektovanog objekta predviđa se okretnica i dva (2) parking mesta na otvorenom. Uz saobraćajnicu predviđa se pešačka staza širine 1m za pešački pristup novoprojektovanom objektu.

Priključak interne saobraćajnice na javni put ostvaruje se preko parcele k.p. 1267/7 KO Beserovina na kojoj se planira izgradnja interne saobraćajnice. Priključak će preciznije biti projektovan nakon dobijanja lokacijskih uslova. Prema Planu generalne regulacije područja Osluša na Tari (sl. Isit opštine Bajina Bašta br. 20/2022), planirana se izgradnja javne

saobraćajnice „П2-2“ i to na k.p. 1595 KO Osluša i k.p. 1267/8 KO Osluša. Parcela k.p. 1267/8 KO Beserovina nije predviđena za izgradnju.

Glavni projektant:



Stošić Tihomir d.i.a.
Beograd, novembar 2023

6 Numerička dokumentacija

1/1.6. Numerička dokumentacija

Objekat izdvojene kuće za boravak ili povremeno stanovanje, spratsnosti P+Pk, kategorija A, klasifikacioni broj 111011 na Tari, na k.p. 1267/5, KO Beserovina, opština Bajina Bašta je razuđenih gabarita u osnovi i sastoji se od sledećih prostorija:

R. br.	Prostorija	Površina (m ²)
1	Predsoblje	6.00
2	Trpezarija	7.42
3	Kuhinja	24.41
4	Dnevni boravak	61.39
5	Hodnik	12.09
6	WC	2.84
7	Vešernica	2.24
8	Ostava	9.15
9	Mašinska prostorija	10.11
10	Kupatilo	7.32
11	Spavaća soba 1	12.14
12	Spavaća soba 2	12.14
13	Spavaća soba 3	13.21
Ukupna neto površina objekta (projektovano stanje):		180.46
Ukupna bruto površina objekta (projektovano stanje):		203.45

Urbanistički parametri	Zadato u Inf. o lok./Planu generalne regulacije	Ostvareno projektom
Površina parcele/a:	2.733m ²	2.733m ²
Indeks izgrađenosti – maksimalno:	30%	7,60%
BRGP (m ²):	819,90m ² (30% x 2.733,00)	203,45m ²
Indeks zauzetosti - pod objektima (%)*:	/	9,74%
Indeks zauzetosti - saobraćajnice, platoi, parkinzi, pešačke površine (%):	/	12,70 %
Indeks zauzetosti - ukupan (%)	/	22,44%
Maksimalna spratnost objekata	Pr+1+Pk	Pr
Maksimalna visina objekta (m) – u slemenu	/	7,93 m
Visina venca (m)	/	2,65 m
Broj parking mesta	1 parking mesto na 1 stan	2 parking mesta na otvorenom prostoru, u okviru parcela
Зелене површине (%)	min. 50% u direktnom kontaktu sa tlom	74%

Procenjena vrednost investicije: 25.000.000,00 RSD bez PDV-a

1.7. Grafička dokumentacija



Napomene:

kota ±0.00m=948.95mm

Novoprojektovani objekat br.1 nalazi se na novoformiranoj građevinskoj parceli 3 koja se sastoji od delova kp 1267/1, 1267/6, 1267/7 KO Beserovina (Projekat preparcelacije kat. parcela br. 1267/1, 1267/5, 1267/6 1267/7 i Potvrda projekta br.350-146/2023 izdata od strane Odeljenja za poslove urbanizma, građevinarstva, i imovinsko-pravne poslove opštine Bajina Bašta)

Planski osnov: "Plan generalne regulacije područja Osluša na Tari (sl. list opštine Bajina Bašta br. 20/2022)"

Koordinate temena konture nadzemnog gabarita objekta 1			
1	x = 7377456.4095	y = 4867147.5829	
2	x = 7377456.7628	y = 4867148.0678	
3	x = 7377461.8558	y = 4867144.3597	
4	x = 7377465.8583	y = 4867149.8571	
5	x = 7377464.3222	y = 4867150.9755	
6	x = 7377469.7667	y = 4867158.4534	
7	x = 7377468.7562	y = 4867159.1892	
8	x = 7377468.9328	y = 4867159.4317	
9	x = 7377466.3880	y = 4867161.2845	
10	x = 7377466.5646	y = 4867161.5270	
11	x = 7377458.7616	y = 4867167.2082	
12	x = 7377453.9229	y = 4867160.5630	
13	x = 7377448.8941	y = 4867164.2237	
14	x = 7377443.5797	y = 4867156.9239	

Objekti na parceli:

- 0-postojeći stari drveni objekat
- 1-novoprojektovani objekat/kuća za boravak ili povremeno stanovanje
- 2-septik
- 3- drvena ograda
- 4-Orman mernog mesta (OMM), EE priključak

Legenda:

- Granica parcele/a
- Ograda
- Zelena površina
- Saobraćaj i saobraćajne površine sa dva parking mestom
- Pešačka pristupna staza

Projektant:	Preduzeće za promet, građevinarstvo i posredovanje “ORNAMENT-INVESTINŽENJERING”D.O.O., BEOGRAD (Zvezdara)		
Investitor:	NIKOLA BEGOVIĆ IZ BEOGRADA ul. Uroša Martinovića br. 8/36		
Objekat:	Izdvojena kuća za boravak ili povremeno stanovanje spratnosti P, kategorija A, klasifikacioni broj 111011 na Tari na k.p.1267/5, KO Beserovina, Bajina Bašta		
Lokacija:	Beserovina, opština Bajina Bašta		
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO REŠENJE (IDR)		
Naziv projekta:	01 – IDR – ARHITEKTONSKO–GRADJEVINSKI PROJEKAT		
Crtež:	SITUACIONI PLAN SA OSNOVOM KROVA		
Odgovorni projektant:	Stošić Tihomir d.i.arh., br. licence 300 A909 05		
Projektant / Saradnik:	Stojan Nikšić d.i.g., br. licence 310 M133 13		
Potpis		Pečat:	
Orientacija:	Datum: 11/2023		
	Broj dokumentacije 007/2023/IDR		
	Razmera: 1:500		
	Broj lista 001_IDR		



Napomene:

kota ±0.00m=948.95mm

Novoprojektovani objekat br.1 nalazi se na novoformiranoj građevinskoj parceli 3 koja se sastoji od delova kp 1267/1, 1267/6, 1267/7 KO Beserovina (Projekat preparcelacije kat. parcela br. 1267/1, 1267/5, 1267/6 1267/7 i Potvrda projekta br.350-146/2023 izdata od strane Odeljenja za poslove urbanizma, građevinarstva, i imovinsko-pravne poslove opštine Bajina Bašta)

Planski osnov: "Plan generalne regulacije područja Osluša na Tari (sl. list opštine Bajina Bašta br. 20/2022)"

Koordinate temena konture nadzemnog gabarita objekta 1			
1	x = 7377456.4095	y = 4867147.5829	
2	x = 7377456.7628	y = 4867148.0678	
3	x = 7377461.8558	y = 4867144.3597	
4	x = 7377465.8583	y = 4867149.8571	
5	x = 7377464.3222	y = 4867150.9755	
6	x = 7377469.7667	y = 4867158.4534	
7	x = 7377468.7562	y = 4867159.1892	
8	x = 7377468.9328	y = 4867159.4317	
9	x = 7377466.3880	y = 4867161.2845	
10	x = 7377466.5646	y = 4867161.5270	
11	x = 7377458.7616	y = 4867167.2082	
12	x = 7377453.9229	y = 4867160.5630	
13	x = 7377448.8941	y = 4867164.2237	
14	x = 7377443.5797	y = 4867156.9239	

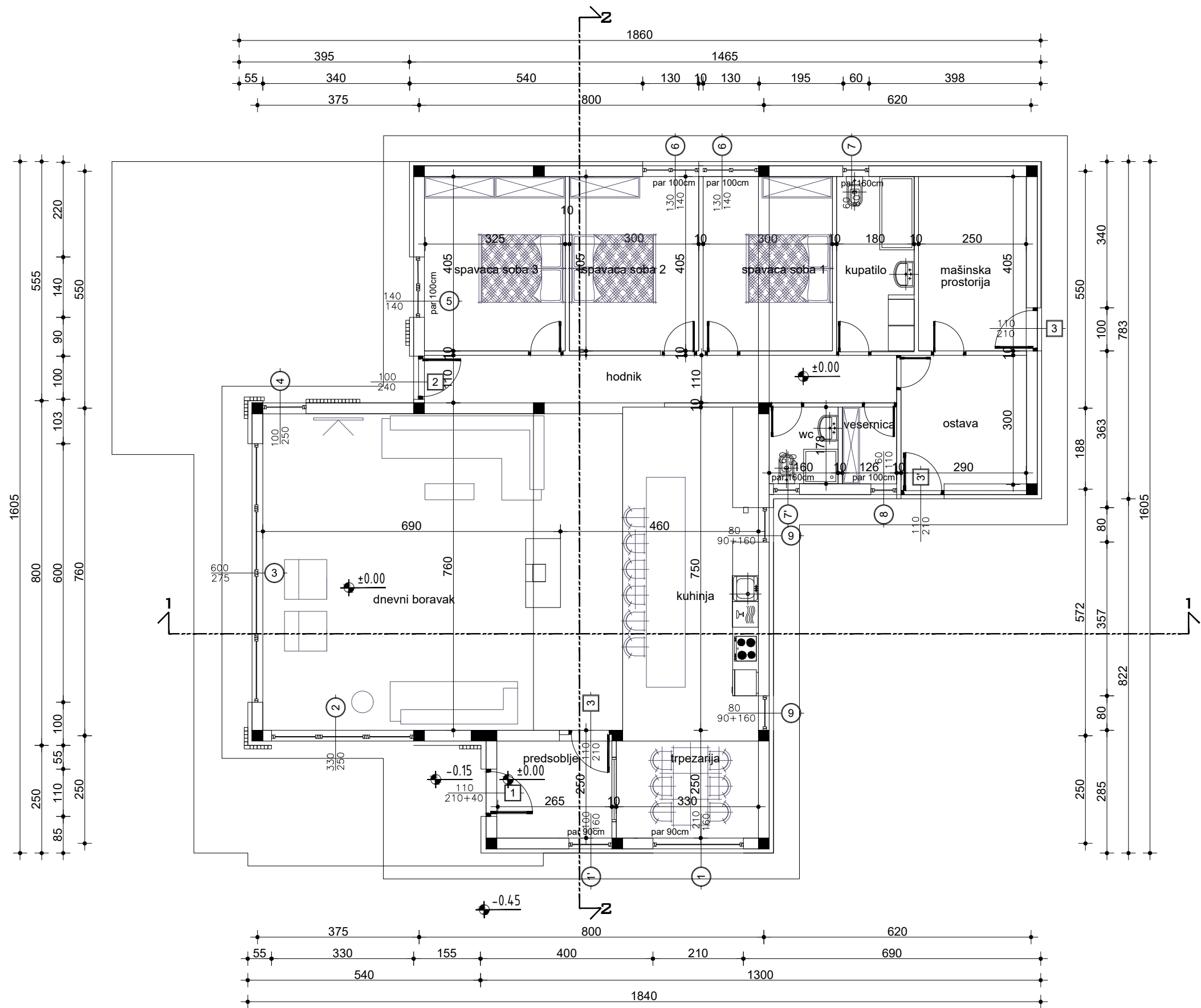
Objekti na parceli:

- 0-postojeći stari drveni objekat
- 1-novoprojektovani objekat/kuća za boravak ili povremeno stanovanje
- 2-septik
- 3- drvena ograda
- 4-Orman mernog mesta (OMM), EE priključak

Legenda:

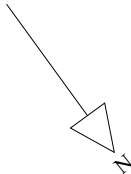
- Граница парцеле/а
- Ограда
- Зелена површина
- Саобраћај и саобраћајне површине са два parking mestom
- Пеšaчка приступна стаза

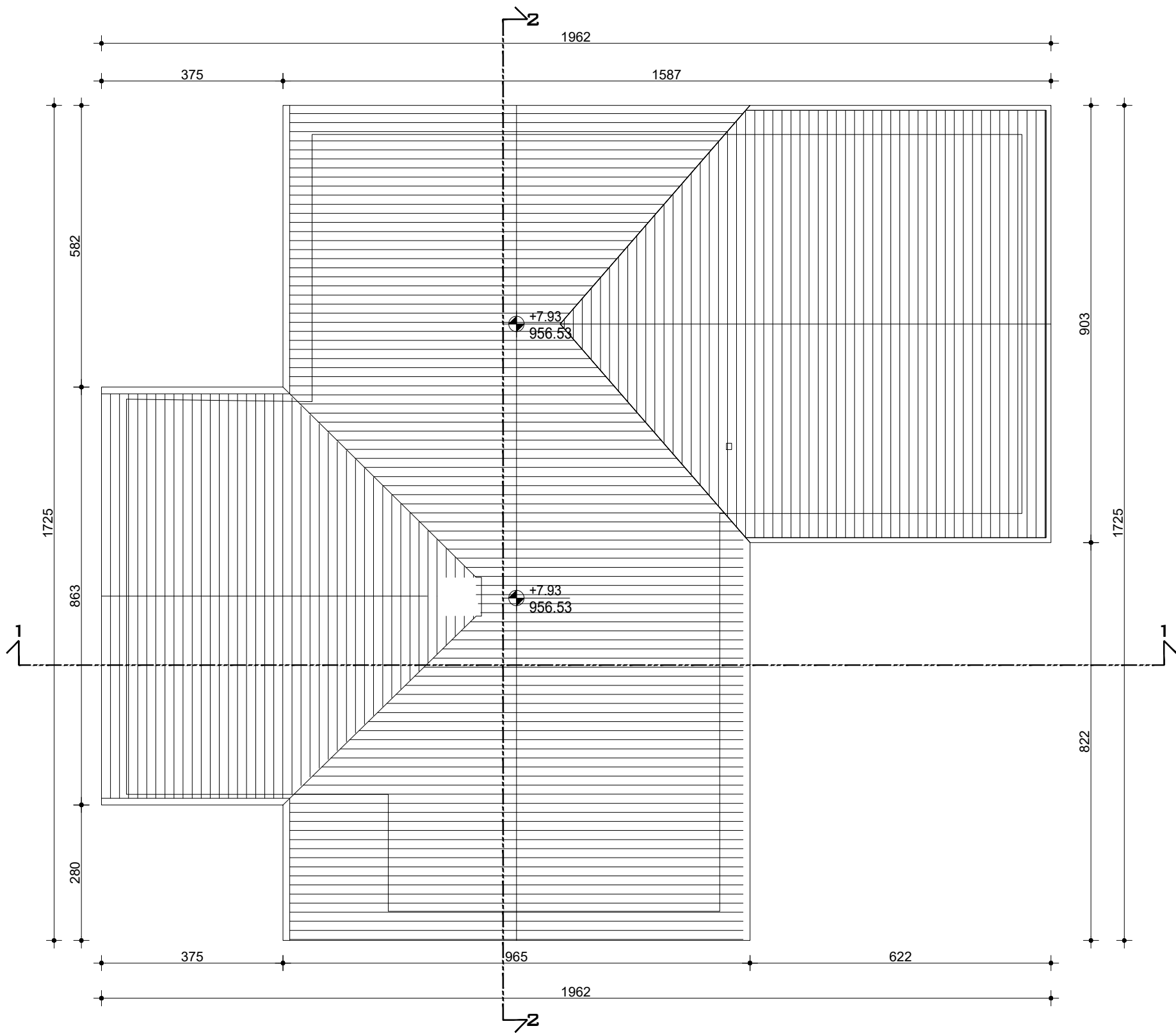
Projektant:	Preduzeće za promet, građevinarstvo i posredovanje “ORNAMENT-INVESTINŽENJERING”D.O.O., BEOGRAD (Zvezdara)		
Investitor:	NIKOLA BEGOVIĆ IZ BEOGRADA ul. Uroša Martinovića br. 8/36		
Objekat:	Izdvojena kuća za boravak ili povremeno stanovanje spratnosti P, kategorija A, klasifikacioni broj 111011 na Tari na k.p.1267/5, KO Beserovina, Bajina Bašta		
Lokacija:	Beserovina, opština Bajina Bašta		
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO REŠENJE (IDR)		
Naziv projekta:	01 – IDR – ARHITEKTONSKO–GRADJEVINSKI PROJEKAT		
Crtež:	SITUACIONI PLAN SA OSNOVOM PRIZEMLJA		
Odgovorni projektant:	Stošić Tihomir d.i.arh., br. licence 300 A909 05		
Projektant / Saradnik:	Stojan Nikšić d.i.g., br. licence 310 M133 13		
Potpis		Pečat:	
Orientacija:	Datum: 11/2023		
	Broj dokumentacije 007/2023/IDR		
	Razmera: 1:500		
	Broj lista 002_IDR		

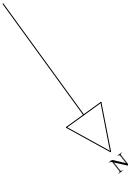


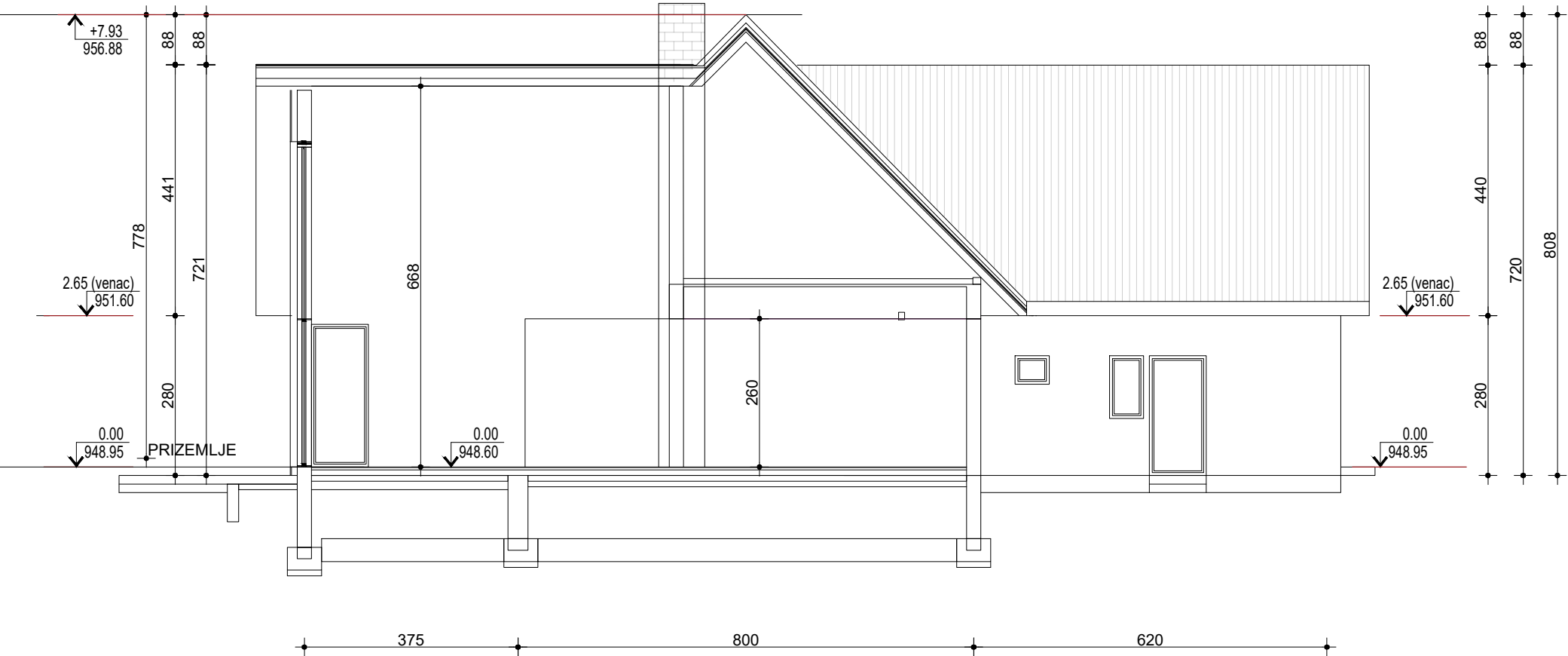
**Izdvojena kuća za boravak ili povremeno stanovanje
spratnosti P, kategorija A, klasifikacioni broj 111011
na k.p. 1267/5 KO Beserovina, Bajina Bašta**

Broj	Namena prostorije	P (m2)	O (m1)
1	Predsooblje	6.00	9.84
2	Trpezarija	7.42	11.10
3	Kuhinja	24.41	7.75
4	Dnevni boravak	61.39	24.00
5	Hodnik	12.09	24.12
6	WC	2.84	6.75
7	Vešernica	2.24	6.07
8	Ostava	9.15	12.10
9	Mašinska prostorija	10.11	13.08
10	Kupatilo	7.32	11.73
11	Spavaća soba 1	12.14	14.09
12	Spavaća soba 2	12.14	14.09
13	Spavaća soba 3	13.21	14.62
Ukupna neto površina:		180.46	
Ukupna bruto površina:		203.45	

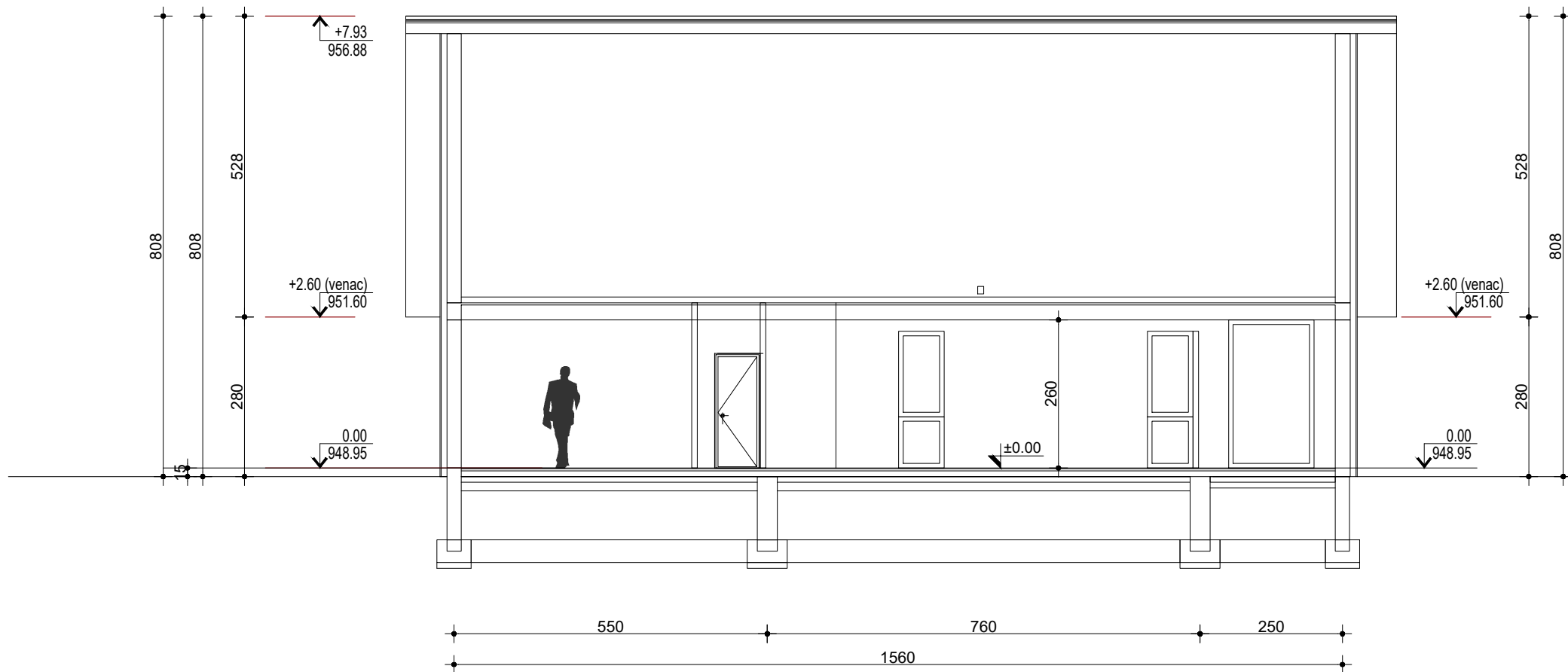
Projektant:	Preduzeće za promet, građevinarstvo i posredovanje “ORNAMENT-INVESTINŽENJERING”D.O.O., BEOGRAD (Zvezdara)		
Investitor:	NIKOLA BEGOVIĆ IZ BEOGRADA ul. Uroša Martinovića br. 8/36		
Objekat:	Izdvojena kuća za boravak ili povremeno stanovanje spratnosti P, kategorija A, klasifikacioni broj 111011 na Tari na k.p.1267/5, KO Beserovina, Bajina Bašta		
Lokacija:	Beserovina, opština Bajina Bašta		
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO REŠENJE (IDR)		
Naziv projekta:	01 – IDR – ARHITEKTONSKO–GRADJEVINSKI PROJEKAT		
Crtež:	OSNOVA PRIZEMLJA		
Odgovorni projektant:	Stošić Tihomir d.i.arh., br. licence 300 A909 05		
Projektant / Saradnik:	Stojan Nikšić d.i.g., br. licence 310 M133 13		
Potpis		Pečat	
Orientacija:	Datum: 08/2023		
	Broj dokumentacije 007/2023/IDR		
	Razmera: 1:100		
	Broj lista 003_IDR		



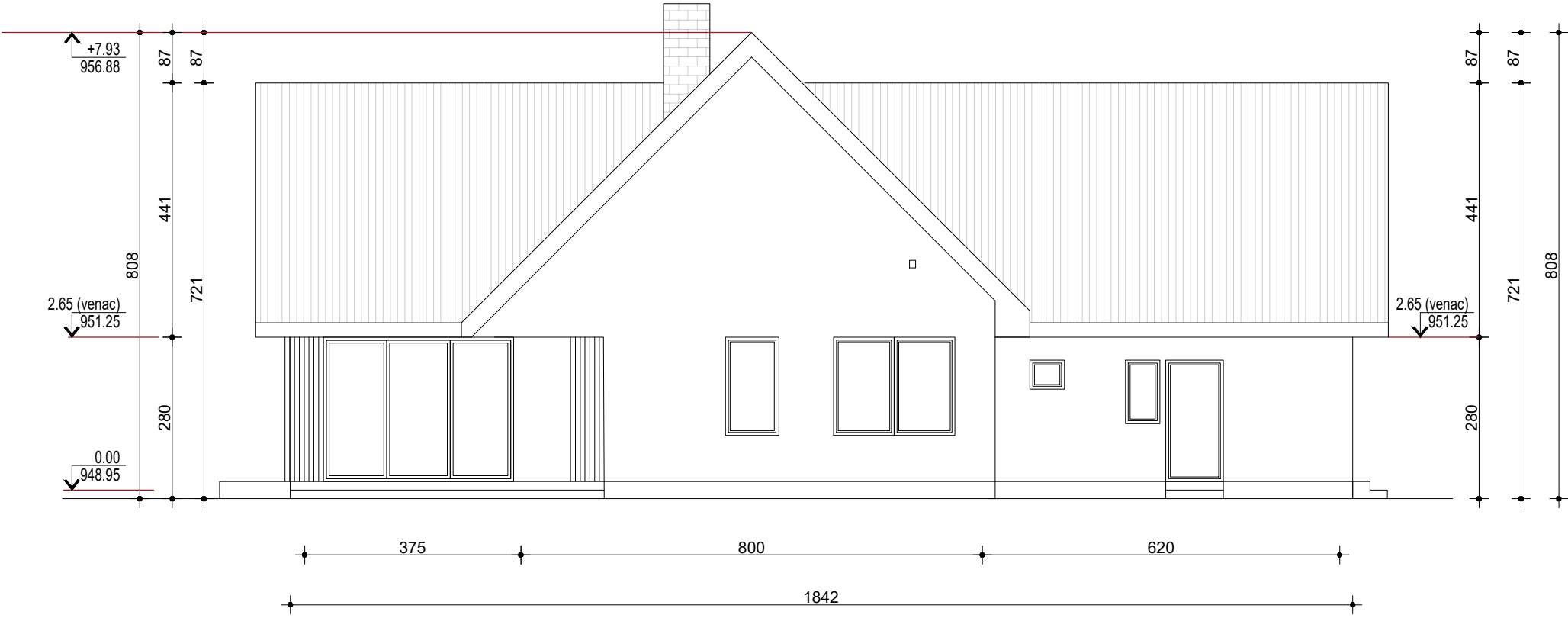
Projektant:	Preduzeće za promet, građevinarstvo i posredovanje “ORNAMENT-INVESTINŽENJERING”D.O.O., BEOGRAD (Zvezdara)		
Investitor:	NIKOLA BEGOVIĆ IZ BEOGRADA ul. Uroša Martinovića br. 8/36		
Objekat:	Izdvojena kuća za boravak ili povremeno stanovanje spratnosti P, kategorija A, klasifikacioni broj 111011 na Tari na k.p.1267/5, KO Beserovina, Bajina Bašta		
Lokacija:	Beserovina, opština Bajina Bašta		
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO REŠENJE (IDR)		
Naziv projekta:	01 – IDR – ARHITEKTONSKO–GRADJEVINSKI PROJEKAT		
Crtež:	OSNOVA KROVA		
Odgovorni projektant:	Stošić Tihomir d.i.arh., br. licence 300 A909 05		
Projektant / Saradnik:	Stojan Nikšić d.i.g., br. licence 310 M133 13		
Potpis		Pečat 	
Orientacija:	Datum: 08/2023		
	Broj dokumentacije 007/2023/IDR		
	Razmera: 1:100		
	Broj lista 004_IDR		



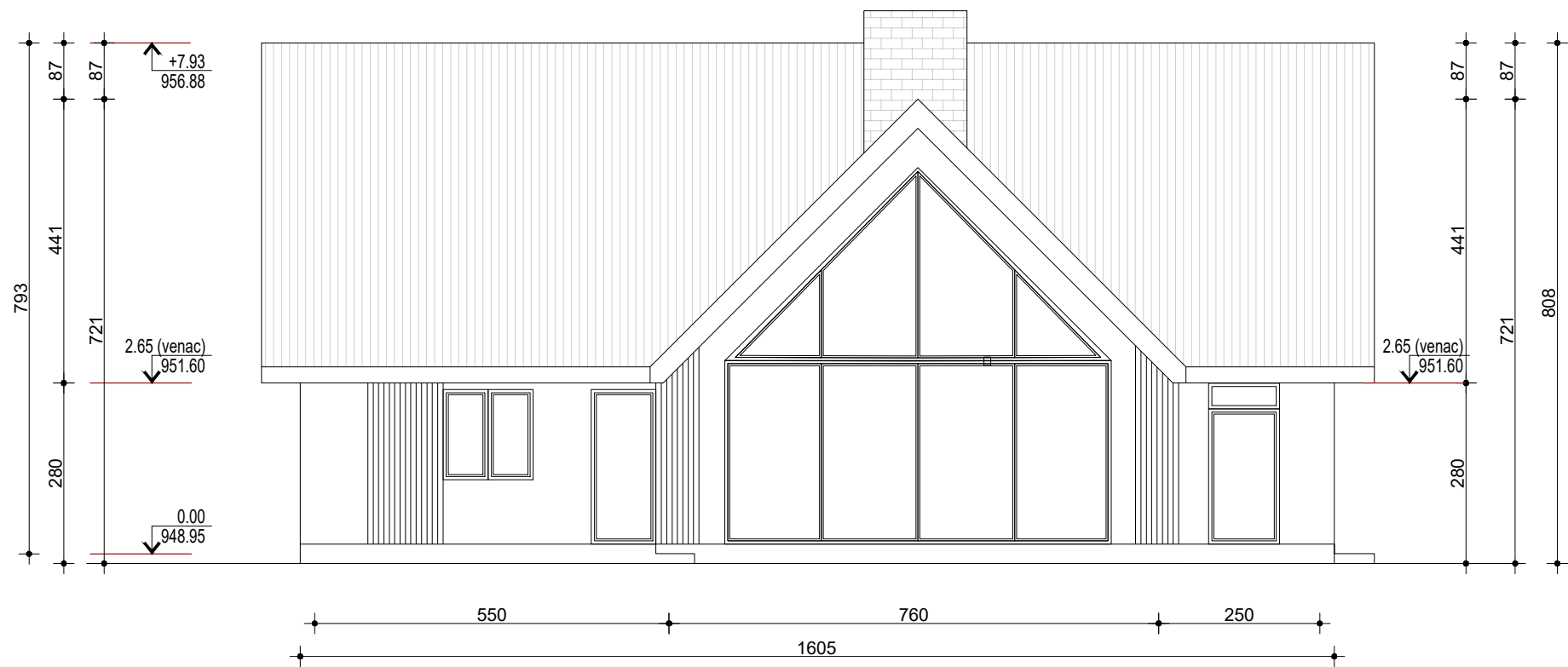
Projektant:	Preduzeće za promet, građevinarstvo i posredovanje “ORNAMENT-INVESTINŽENJERING”D.O.O., BEOGRAD (Zvezdara)		
Investitor:	NIKOLA BEGOVIĆ IZ BEOGRADA ul. Uroša Martinovića br. 8/36		
Objekat:	Izdvojena kuća za boravak ili povremeno stanovanje spratnosti P, kategorija A, klasifikacioni broj 111011 na Tari na k.p.1267/5, KO Beserovina, Bajina Bašta		
Lokacija:	Beserovina, opština Bajina Bašta		
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO REŠENJE (IDR)		
Naziv projekta:	01 – IDR – ARHITEKTONSKO–GRADJEVINSKI PROJEKAT		
Crtež:	PRESEK 1–1		
Odgovorni projektant:	Stošić Tihomir d.i.arh., br. licence 300 A909 05		
Projektant / Saradnik:	Stojan Nikšić d.i.g., br. licence 310 M133 13		
Potpis		Pečat 	
Orijentacija:	Datum: 08/2023		
	Broj dokumentacije 007/2023/IDR		
	Razmera: 1:100		
	Broj lista 005_IDR		



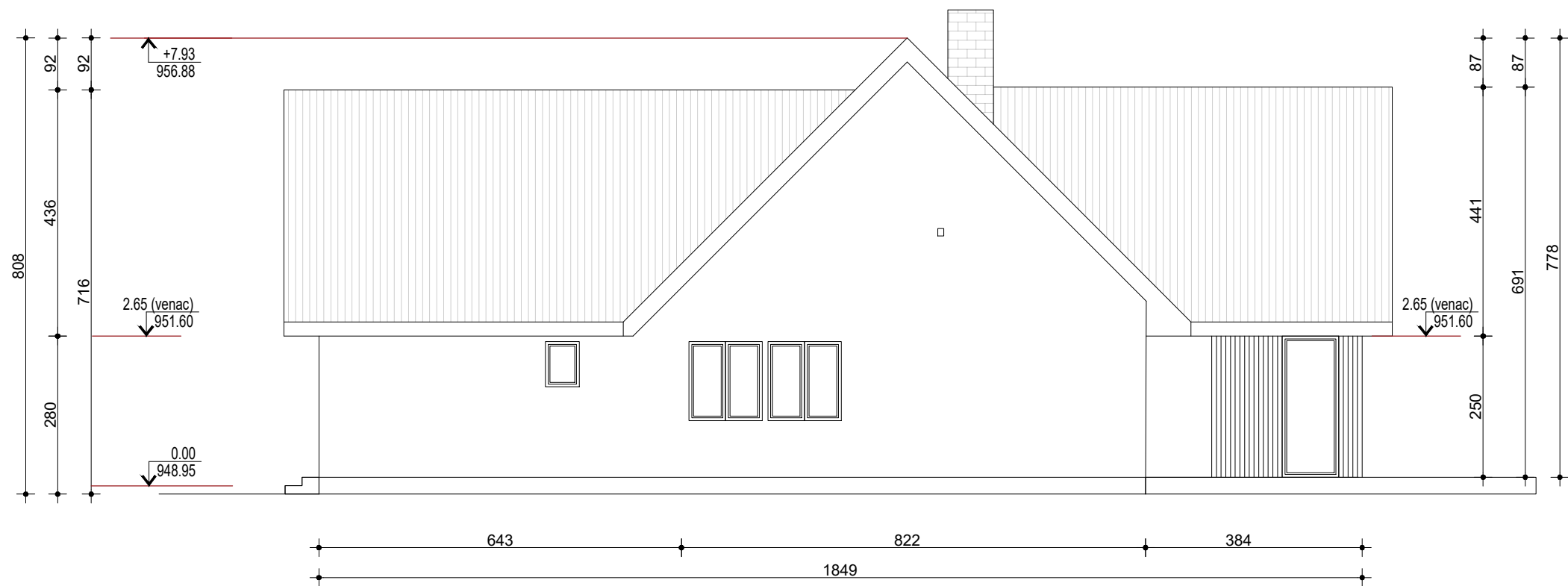
Projektant:	Preduzeće za promet, građevinarstvo i posredovanje “ORNAMENT-INVESTINŽENJERING”D.O.O., BEOGRAD (Zvezdara)		
Investitor:	NIKOLA BEGOVIĆ IZ BEOGRADA ul. Uroša Martinovića br. 8/36		
Objekat:	Izdvojena kuća za boravak ili povremeno stanovanje spratnosti P, kategorija A, klasifikacioni broj 111011 na Tari na k.p.1267/5, KO Beserovina, Bajina Bašta		
Lokacija:	Beserovina, opština Bajina Bašta		
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO REŠENJE (IDR)		
Naziv projekta:	01 – IDR – ARHITEKTONSKO–GRADJEVINSKI PROJEKAT		
Crtež:	PRESEK 2–2		
Odgovorni projektant:	Stošić Tihomir d.i.arh., br. licence 300 A909 05		
Projektant / Saradnik:	Stojan Nikšić d.i.g., br. licence 310 M133 13		
Potpis		Pečat	
Orijentacija:	Datum:		
	08/2023		
	Broj dokumentacije		
	007/2023/IDR		
	Razmera:	1:100	
	Broj lista	006_IDR	



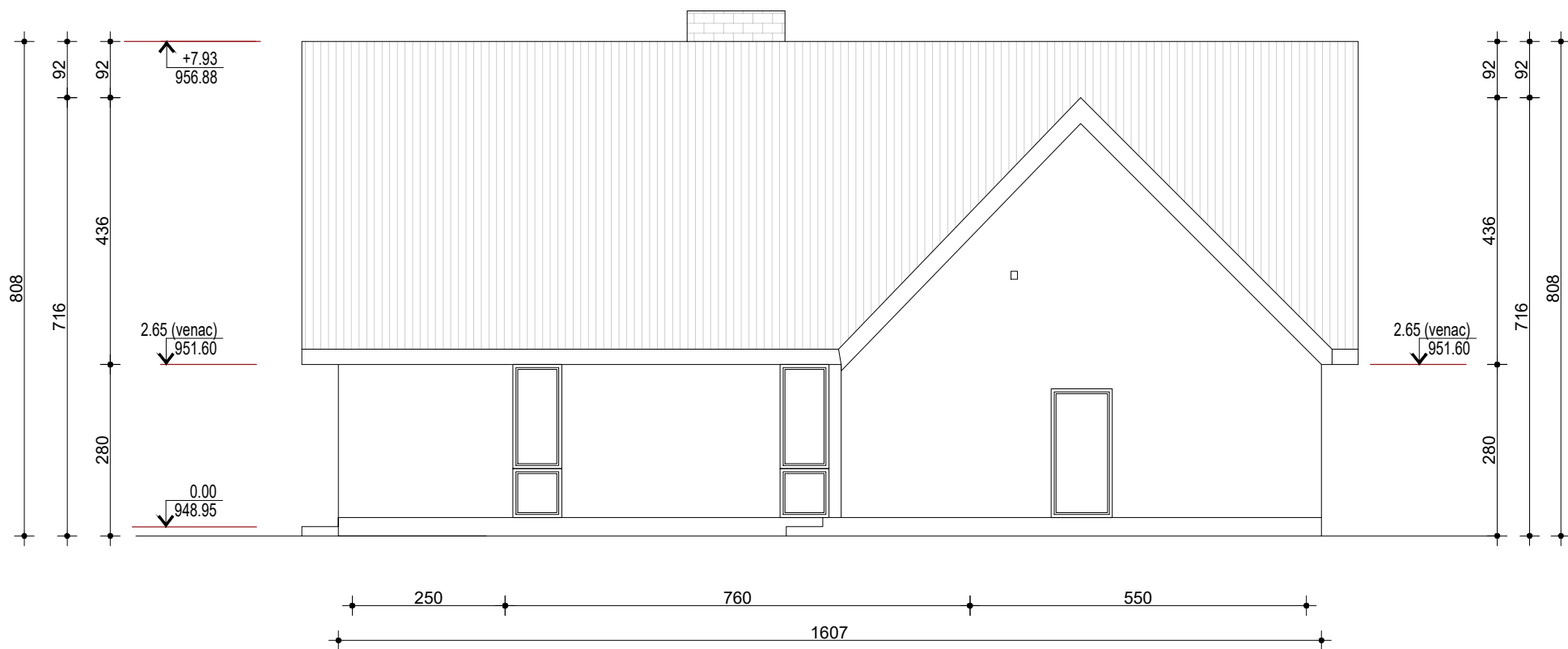
Projektant:	Preduzeće za promet, građevinarstvo i posredovanje “ORNAMENT-INVESTINŽENJERING”D.O.O., BEOGRAD (Zvezdara)		
Investitor:	NIKOLA BEGOVIĆ IZ BEOGRADA ul. Uroša Martinovića br. 8/36		
Objekat:	Izdvojena kuća za boravak ili povremeno stanovanje spratnosti P, kategorija A, klasifikacioni broj 111011 na Tari na k.p.1267/5, KO Beserovina, Bajina Bašta		
Lokacija:	Beserovina, opština Bajina Bašta		
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO REŠENJE (IDR)		
Naziv projekta:	01 – IDR – ARHITEKTONSKO–GRADJEVINSKI PROJEKAT		
Crtež:	PREDNJA FASADA		
Odgovorni projektant:	Stošić Tihomir d.i.arh., br. licence 300 A909 05		
Projektant / Saradnik:	Stojan Nikšić d.i.g., br. licence 310 M133 13		
Potpis		Pečat 	
Orijentacija:	Datum: 08/2023		
	Broj dokumentacije 007/2023/IDR		
	Razmera: 1:100		
	Broj lista 007_IDR		



Projektant:	Preduzeće za promet, građevinarstvo i posredovanje “ORNAMENT-INVESTINŽENJERING”D.O.O., BEOGRAD (Zvezdara)		
Investitor:	NIKOLA BEGOVIĆ IZ BEOGRADA ul. Uroša Martinovića br. 8/36		
Objekat:	Izdvojena kuća za boravak ili povremeno stanovanje spratnosti P, kategorija A, klasifikacioni broj 111011 na Tari na k.p.1267/5, KO Beserovina, Bajina Bašta		
Lokacija:	Beserovina, opština Bajina Bašta		
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO REŠENJE (IDR)		
Naziv projekta:	01 – IDR – ARHITEKTONSKO–GRADJEVINSKI PROJEKAT		
Crtež:	BOČNA FASADA 1		
Odgovorni projektant:	Stošić Tihomir d.i.arh., br. licence 300 A909 05		
Projektant / Saradnik:	Stojan Nikšić d.i.g., br. licence 310 M133 13		
Potpis		Pečat 	
Orijentacija:	Datum: 08/2023		
	Broj dokumentacije 007/2023/IDR		
	Razmera: 1:100		
	Broj lista 008_IDR		

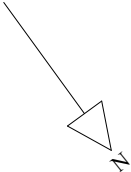


Projektant:	Preduzeće za promet, građevinarstvo i posredovanje “ORNAMENT-INVESTINŽENJERING”D.O.O., BEOGRAD (Zvezdara)		
Investitor:	NIKOLA BEGOVIĆ IZ BEOGRADA ul. Uroša Martinovića br. 8/36		
Objekat:	Izdvojena kuća za boravak ili povremeno stanovanje spratnosti P, kategorija A, klasifikacioni broj 111011 na Tari na k.p.1267/5, KO Beserovina, Bajina Bašta		
Lokacija:	Beserovina, opština Bajina Bašta		
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO REŠENJE (IDR)		
Naziv projekta:	01 – IDR – ARHITEKTONSKO–GRADJEVINSKI PROJEKAT		
Crtež:	ZADNJA FASADA		
Odgovorni projektant:	Stošić Tihomir d.i.arh., br. licence 300 A909 05		
Projektant / Saradnik:	Stojan Nikšić d.i.g., br. licence 310 M133 13		
Potpis		Pečat	
Orijentacija:	Datum:		
	08/2023		
	Broj dokumentacije		
	007/2023/IDR		
	Razmera:	1:100	
	Broj lista	009_IDR	



Projektant:	Preduzeće za promet, građevinarstvo i posredovanje “ORNAMENT-INVESTINŽENJERING”D.O.O., BEOGRAD (Zvezdara)		
Investitor:	NIKOLA BEGOVIĆ IZ BEOGRADA ul. Uroša Martinovića br. 8/36		
Objekat:	Izdvojena kuća za boravak ili povremeno stanovanje spratnosti P, kategorija A, klasifikacioni broj 111011 na Tari na k.p.1267/5, KO Beserovina, Bajina Bašta		
Lokacija:	Beserovina, opština Bajina Bašta		
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO REŠENJE (IDR)		
Naziv projekta:	01 – IDR – ARHITEKTONSKO–GRADJEVINSKI PROJEKAT		
Crtež:	BOČNA FASADA 2		
Odgovorni projektant:	Stošić Tihomir d.i.arh., br. licence 300 A909 05		
Projektant / Saradnik:	Stojan Nikšić d.i.g., br. licence 310 M133 13		
Potpis		Pečat 	
Orijentacija:	Datum: 08/2023		
	Broj dokumentacije 007/2023/IDR		
	Razmera: 1:100		
	Broj lista 010_IDR		



Projektant:	Preduzeće za promet, građevinarstvo i posredovanje “ORNAMENT-INVESTINŽENJERING”D.O.O., BEOGRAD (Zvezdara)		
Investitor:	NIKOLA BEGOVIĆ IZ BEOGRADA ul. Uroša Martinovića br. 8/36		
Objekat:	Izdvojena kuća za boravak ili povremeno stanovanje spratnosti P, kategorija A, klasifikacioni broj 111011 na Tari na k.p.1267/5, KO Beserovina, Bajina Bašta		
Lokacija:	Beserovina, opština Bajina Bašta		
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO REŠENJE (IDR)		
Naziv projekta:	01 – IDR – ARHITEKTONSKO–GRADJEVINSKI PROJEKAT		
Crtež:	RENDERI		
Odgovorni projektant:	Stošić Tihomir d.i.arh., br. licence 300 A909 05		
Projektant / Saradnik:	Stojan Nikšić d.i.g., br. licence 310 M133 13		
Potpis		Pečat 	
Orijentacija:	Datum: 08/2023		
	Broj dokumentacije 007/2023/IDR		
	Razmera: 1:100		
	Broj lista 011_IDR		