

# 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 за повремени боравак на 439/19 КО Дрмановићи

Локација: Дрмановићи, Нова Варош

Наручилац: Мариновић Тања, ул. Филипа Вишњића 14  
Нова Варош

Обрађивач: Агенција „Архи Дом-Пројект“, Прибој

Датум:  
јун 2024.год.

Директор:

## О П Ш Т И П О Д А Ц И:

Назив пројекта: Урбанистички пројекат изградње стамбених објеката за повремени боравак на кат. парцели бр.439/19 КО Дрмановићи

Локација: Дрмановићи , Нова Варош

Наручилац: Мариновић Тања, ул.Филипа Вишњића 14  
Нова Варош

Обрађивач: Агенција „Архи Дом-Пројект“ , Прибој

Одговорни урбаниста: Екрем Хоџић дипл. инж.арх.

Датум израде: јун 2024.год.

## С А Д Р Ж А Ј:

### ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА:

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

### ТЕКСТУАЛНИ ДЕО:

#### А. ОПШТИ ДЕО

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

#### Б. ПЛАНИРАНО РЕШЕЊЕ

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

#### В. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

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

#### Г. ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Копија плана
2. Власнички листови

# 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: 160000000044583313 Banka Intesa

На основу чл. 60, 61. и 62. Закона о планирању и изградњи Србије ("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, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) доносим

## РЕШЕЊЕ

О именовану одговорног урбанисте

1. Екрем Е. Хоцић, дипл. инж. арх., лиценцна број 200 0929 06

За израду Урбанистичког пројекта изградње стамбених објеката за повремени боравак  
на кп.бр. 439/19 КО Дрмановићи

Назив пројекта: Урбанистички пројекат

Локација: Дрмановићи, Нова Варош

Инвеститор: Мариновић Тања, Нова Варош

Именовани испуњава услове из чл.38 Закона о планирању и изградњи (Сл. Гласник РС бр.72/2006,32/2014 и 145/2014).

У Прибоју

23.06.2024.год.

Директор:

.....  
Харис Зековић с.и.г.

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА ЗА ПОВРЕМЕНИ  
БОРАВАК НА КАТ. ПАРЦЕЛИ БР. 439/19 КО Дрмановићи**

Екрем Е. Хоџић , дипл. инж. арх., лиценцна број 200 0929 06

ИЗЈАВЉУЈЕМ

да је Урбанистички пројекта изградње стамбених објеката за повремени боравак на кп. бр. **439/19** КО Дрмановићи, урађен у складу са Законом о планирању и изградњи Републике Србије ("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, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС" број. 32/19), планским документом ширег подручја : Просторни план општине Нова Варош („Службени лист општине Нова Варош број 1/12).

Одговорни урбаниста:

Екрем Е. Хоџић , дипл. инж. арх,

Место и датум:

Прибој , јун 2024. године

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**  
изградње стамбених објеката за повремени  
боравак на кат. парцели бр. 439/19 КО Дрмановићи

**А. ОПШТИ ДЕО**

**1. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПРОЈЕКТА**

Повод за израду овог пројекта је захтев инвеститора за изградњом стамбених објеката за повремени боравак на кат. парцели бр. 439/19 КО Дрмановићи, а која је изван границе грађевинског реона 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 439/19 КО Дрмановићи, као и стварање предуслова за издавање неопходних услова 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 стамбених објеката за повремени боравак на кат. парцели бр. 439/19 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, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023)
2. Члан 76 и 77. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", број 32/2019)
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 правила 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 парцела се налази са јужне стране општинског пута у Дрмановићима који почиње од државног пута за Сјеницу, према школи у Дрмановићима. Граница пројекта дефинисана је границом катастарске парцеле бр. 439/19 КО Дрмановићи.

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

#### 1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

##### 1.1.1. СТАНОВАЊЕ И СТАМБЕНИ ОБЈЕКТИ

Основна подела на породично и вишепородично становање у оквиру плана обогаћена 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.

##### 1.1.2. СТАНОВАЊЕ И СТАМБЕНИ ОБЈЕКТИ

Основна подела на породично и вишепородично становање у оквиру плана обогаћена 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 повремениог 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.

Намене објеката чија градња је забрањена: делатности које вибрацијама, буком, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима могу да угрозе околину и не представљају намену компатибилну претежној намени околине.

## 1.2. УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

### 1.2.1. ВЕЛИЧИНА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Минимална површина парцеле за изградњу објеката:

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

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

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

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

### 1.2.2. ШИРИНА ФРОНТА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Најмања ширина фронта грађевинске парцеле у зависности од намене простора:

**За објекте породичног становања:**

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



#### **За објекте повремениг становања:**

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

#### **За објекте туризма:**

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

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

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

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

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

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

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

#### **○ Максимални индекс изграђености**

##### **Становање:**

- викенд становање.....до 0,3

##### **Пословање:**

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

#### **○ Максимални индекс заузетости**

##### **Становање:**

- викенд становање                    до 30%

##### **Пословање:**

- туристички и спортски садржаји    до 40%

### **1.5. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Парцеле чија је 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 ограда 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.

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

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

Грађевинска парцела мора имати трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.

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

– стамбени објекат ..... 3,5 m

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

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

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

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

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

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

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

### 2.1. **ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ**

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

На пољопривредном земљишту је могућа изградња само под одређеним условима:

- За изградњу на површини до 0,5 ha пољопривредног земљишта обавезна је израда Урбанистичког пројекта у складу са чланом 60.-63. Закона о планирању и изградњи;
- Објекти за 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%

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

**Дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле је:**

- за туристичко - услугне намене максимално 1
- за објекте повременог становања максимално 0,3

**Дозвољена спратност објеката је:**

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

## 4 ГРАНИЦА И ОБУХВАТ ПРОЈЕКТА

Пројекат обухвата локалитет у ободу грађевинског реона насеља Дрмановићи, а у обухвату је Просторног плана Општине Нова Варош. Локација је повезана са општинским путем на кат. парцели бр. 1826/2 КО Дрмановићи преко послужне парцеле бр.439/14 КО Дрмановићи.

Граница пројекта обухвата граниву катастарске парцеле бр. 439/19 КО Дрмановићи, површине **500,0 м<sup>2</sup>**.

### Б ПЛАНИРАНО РЕШЕЊЕ

#### 1 РЕГУЛАЦИОНО И НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ

Према захтеву инвеститора у оквиру границе пројекта потребно испланирати грађевинску парцелу са објектима повременог боравка типа објеката з аповремени боравак.

За локацију предметне парцеле раније је потврђен Урбанистички пројекат, али је по пројектном задатку власника парцеле неопходно извршити промену идејног решења објеката на парцели, а самим тим услова и урбанистичких параметара.

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 износи више од минимално предвиђених 1.5м, а од регулационе линије најмање 6,м.

Зона дозвољене градње одређена је грађевинским линијама које су дефинисане аналитичко-геодетским подацима.

- На формираној грађевинској парцели **ГП1, П=500,0 м2**, планирана је изградња два стамбеног објекта повременог боравка .

Објекти се изводе као скелетна А конструкција, делимично са зидовима од гитер блока укрупњених хоризонтал. И вертикалним серкљажима, као и од кровне конструкције А фрејма који се изводи од дрвета или од челичних кровних носача са испуном и облогом од термичке изолације или структуриране фасаде.

Паркирање је решено у оквиру парцеле.

Део парцеле који је након изградње и уређења планиран за озелењавање износи око 65% укупне површине парцеле.

Терен је испланиран тако да се у објекте приступа спољним степеништем, а део око објекта са источне и западне стране је поравнат и поплочан.

Грађевинска парцела снабдевена је коласким прилазом и сопственим паркингом за сваки појединачни објекат.

Аналитичко геодетски подаци

-Граница пројекта, ГП1, П=500,0 м2

Ред. бр.	X	Y
1	7405999.76	4809324.42
2	7406004.77	4809337.85
3	7406009.36	4809347.46
4	7405990.54	4809354.82
5	7405980.76	4809331.85

- **Координате грађевинске линије објекта**

**Објекат 1**

Ред. бр.	X	Y
1	7405987.41	4809331.55
2	7405994.06	4809328.80
3	7405996.81	4809335.45
4	7405990.16	4809338.20

## Објекат 2

Ред. бр.	X	Y
1	7405992.81	4809344.60
2	7405999.46	4809341.85
3	7406002.21	4809348.50
4	7405995.56	4809351.25

### 2. САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ

Са северне границе Урбанистичког пројекта лоциран је општински пут Дрмановићи-Липа. Прикључење на предметни пут планирано преко послужне кат. парцеле бр. 439/14 КО Дрмановићи, која је формирана као приступна саобраћајница за већи број парцела.

На појединачној парцели су планирана два паркинг места.

Приступна саобраћајница је најмање ширине 3.50м, завршна обрада збијени камени или асфалт. Око објекта су предвиђени тротоари ширине 1м, завршна обрада бетон.

### 3. ПАРТЕРНО УРЕЂЕЊЕ

У оквиру границе пројекта формирана је целина туристичког типа ограничена за изградњу објекта за привремено боравак.

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

Око граница парцеле 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 (клубе, надстрешнице и сл.). Пешачке комуникације прилагођене су положају објекта и нивелети терена, у завршној обради плочастим каменим материјалом.

У укупном билансу најмање 35%, од површине парцеле су зелене затрављене површине са појединачним стаблима лишћара и четинара. Непосредно уз објекте на каменим денивелацијама 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

- Грађевинска парцела ГП1, површине П= 500,0 м<sup>2</sup>

Планирана намена: привремено становање

1 ОБЈЕКАТ		
Категорија и класа објекта	A	111011
Димензије објекта	7,20x7,20м	
Нето површина објекта	65,66 м <sup>2</sup>	
Површина под објектом (заузетост)	51,84 м <sup>2</sup>	
Бруто развијена грађевинска површина	75.29 м <sup>2</sup>	

Параметри за парцелу	
Површина под објектима (заузетост)	2x51,84 =103,68 м2
Бруто развијена грађевинска површина	2x75.29=150,58 м2

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

$$\frac{\text{П под објектима}}{\text{П парцеле}} \times 100 = \frac{103,68}{500,0} \times 100 = 20,0 \%$$

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

$$\frac{\text{БРГП}}{\text{П парцеле}} = \frac{150,58}{500} = 0.30$$

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

У оквиру урбанистичког пројекта је планирана изградња два објекта монтажног типа. Приликом пројектовања водило се рачуна да објекат задовољи важеће прописе, функционалност, климатске услове одговарајући комфору и естетске вредности.

### ДИСПОЗИЦИЈА ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ:

Предметна парцела је облика правоугаоника. Терен парцеле је у нагибу у правцу североисток-југозапад, са висинком разликом између крајњих тачака од око 2 м, па је из тог разлога планирано уређење и нивелисање земљишта око објекта. Објекти се постављају на делу бочног дворишта северне оријентације 1,5 m а на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,5 m. Грађевинска линија је постављена 6,0m од регулационе линије приступног пута.

Планира се изградња слободностојећих објекта. Заузетост новопроектновим објектима на парцели је 20%, а индекс изграђености је 0,3.

### ФУНКЦИЈА И ОБЛИКОВАЊЕ:

Новопроектновани објекти су намењени повременом становању. Објектима се приступа са приступног пут, који представља везу са општинским путем Нова Варош – Дрмановићи. Објекти су спратности П+Пк, правилног габарита, димензија 7,20 x 7,20m.

Пројектовни су као објекти А конструкције. Приземље се састоји од дневног боравка, кухиње са трпезаријом, спаваће собе, купатила, степеништа и оставе. У поткровљу су смештене две спаваће собе.

## КОНСТРУКЦИЈА И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Фундирање је на АБ тракастим темељима 35/55, на дубини од 100цм.

Објекти се граде као рамовска А конструкција од челичних профила, а у основном делу се зидају зидови гитер блоком до 1,2м висине.

За унутрашњу облогу и преградне зидове се употребљава гипс картон или неки други материјал, у зависности од жеља инвеститора.

Под је од челичне конструкције обложен еко таблама одоздо, минералном вуном 10 цм у средини и OSB таблама одозго.

Степениште које повезује две етаже је челично.

Кровна конструкција је од челичних носача који се постављају на једнаким размацима од 1м. Кров је двоводан, нагиба од 58°.

Фасадни зидови као контактна фасада, су са обрадом у фасадом малтеру или камену, по избору инвеститора. Горњи део облаже се ТР лимом, који се наставља са кровних равни.

Прозорски отвори и врата су предвиђени као дрвена столарија са термопан стаклом 6+12+6. Унутрашња обрада ентеријера је према наменама просторија.

## СПОЉАШЊЕ УРЕЂЕЊЕ

Паркирање је решено у оквиру парцеле.

Део парцеле који је након изградње и уређења планиран за озелењавање износи око 65% укупне површине парцеле.

Терен је испланиран тако да се у објекте приступа спољним степеништем, а део око објекта са источне и западне стране је поравнат и поплочан.

## ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

Водовод и канализација се раде према посебном пројекту. Разводна мрежа водовода је надзидна и ради се хидротехничким цевима за снабдевање топлом и хладном водом а канализација ПВЦ цевима одговарајућег пресека.

Сви делови водоводне мреже се монтирају на зид и везују одговарајућим ПВЦ шелнама. Инсталације водовода и канализације се раде са изводима на 1м од објекта без изградњи шахти и уграђивања водомера.

Све санитарije су беле боје домаће производње. Од санитарija се уграђују елементи према грађевинском пројекту.

Будући да на локацији није изведена канализациона мрежа, предвиђа се изградње водонепропусне септичке јаме, сходно потребама објекта а до прикључења на јавну фекалну мрежу.

Септичка јама је лоцирана у складу са ситуационим решењем. Јама је димензија у основи 3.0 x2.5м, а може бити и прилагођена условима на терену у погледу димензија, тако да запремина од 6м<sup>3</sup>, задовољи потребе за максимално 15 становника, тј. два стана. Дубина јаме износи 2.5м. Зидове и дно јаме радити од набијеног бетона а горњу плочу од армираног бетона. Шема исте и технички детаљи дати су у графичком делу



## ЕЛЕКТРОИНСТАЛАЦИЈЕ

Електроинсталација се ради према посебном пројекту и важећим прописима за монтажне објекте. Сва инсталација се ради ПП кабловима који се уграђују у зидове и разводе изнад плафона у таванском простору, преко посебних дасака, за које се везује обујмицама. Инсталација се ради са изводом од кровног носача или касете на зиду.

Расвета просторија се врши помоћу обичних светиљки (сијалица) одговарајућег капацитета у зависности од намене просторије и уграђује се РО са мерном групом. Као додатна мера заштите уграђује се ЗУДС (Фидова склопка).

## 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.

## 8. ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ИНФРАСТРУКТУРУ

- Водоводи канализација

Услови прикључења на водоводну и канализациону мрежу сходно Условима за прикључење издатим од стране ЈКП „3.септембар“ Нова Варош, бр.\_\_\_\_/2024 од \_\_\_\_\_.2024.год.

- Водовод
- Прикључак објекта на кат.парц.бр. 439/19 КО Дрмановићи извести од места прикључења на постојећем цевоводу Ø75мм са пречником цеви неопходним за функционисање објекта према пројектованом пречнику цеви и количини воде дуж локалног макадамског пута не већег пречника од цеви на коју се прикључује.
- Мераче протока утрошене воде поставити на месту прикључења или уз сагласност и надзор комуналног предузећа у шахт мин. дим.светлог отвора 150x120цм Н=120цм за сваки објекат засебно.

- Од места прикључења па све до објекта Инвеститор сноси све трошкове ископа, набавке и уградње водоводног и канализационог материјала као и даље одржавање мреже.
- Поклопац на шахту мерача протока предвидети ЛГ Ø600 носивости 60 kN.
- Цеви обложити у слоју песка или фракције 10cm испод, око и изнад коте цеви.
- Минимална дубина водоводних цеви 80cm од коте терена до темена цеви
- Водоводне прикључаке предвидети са водомером ¾“.
- На местима преласка водоводних цеви преко асфалтираних путева извршити подбушавање на дубини мин.1,5м рачунајући од коте постојећег асфалта. Подбушивање извести из ископаних ровова који су удаљени од ивице постојећег асфалтног коловоза 1,5м са горње-доње(лево – десно) стране.Места подбушивања се обележавају по пропису а инсталације водовода провући кроз заштитну цев.На месту преласка макадамског пута ископ одрадити под правим углом у односу на осовину пута,земљу из ископа заменити тампоном са набијањем у слојевима.

- Канализација

- Пошто не постоји јавна канализација корисник односно власник објекта дужан је на својој парцели изградити септичку јаму. Септичка јама мора бити удаљена од објекта најмање 3м.
- Септичка јама мора бити урађена од водонепропусног материјала у два дела примерена капацитету објекта
- У септичку јаму је забрањено испуштање атмосферских и површинских вода.
- Приступ септичкој јами мора бити слободан у току године због пражњења исте.
- Пражњење септичке јаме врши по уговору комунално предузеће ЈП 3.Септембар.
- Новоизведене инсталације геодетски снимити.
- Решавање имовинских односа за трасу канализационог и водоводног прикључка пада на терет инвеститора.

- Услови за прикључење објекта на ТК мрежу

За изградњу објекта на катастарској парцели број 439/19 КО Дрмановићи, издати су услови Предузећа за телекомуникације Телеком Србија ад, бр. 319501/2-2024 ДР од 17.07.2024.год.,

Сходно истим, утврђено је да у околини планираних радова постоје телекомуникационе инсталације, па се сагласност издаје под следећим условима:

Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих ТК објекта и каблова нити угрожавања функционисања ТК саобраћаја.

Пре почетка радова након издавања локацијских услова , потребно је у сарадњи са надлежним лицима Телеком Србија, Нова Варош, извршити идентификацију и обележавање трасе подземних вода у зони планираних радова, како би се утврдило да ли постоји потреба за евантуалним измештањем истих.

Пројектант, односно извођач радова је у обавези да поштује важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираног објекта од постојећих електронских комуникација. У заштитном појасу није дозвољена изградња и постављање објекта других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних каблова, осим на местима укрштања.

Уколико предметна изградња буде захтевала имештање постојећих објекта Телекома

Србија, потребно је да инвеститор покрене све активности на прибављању одговарајуће техничке документације и одобрења за извођење радова а у координацији и под надзором надлежне службе Телекома Србија.

- Услови прикључења на систем електро енергетске мреже

Прикључење објекта извести у свему према Техничким условима ЈП ЕПС "Електросрбија" д.о.о. Краљево, Електродистрибуција Нова Варош, погон Нова Варош бр.2541200-Д-09.19.326457/2-2024 од 09.082024.године.

На предметном локалитету не постоји изграђена електроенергетска мрежа потребно је на граници кат. парцеле бр. 439/14 КО Дрмановићи на граници са приступним путем предвидети простор за уградњу РО-4 (разводни орман са 4 извода и ОММ МО-2-орман са два мерна места). Такође неопходно је предвидети и обезбедити коридор з аизградњу подземног нисконапонског 1Кв вода типа РР00-А 4x150mm<sup>2</sup>, dužine око 400 метара , од постојеће ТС 10/04 Кв „ВРГАЊ“ на парцели бр. 348/5 КО Дрмановићи до новопредивљеног РО-4.

Инвеститор изградње прикључка и ормана је ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА Србије. Странка решава имовинско правне односе на траси кабла. Детаљнији услови за прикључење биће одређени у обједињеној процедури.



**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**  
**РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД**  
**Сектор за катастар непокретности**  
**Одељење за катастар водова Ужице**  
**Број: 956-307-17661/2024**  
**Датум: 09.07.2024. године**  
**Југ Богданова 1, Ужице**

Републички геодетски завод - Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Ужице, поступајући по захтеву Александар Пушица пр Гео Еклиптика, Нововарошка бб, Пријеполје, на основу члана 29. Закона о општем управном поступку («Службени гласник РС», број 18/16 и 95/18) и члана 52. став 1. Закона о поступку уписа у катастар непокретности и катастар инфраструктуре («Службени гласник РС» број 41/18, 95/18, 31/19, 15/20 и 92/23) издаје

### **УВЕРЕЊЕ**

Потврђује се да сагласно подацима катастра водова за општину/град НОВА ВАРОШ, на кп 439/19 Ко Дрмановићи нема евидентираних водова.

Ово уверење се издаје подносиоцу захтева на основу података из службене евиденције Републичког геодетског завода - Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Ужице. Уверење се може користити: Као део техничке документације и у друге сврхе се не може употребити.

Републичка административна такса на захтев за издавање уверења наплаћена је у износу од 380,00 динара сходно тарифном броју 1. Закона о републичким административним таксама («Службени гласник РС», бр. 43/03, 51/03, 53/04, 42/05, 61/05, 101/05, 42/06, 47/07, 54/08, 5/09, 54/09, 35/10, 50/11, 70/11, 55/12, 93/12, 47/13, 65/13, 57/14, 45/15, 83/15, 112/15, 50/16, 61/17, 113/17, 3/18, 50/18, 95/18, 38/19, 86/19, 90/19, 98/20, 62/21, 138/22, 54/23 и 92/23).

Републичка административна такса за пружање услуга РГЗ-а наплаћена је у износу од 780,00 динара у складу са Законом о републичким административним таксама («Службени гласник РС», бр. 43/03, 51/03, 53/04, 42/05, 61/05, 101/05, 42/06, 47/07, 54/08, 5/09, 54/09, 35/10, 50/11, 70/11, 55/12, 93/12, 47/13, 65/13, 57/14, 45/15, 83/15, 112/15, 50/16, 61/17, 113/17, 3/18, 50/18, 95/18, 38/19, 86/19, 90/19, 98/20, 62/21, 138/22, 54/23 и 92/23).

**ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ**



AAAЕ9128976514970

ПР-ЕНГ-01.19/01

Наш број: 2541200-Д-09.19.-326457/2-24

АРХИ-ДОМ ПРОЈЕКТ ПРИБОЈ

Ваш број:

САВЕ КОВАЧЕВИЋА бр. 46

Ужице, Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

31330 ПРИБОЈ

Бр. 2541200-Д-09.19.-326457/2-2024

9.08. 2024 год.

11070 Београд - Нови Београд, Булевар уметности бр.12

**ПРЕДМЕТ:** Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу (парцела бр. 439/19 на К.О. ДРМАНОВИЋИ,), НОВА ВАРОШ, ДРМАНОВИЋИ ББ

Поводом Вашег захтева, наш број 2541200-Д-09.19.-326457/1-24, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу број (парцела бр. 439/19 на К.О. ДРМАНОВИЋИ,), НОВА ВАРОШ, ДРМАНОВИЋИ ББ, обавештавамо Вас следеће:

Увидом у приложу документацију, достављамо Вам следеће услове:

На предметном локалитету не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура захтеваног капацитета 22.08 kW. Потребно је на граници кат. парцели 439/14 КО Дрмановићи на граници са приступним путем предвидети простор за уградњу РО-4 (разводни орман са 4 извода и ОММ МО-2 (орман мерног места за 2 мерна уређаја). Такође је неопходно предвидети и обезбедити коридор за изградњу подземног нисконапонског 1kV вода типа РР00-А 4x150 mm<sup>2</sup> дужине око 400 метара, од постојеће ТС 10/0.4 kV „Вргањ“ на парцели број 348/5 КО Дрмановићи до новопредвиђеног РО-4 на кат. парцели 439/14 КО Дрмановићи као на цртежу у прилогу.

Приликом извођења радова неопходно је поштовати све техничке прописе везане за изградњу водова 1kV.

Инвеститор изградње прикључка и ормана мерног места је "ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ" д.о.о. Београд - Огранак Ужице.

Странка решава имовинско правне односе везано за изградњу прикључка и мерног места. Обавеза странке је изградња вода од мерног ормана до објекта, према пројектној документацији инсталације објекта.

Ови услови важе 12 месеци од дана издавања и не могу се продужити. Након истека рока мора се поднети нови захтев на основу кога ће се издати нови Услови.

Ови Услови су искључиво за потребе израде урбанистичког пројекта и не могу се користити у обједињеној процедури.

Ближе услове за пројектовање и прикључење, уз Уговор, као подлогу за израду пројекта за грађевинску дозволу (или пројекта за извођење), Огранак Електродистрибуција Ужице ће прописати у редовном поступку у обједињеној процедури.

Овим условима није у целости разрађено питање пројектовања и прикључења, па је потребно да се надлежни орган обрати захтевом за издавање Услова за пројектовање и прикључење у редовном поступку издавања локацијских услова

Прилог: Траса коридора будућег прикључног 10kV вода и ТС

С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници

Електродистрибуција Србије д.о.о.  
Београд Огранак Електродистрибуција  
Ужице  
Директор

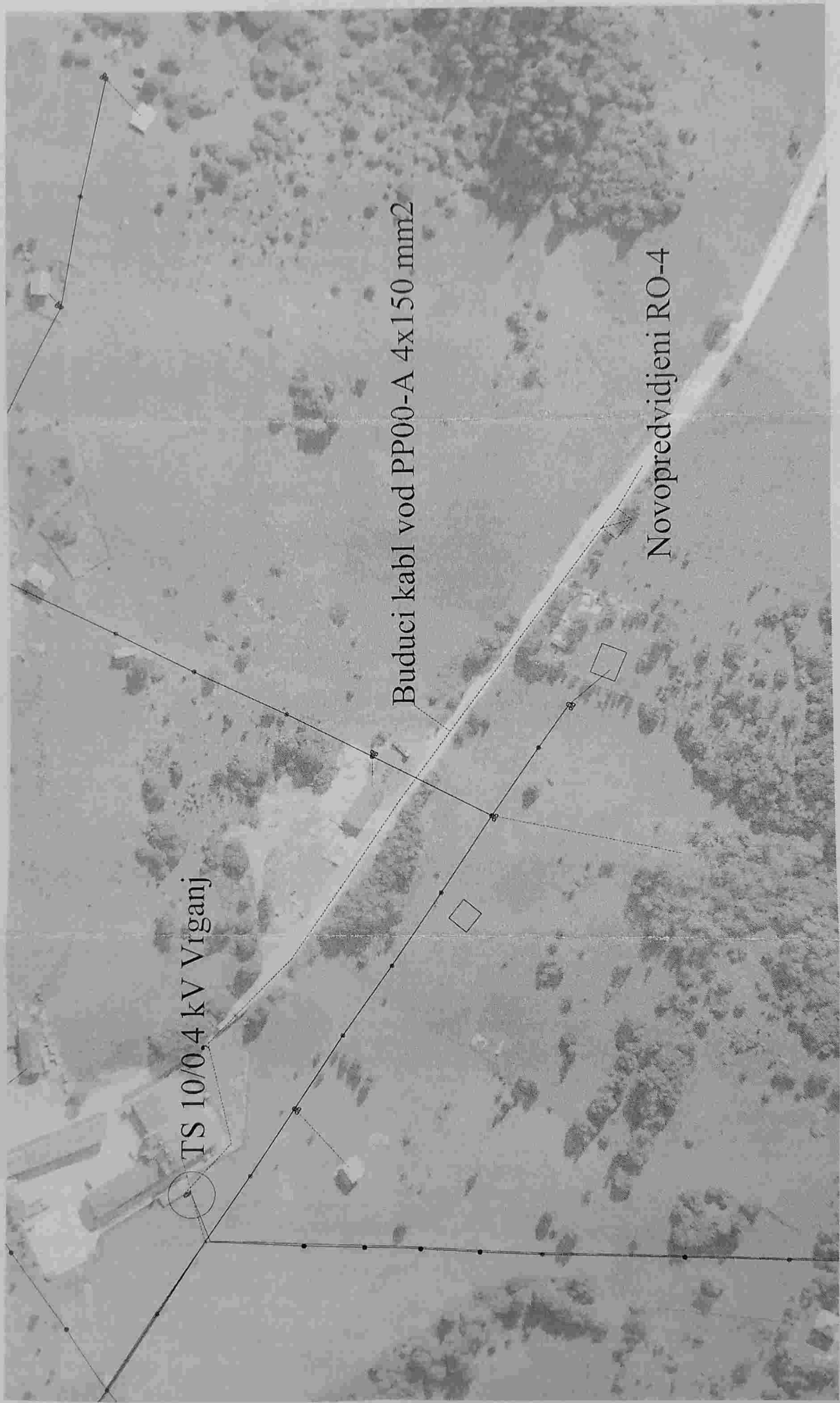


Дејан Филиповић, дипл. инж. ел.

TS 10/0,4 kV Vrganj

Buduci kabl vod PP00-A 4x150 mm<sup>2</sup>

Novopredvidjeni RO-4





# Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 319501/2-2024 ДР

ДАТУМ: 17.07.2024.

ИНТЕРНИ БРОЈ:

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 71

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

Сектор за мрежне операције

Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац

Одељење за планирање и изградњу мреже Ужице, Пријепоље

Ужице, Југ Богданова бр.1

Мариновић Тања  
Филипа Вишњића 14  
Нова Варош

**ПРЕДМЕТ:** Технички услови за израду урбанистичког пројекта

**ВЕЗА:** Ваш захтев 319950-1-2024 од 15.07.2024.год.

На основу захтева 319950-1-2024 од 15.07.2024.год за издавање техничких услова за израду урбанистичког пројекта за нову градњу три типска стамбена објекта, категорије А, на катастарској парцели број 439/19 КО Дрмановићи чији је инвеститор : Мариновић Тања Нова Варош, Филипа Вишњића 14 . Увидом у тех. документацију постојећег стања приступне ТК мреже , као и увидом на лицу места. утврђено је да у околини планираних радова постоје ТК каблови и елементи ТТ инфраструктуре (прецизније информације можете добити „Телеком Србија“ а.д. конт. особа : Драган Марковић 064-653-16-04 задужени за приступну мрежу, и Небојша Бичанић 064-653-21-81 за ОК кабл) па се сагласност издаје под следећим условима:

## ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

1. Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих објеката мреже електронских комуникација, ни до угрожавања нормалног функционисања телекомуникационог саобраћаја, и мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим објектима и кабловима „Телекома Србије“ ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција.

2. Пре почетка извођења радова потребно је, у сарадњи са надлежном службом „Телеком Србија“ а.д. (контакт особа у име „Телеком Србија“ а.д. : Драган Марковић 064-653-16-04 задужени за приступну мрежу, и Небојша Бичанић 064-653-21-81 за ОК кабл) мрежу извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних каблова Телеком-а у зони планираних радова (по потреби пробним ископима на траси), како би се утврдио њихов тачан положај, дубина и дефинисали коначни услови заштите, услови и начин измештања, уколико буде угрожен изградњом .

3. Пројектант, односно извођач радова је у обавези да поштује важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираног објекта од постојећих објеката електронских комуникација. Унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних каблова или кабловске канализације ЕК мреже, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација.

4. Заштиту и обезбеђење постојећих објеката „Телекома Србије“ треба извршити пре почетка било каквих грађевинских радова и предузети све потребне и одговарајуће мере предострожности како не би, на било који начин, дошло до угрожавања механичке стабилности, техничке исправности постојећих предметних објеката.

Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. 11000 Београд, Таковска 2  
Матични број: 17162543; ПИБ 100002887



6. Грађевинарски радови у непосредној близини постојећих објеката „Телекома Србије“ вршити искључиво ручним путем без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите и обезбеђења судоплетања, промена и сл.)

6. У случају евентуалног оштећења постојећих објеката или прекида телекомуникационих саобраћаја услед извођења радова, извођач радова је дужан да предузме „Телеком Србија“ а д надокнади директну штету по свим основама (прошове санације и накнаду губитка услед прекида телекомуникационог саобраћаја)

7. Уколико у току важећих ових услова настану промене које се односе на ситуацију трасе, локацију предметног објекта, инвеститор/извођач радова је у обавези да промене пријави и затражи измену услова

8. Уколико предметна изградња буде у повезивања изменања постојећих објеката „Телекома Србије“, неопходно је да инвеститор у име Телекома Србија покрене све активности предвиђене Законом о планирању и изградњи Телеком Србија ће у својству инвеститора измештања/изградње инфраструктуре електронских комуникација овластити инвеститора објекта за чију се изградњу издају услови, да у име и за рачун Телеком Србија, о свом трошку, изради сву потребну законски прописану техничку документацију и изведе радове на измештању постојећих објеката електронских комуникација, што ће се регулисати Уговором

9. Извод из Пројекта који садржи свеску са решењем измештања, заштите и обезбеђења постојећих објеката „Телеком Србије“, предмер материјала и радова и графичку документацију за предметне радове измештања, заштите и обезбеђења постојећих објеката „Телекома Србије“, треба доставити обрађивачу услова ради верификације.

10. Радови на заштити и обезбеђењу, односно радови на измештању постојећих објеката „Телекома Србије“, изводе се о трошку инвеститора, осим у случајевима када је ова област другачије дефинисана постојећим споразумима и претходно издатим условима. Обавеза инвеститора је и да, уколико је за предметну врсту радова прописана обавеза регулисања имовинско-правних односа, исте и регулише за будуће трасе линијских инфраструктурних објеката електронских комуникација „Телекома Србије“ пре почетка изградње.

11. Измештање треба извршити на безбедну трасу, пре почетка радова на изградњи за коју се траже услови

12. Приликом избора извођача радова на измештању постојећих каблова, водити рачуна да је извођач регистрован и лиценциран за ту врсту делатности и да буде са листе квалификованих извођача радова „Телеком Србија“ а д.

13. Обавеза инвеститора је да извођачу радова, поред остале техничке документације, достави и копију издатих услова (текст и ситуације) и Техничко решење измештања, заштите и обезбеђења постојећих каблова угрожених изградњом, које је „Телеком Србија“ а д верификовао. За непоступање по наведеним условима инвеститор радова сноси пуну одговорност.

14. Инвеститор, односно извођач радова је у обавези да се најмање 15 дана пре почетка извођења радова на измештању, заштити и обезбеђењу постојећих објеката „Телекома Србије“, у писаној форми обратити „Телекому Србија“ а д, надлежној Извршној јединици Ужице у чијој надлежности је одржавање објеката у зони планиране изградње, са обавештењем о датуму почетка радова и именима надзорног органа (контакт телефон) и руководиоца градилишта (контакт телефон).

15. „Телеком Србија“ ће са своје стране одредити стручно лице ради вршења надзора над радовима на измештању, као и на заштити и обезбеђењу својих објеката. Приликом извођења радова обавезно је присуство стручног надзора од стране Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а д.

16. По завршетку радова инвеститор/извођач радова је у обавези да у писаној форми обавестити надлежну Службу за планирање и изградњу мреже, да су радови за које су услови тражени, завршени.

17. По завршетку радова на измештању објеката потребно је извршити контролу квалитета извршених радова. Инвеститор је дужан да уз захтов за формирање комисије за контролу квалитета, достави Пројекат изведеног објекта, геодетски снимак, податке о представнику инвеститора и извођача радова који ће присуствовати раду комисије.

18. Након завршетка свих активности дефинисаних Уговором, потребно је да одговорна лица за праћење реализације Уговора доставе надлежној Служби за планирање и изградњу мреже потписан Записник.

## УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ

За сва питања око прикључења (као и техничке реализације прикључења) контактирати са надлежном службом „Телекома Србије“ Одељење за планирање и изградњу мреже

## ОПШТИ УСЛОВИ

1. Пројекат израде ТК инсталације и приводног кабла урадити у складу са Законом о планирању и изградњи објеката, Законом о електронским комуникацијама, Правилнику о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре ЕКМ у зградама, упуствима, стандардима и прописима о изради техничке документације, и доставити на сагласност Предузећу „Телеком Србија“ а.д. Уколико се ови пројекти раде одвојено, сваки пројекат треба да садржи потврду пројектаната да је извршено међусобно усаглашавање, као и сагласност на урађене пројекте издате од Предузећа „Телеком Србија“ а.д.
2. Планиране трасе комуналних инсталација морају бити постављене на прописаном растојању у односу на трасе планираних ТК објеката. У складу са важећим правилником, унутар заштитног појаса није дозвољена изградња инфраструктурних инсталација других комуналних предузећа изнад и испод планиране кабловске ТК канализације, осим на местима укрштања.
3. Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на пројектовање и изградњу предметног објекта и приводног кабла, број или врсту потребних ТК прикључака, габарит објекта и слично, у обавези сте да настале промене пријавите и затражите измену услова.
4. Пре почетка радова на изградњи приводног кабла, у обавези сте да писмено известите Службу за планирање и изградњу мреже у чијој надлежности се налази зона планиране изградње ради вршења стручног надзора.
5. Приликом избора извођача, ангажовати лиценциране извођаче који су регистровани за обављање делатности из области телекомуникација ради што бољег квалитета изведених радова.
6. По завршетку радова на изградњи приводног кабла потребно је извршити квалитетни и технички пријем радова, као и пренос приводног кабла у корист Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д., при чему би преузели обавезу одржавања исте и гарантовали непрекидност сервиса.
7. Објекат који се гради, односно чије је грађење завршено без грађевинске дозволе, не може бити прикључен на постојећу телекомуникациону мрежу сходно члану 160 Закона о планирању и изградњи (објављеног у Службеном гласнику РС бр. 72/2009, 81/2009-исправљен, 64/2010 одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 одлука УС, 50/2013 одлука УС, 98/2013 одлука УС, 132/2014 И 145/2014).

С поштовањем,

ШЕФ СЛУЖБЕ  
  
Александар Сенић, дипл. инж.

## ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА КОМУНАЛНУ ДЕЛАТНОСТ

Тања Мариновић  
Филипа Вишњића 14  
Нова Варош

број: /2024  
датум: 17.09.2024.год.

### ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА ОБЈЕКТА ЗА ПОВРЕМЕНИ БОРАВАК НА ВОДОВОДНУ И КАНАЛИЗАЦИОНУ МРЕЖУ ТУРИСТИЧКА ЗОНА ЗЛАТАР

#### ПРИКЉУЧАК НА ВОДОВОДНУ МРЕЖУ

- -Прикључак објекта на кат. парц. бр.439/19 КО Дрмановићи извести од места прикључења на цев ПЕ Ø90мм са цеви ПЕ Ø63мм НП 10 бара у непосредној близини локалног пута ка насељу Дрмановићи - Липа из сабирног шахта.
- Водоводну цев поставити на мин. дубини 80 цм од темена цеви ради заштите од мраза у слоју песка од 10 цм испод око и изнад цеви.
- -Шахт са водомерним бројилима мин. дим.светлог отвора 150x150x120цм извести поред локалног пута ка насељу у збирном шахту уз **сагласност и надзор комуналног предузећа**.
- У збирном шахту предвидети водомерна бројила  $\frac{3}{4}$ " засебно за сваки објекат са водомерима.
- На водомерном шахту уградити поклопац ЛГ Ø600мм за лаки саобраћај.
- На местима преласка водоводне цеви преко асфалтираних путева извршити подбушавање на дубини мин.1,5м рачунајући од коте постојећег асфалта. Подбушавање извести из ископаних ровова који су удаљени од ивице постојећег асфалтног коловоза 1,5м са горње-доње(лево – десно) стране.Места подбушавања се обележавају по пропису а инсталације водовода провући кроз заштитну цев.
- -Од места прикључења па све до објекта инвеститор сноси све трошкове ископа, набавке и уградње водоводног и канализационог материјала као и даље одржавање мреже после водомерног шахта.

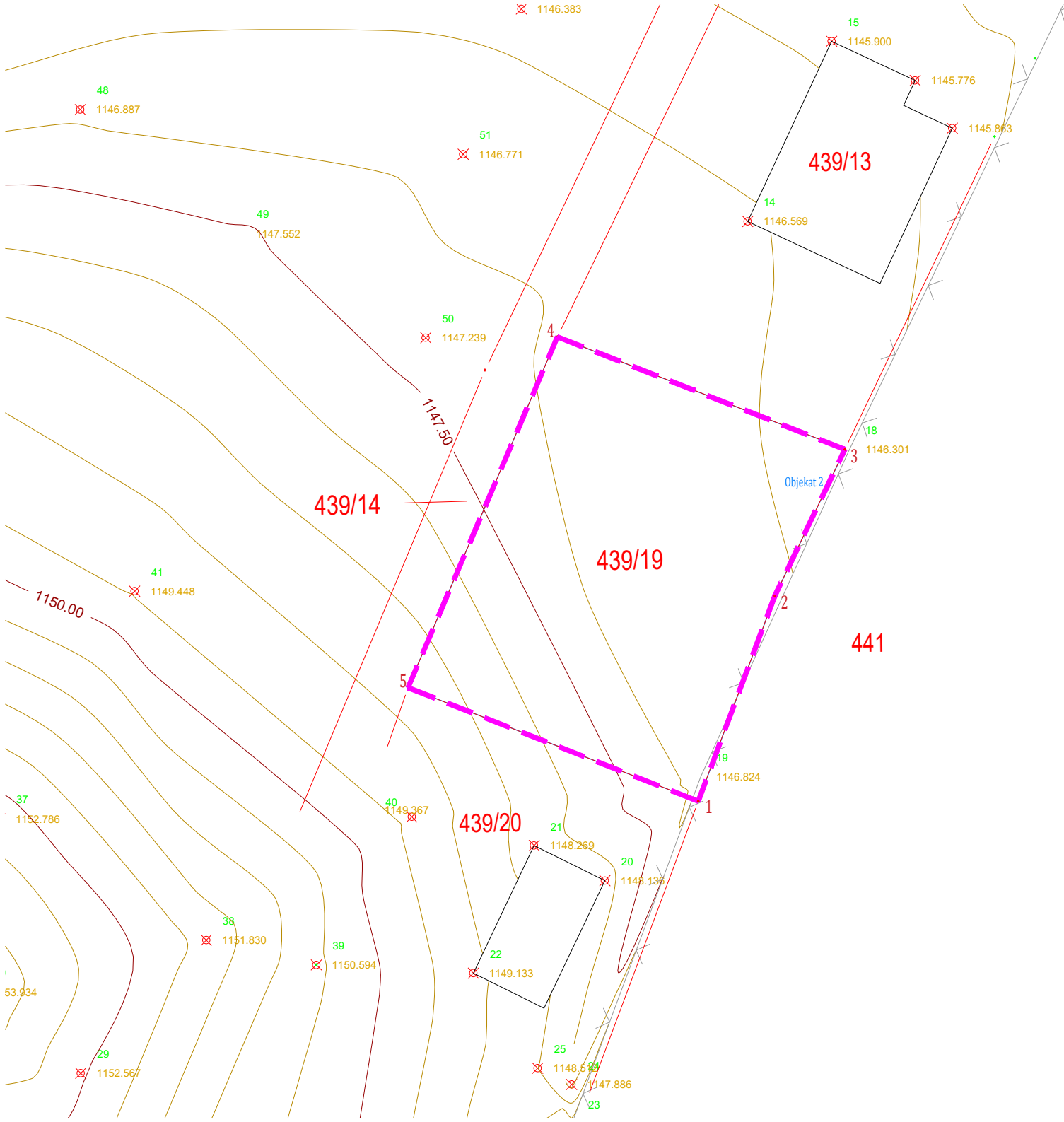
## ПРИКЉУЧАК НА КАНАЛИЗАЦИОНУ МРЕЖУ

- Пошто не постоји јавна канализација корисник односно власник објеката дужан је на својој парцели изградити септичку јаму.
- Септичка јама мора бити удаљена од објеката најмање 3м
- Септичка јама мора бити урађена од водонепропусног материјала у два дела примерена капацитету објекта
- У септичку јаму је забрањено испуштање атмосферских и површинских вода.
- Приступ септичкој јами мора бити слободан у току године због пражњења исте.
- Излазне канализационе шахтове предвидети на парцели инвеститора са ЛГ поклопцом који је нижи од најнижег изливног места у објектима.
- Новоизведене инсталације геодетски снимити.
- Такса за прикључење ће се обрачунати према важећем ценовнику, где је Инвеститор дужан да измири сва настала задужења по подношењу захтева за водоводни и канализациони прикључак
- **Решавање имовинских односа за трасу канализационог и водоводног прикључка пада на терет инвеститора.**

**РЈ“ВОДОВОД И КАНАЛИЗЦИЈА”**

Милојко Селаковић грађ. тех.





**LEGENDA:**

- 439/19 BROJ KATASTARSKE PARCELE-POSTOJEĆE
- GRANICA PROJEKTA
- KATASTARSKE PARCELE
- FAKTICKO STANJE

**GRANICA PROJEKTA P=500m2**

Ред. Бр.	X	Y
1	7405999.76	4809324.42
2	7406004.77	4809337.85
3	7406009.36	4809347.46
4	7405990.54	4809354.82
5	7405980.76	4809331.85

OBRADIVAČ: Agencija za projektovanje i inženjering "ARHI-DOM PROJEKT" Priboj		
INVESTITOR: Marinović Tanja, Nova Varoš		
NAZIV PROJEKTA: URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU STAMBENIH VIKEND OBJEKATA NA k.p. 439/19 KO DRMANOVIČI		
NAZIV CRTEŽA:  GRANICA PROJEKTA	BROJ CRTEŽA:  1	RAZMERA:  1:350
ODGOVORNI URBANISTA:  _____	DATUM:  JUN 2024.	

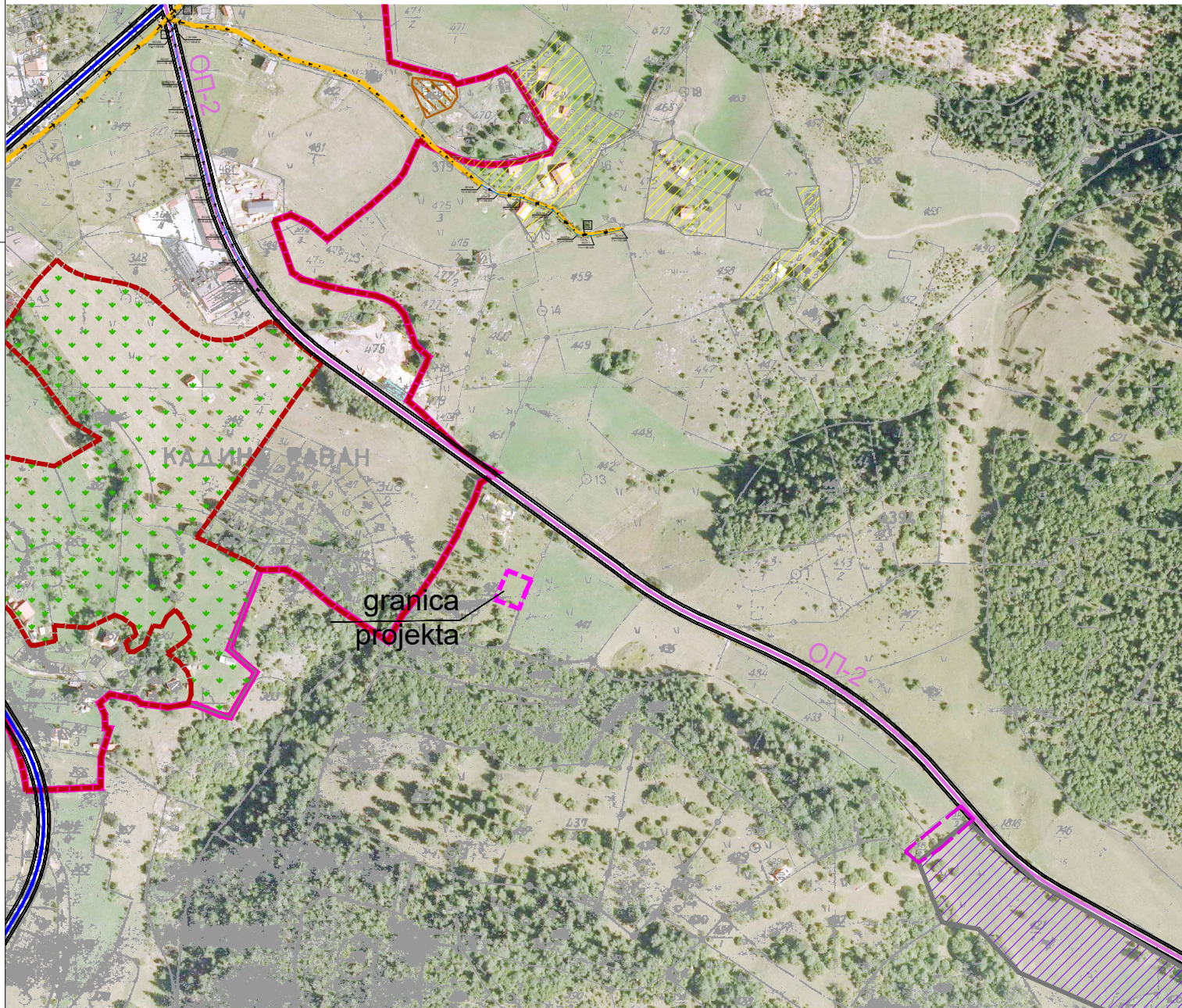


Извод из Просторног плана општине Нова Варош  
("Службени лист општине Нова Варош", бр.1/2012)

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ НОВА ВАРОШ



ПРОСТОРНИ ПЛАН ОПШТИНЕ НОВА ВАРОШ



ЛЕГЕНДА

граница катастарске општине  
граница планираног грађевинског подручја  
предлог границе за израду ПДР-а

ДРУМСКИ САОБРАЋАЈ

- државни пут II реда
- општински пут I реда
- општински пут II реда

НАМЕНА ПОВРШИНА

ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

- школа
- гробље

ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

- постојеће рурално становање
- планирано рурално становање
- туризам
- привреда

ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ

- власништво србија шуме
- шумско земљиште
- пољопривредно земљиште

ПРОСТОРНИ ПЛАН ОПШТИНЕ  
НОВА ВАРОШ

ШЕМАТСКИ ПРИКАЗ УРЕЂЕЊА НАСЕЉА - ДРМАНОВИЋИ

бр. листа: 2  
P 1 : 5000

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ НОВА ВАРОШ  
Председник Скупштине,

ПРЕДСЕДНИК УПРАВНОГ ОДБОРА:  
Драган Агатуновић

РУКОВОДИЛАЦ РАДНОГ ТИМА:  
Гордана Ковачевић, дипл. инж. арх.



НАРУЧИЛАЦ: ОПШТИНА НОВА ВАРОШ  
ИНФОПЛАН ДРУШТВО СА ОГРАНИЧЕНОМ ОДГОВОРНОШЋУ ЗА ПЛАНИРАЊЕ, ПРОЈЕКТОВАЊЕ,  
АУТОМАТСКУ ОБРАДУ ПОДАТАКА И ИНЖЕЊЕРИНГ "ИНФОПЛАН" ДООО, АРАНЂЕЛОВАЦ





**LEGENDA:**

- 439/19 BROJ KATASTARSKE PARCELE-POSTOJEĆE
- GRADEVINSKE PARCELE-PROJEKTOVANO
- REGULACIONA LINIJA-PROJEKTOVANO
- GRAJEVINSKA LINIJA-PROJEKTOVANO
- KATASTARSKE PARCELE
- FAKTIČKO STANJE

Koordinate objekata GP1

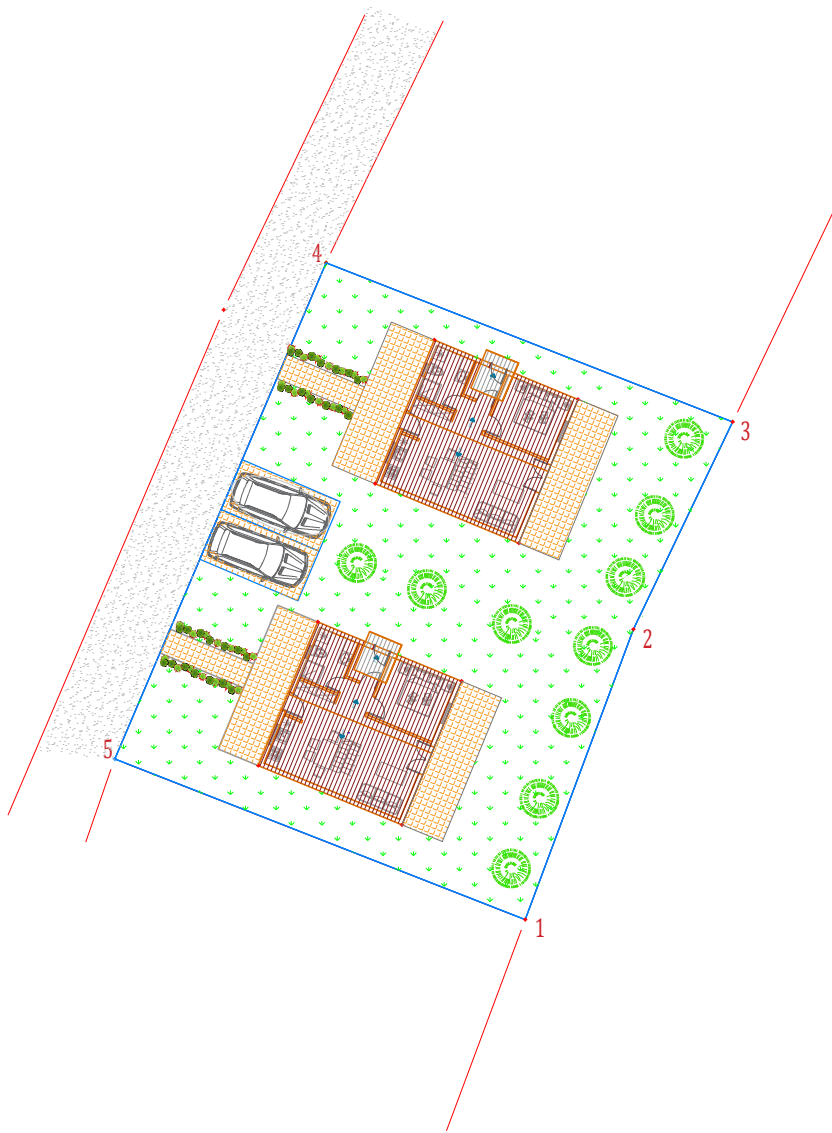
**OBJEKAT 1**

Red. Br.	X	Y
1	7405987.41	4809331.55
2	7405994.06	4809328.80
3	7405996.81	4809335.45
4	7405990.16	4809338.20

**OBJEKAT 2**

Red. Br.	X	Y
1	7405992.81	4809344.60
2	7405999.46	4809341.85
3	7406002.21	4809348.50
4	7405995.56	4809351.25

OBRADIVAČ: Agencija za projektovanje i inženjering "ARHI-DOM PROJEKT" Priboj		
INVESTITOR: Marinović Tanja, Nova Varoš		
NAZIV PROJEKTA: URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU STAMBENIH VIKEND OBJEKATA NA k.p. 439/19 KO DRMANOVIĆI		
NAZIV CRTEŽA: REGULACIONO REŠENJE	BROJ CRTEŽA: 3	RAZMERA: 1:250
ODGOVORNI URBANISTA: _____	DATUM: JUN 2024.	

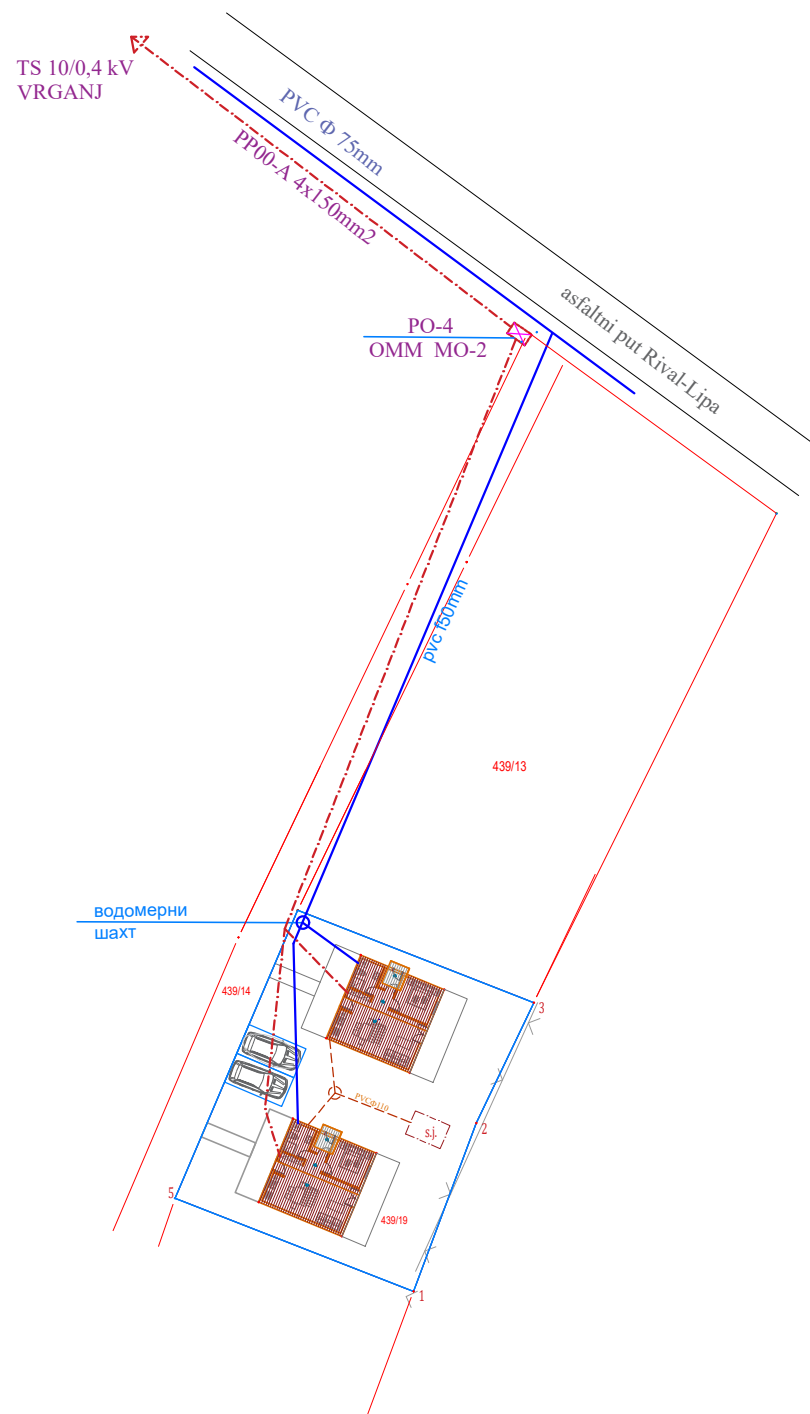


LEGENDA:

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

OBRADIVAČ: Agencija za projektovanje i inženjering "ARHI-DOM PROJEKT" Priboj		
INVESTITOR: Marinović Tanja, Nova Varoš		
NAZIV PROJEKTA: URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU STAMBENIH VIKEND OBJEKATA NA k.p. 439/19 KO DRMANOVIĆI		
NAZIV CRTEŽA:	BROJ CRTEŽA:	RAZMERA:
PARTERNO REŠENJE	4	1:250
ODGOVORNI URBANISTA:	DATUM:	
_____	JUN 2024.	





LEGENDA

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

OBRADIVAČ: Agencija za projektovanje i inženjering "ARHI-DOM PROJEKT" Priboj		
INVESTITOR: Marinović Tanja, Nova Varoš		
NAZIV PROJEKTA: URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU STAMBENIH VIKEND OBJEKATA NA k.p. 439/19 KO DRMANOVIĆI		
NAZIV CRTEŽA: PLAN INFRASTRUKTURE	BROJ CRTEŽA: 5	RAZMERA: 1:250
ODGOVORNI URBANISTA: _____	DATUM: JUN 2024.	



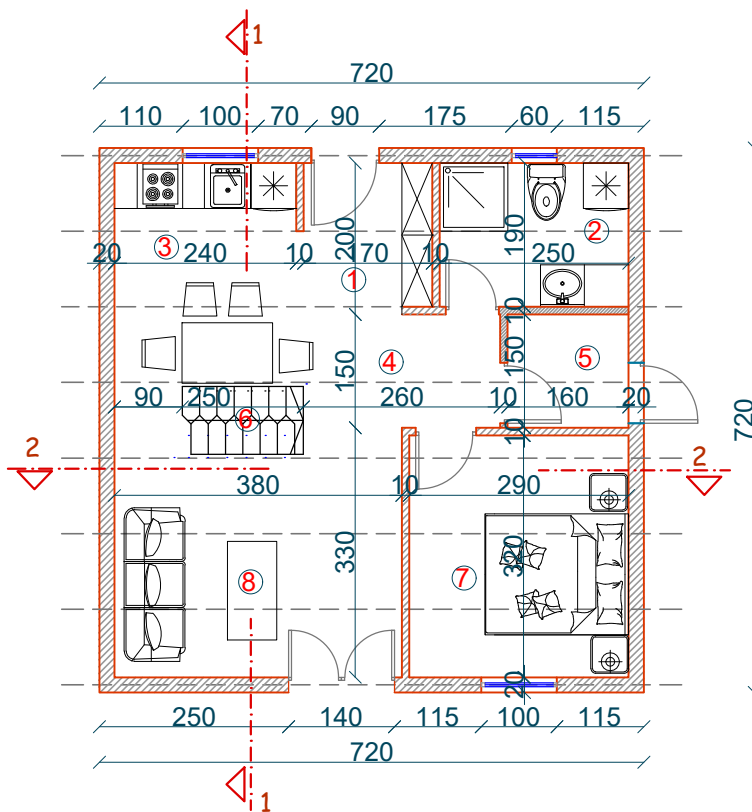


TABELA SA NETOM POVRŠINA

Br.	NAMENA POVRŠINA	POVRŠINA	POD
1	ULAZNI DEO	3.36m <sup>2</sup>	ker. pločice
2	KUPATILO	4.75m <sup>2</sup>	ker. pločice
3	KUHINJA SA TRP.	7.16m <sup>2</sup>	ker. pločice
4	HODNIK	4.35m <sup>2</sup>	ker. pločice
5	OSTAVA	2.40m <sup>2</sup>	ker. pločice
6	STEPENICE	2.38m <sup>2</sup>	drvo
7	SOBA	9.28m <sup>2</sup>	parket
8	DNEVNA SOBA	11.20m <sup>2</sup>	parket
	UKUPNA NETO POV.	44.88m <sup>2</sup>	
	UKUPNA BRUTO POV.	51.84m <sup>2</sup>	

OBRADIVAČ: Agencija za projektovanje i inženjering  
"ARHI-DOM PROJEKT" Priboj

INVESTITOR: Marinović Tanja, Nova Varoš

NAZIV PROJEKTA:  
URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU STAMBENIH VIKEND OBJEKATA  
NA k.p. 439/19 KO DRMANOVIĆI

NAZIV CRTEŽA:

BROJ  
CRTEŽA:

RAZMERA:

IDEJNO REŠENJE  
OSNOVA PRIZEMLJA

2

1:100

ODGOVORNI URBANISTA:

DATUM:

JUN 2024.

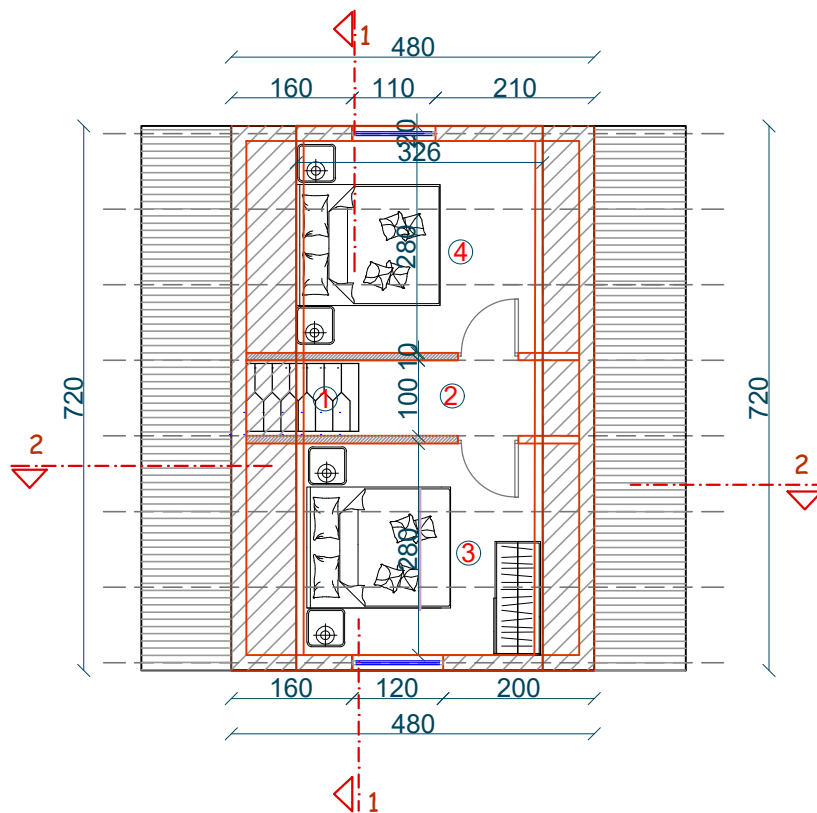


TABELA SA NETOM POVRŠINA

Br.	NAMENA POVRŠINA	POVRŠINA	POD
1	STEPENICE	1.48m <sup>2</sup>	
2	HODNIK	2.26m <sup>2</sup>	parket
3	SOBA	8.47m <sup>2</sup>	parket
4	SOBA	8.57m <sup>2</sup>	parket
	UKUPNA NETO POV.	20.78m <sup>2</sup>	
	UKUPNA BRUTO POV.	23.45m <sup>2</sup>	

UKUPNA NETO POV. OBJEKTA	65.66m <sup>2</sup>
UKUPNA BRUTO POV. OBJEKTA	75.29m <sup>2</sup>

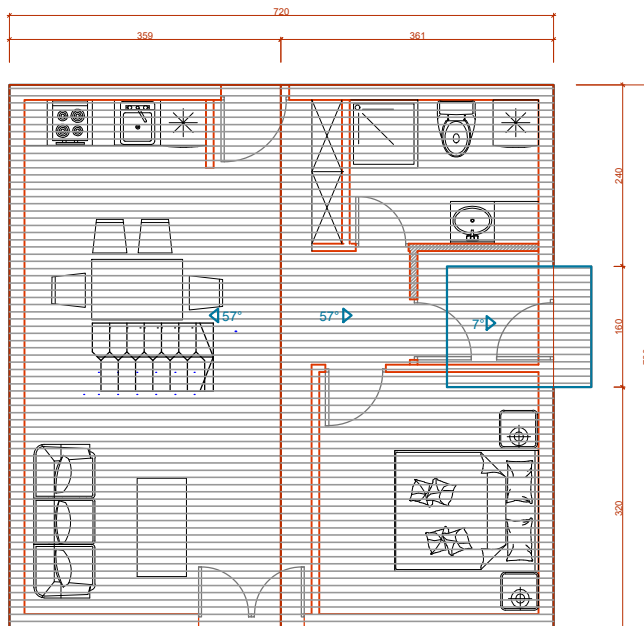
OBRADIVAČ: Agencija za projektovanje i inženjering  
"ARHI-DOM PROJEKT" Priboj

INVESTITOR: Marinović Tanja, Nova Varoš

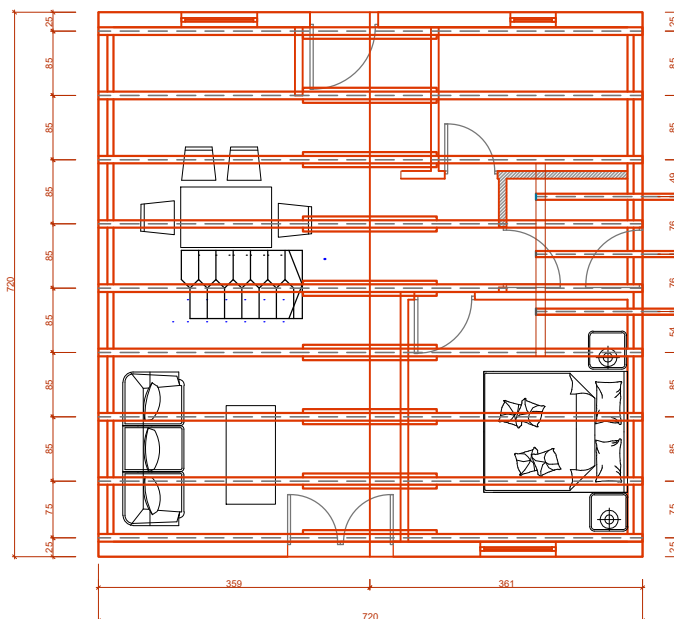
NAZIV PROJEKTA:  
URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU STAMBENIH VIKEND OBJEKATA  
NA k.p. 439/19 KO DRMANOVIĆI

NAZIV CRTEŽA:	BROJ CRTEŽA:	RAZMERA:
IDEJNO REŠENJE OSNOVA POTKROVLJA	3	1:100

ODGOVORNI URBANISTA:	DATUM:
_____	JUN 2024.



IZGLED KROVA



OBRADIVAČ: Agencija za projektovanje i inženjering  
"ARHI-DOM PROJEKT" Priboj

INVESTITOR: Marinović Tanja, Nova Varoš

NAZIV PROJEKTA:  
URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU STAMBENIH VIKEND OBJEKATA  
NA k.p. 439/19 KO DRMANOVIĆI

NAZIV CRTEŽA:

BROJ  
CRTEŽA:

RAZMERA:

IDEJNO REŠENJE  
OSNOVA KROVA

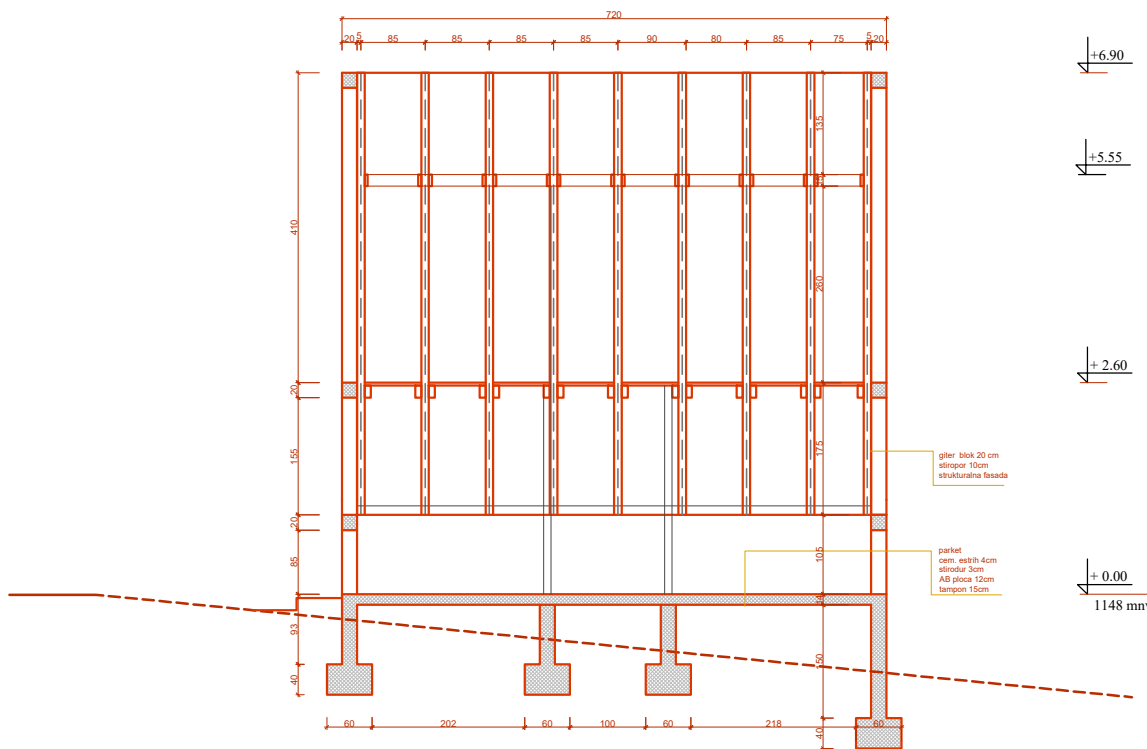
4

1:100

ODGOVORNI URBANISTA:

DATUM:

JUN 2024.



OBRADIVAČ: Agencija za projektovanje i inženjering  
"ARHI-DOM PROJEKT" Priboj

INVESTITOR: Marinović Tanja, Nova Varoš

NAZIV PROJEKTA:  
URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU STAMBENIH VIKEND OBJEKATA  
NA k.p. 439/19 KO DRMANOVIĆI

NAZIV CRTEŽA:

IDEJNO REŠENJE  
PRESEK 1-1

ODGOVORNI URBANISTA:

BROJ  
CRTEŽA:

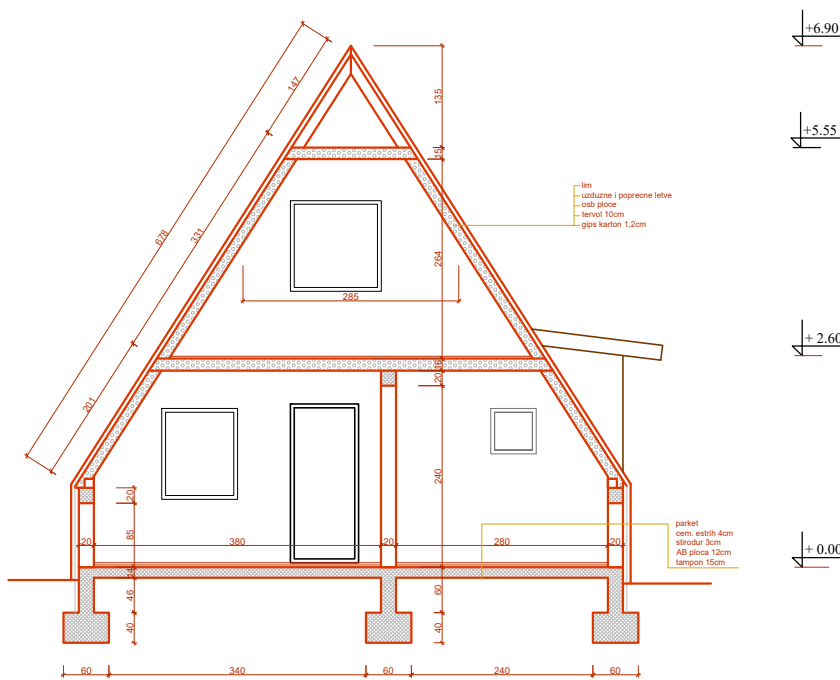
5

RAZMERA:

1:100

DATUM:

JUN 2024.



OBRADIVAČ: Agencija za projektovanje i inženjering  
"ARHI-DOM PROJEKT" Priboj

INVESTITOR: Marinović Tanja, Nova Varoš

NAZIV PROJEKTA:  
URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU STAMBENIH VIKEND OBJEKATA  
NA k.p. 439/19 KO DRMANOVIĆI

NAZIV CRTEŽA:

IDEJNO REŠENJE  
PRESEK 2-2

ODGOVORNI URBANISTA:

BROJ  
CRTEŽA:

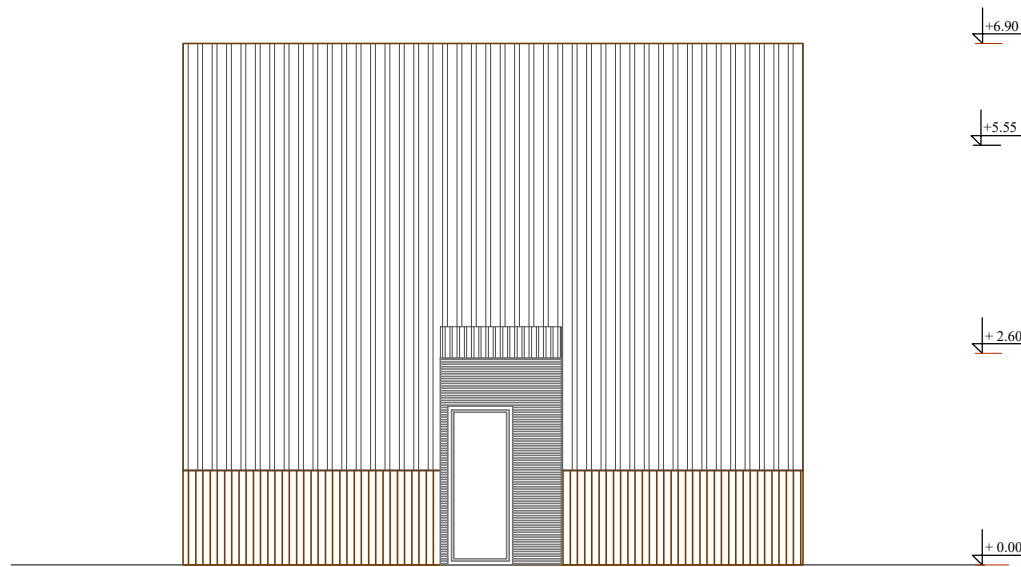
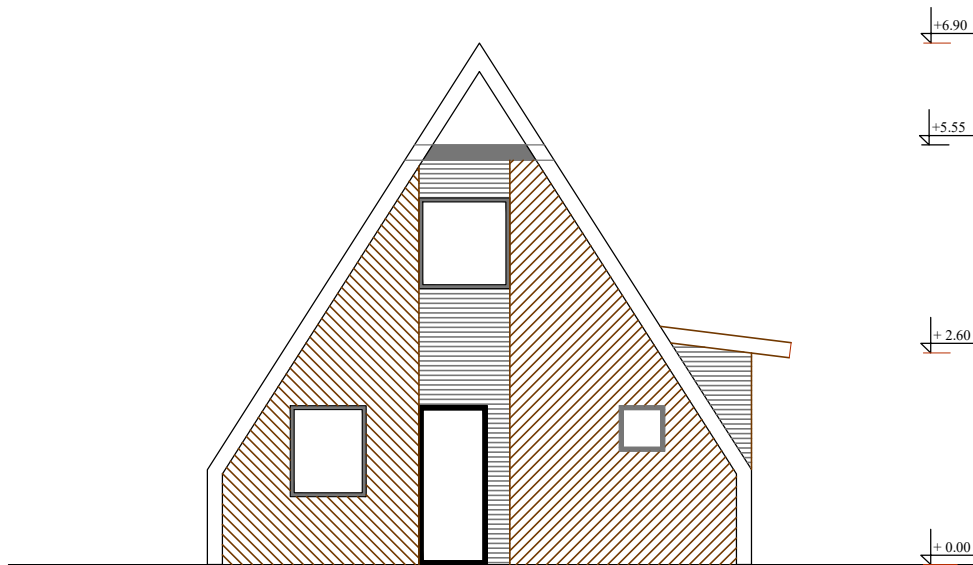
6

RAZMERA:

1:100

DATUM:

JUN 2024.



OBRADIVAČ: Agencija za projektovanje i inženjering  
"ARHI-DOM PROJEKT" Priboj

INVESTITOR: Marinović Tanja, Nova Varoš

NAZIV PROJEKTA:  
URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU STAMBENIH VIKEND OBJEKATA  
NA k.p. 439/19 KO DRMANOVIĆI

NAZIV CRTEŽA:

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ  
ИЗГЛЕД ФАСАДА

BROJ  
CRTEŽA:

7

RAZMERA:

1:100

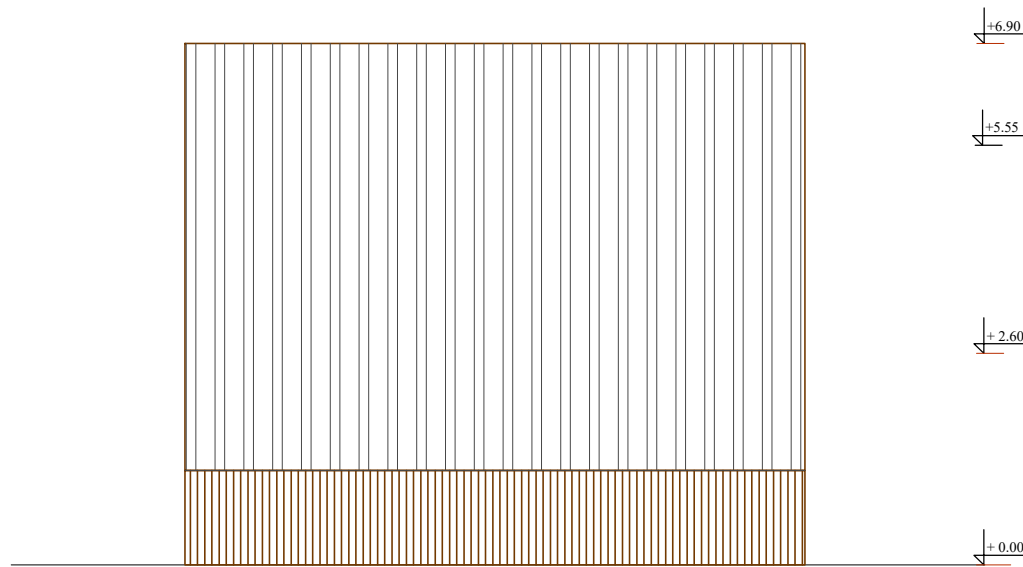
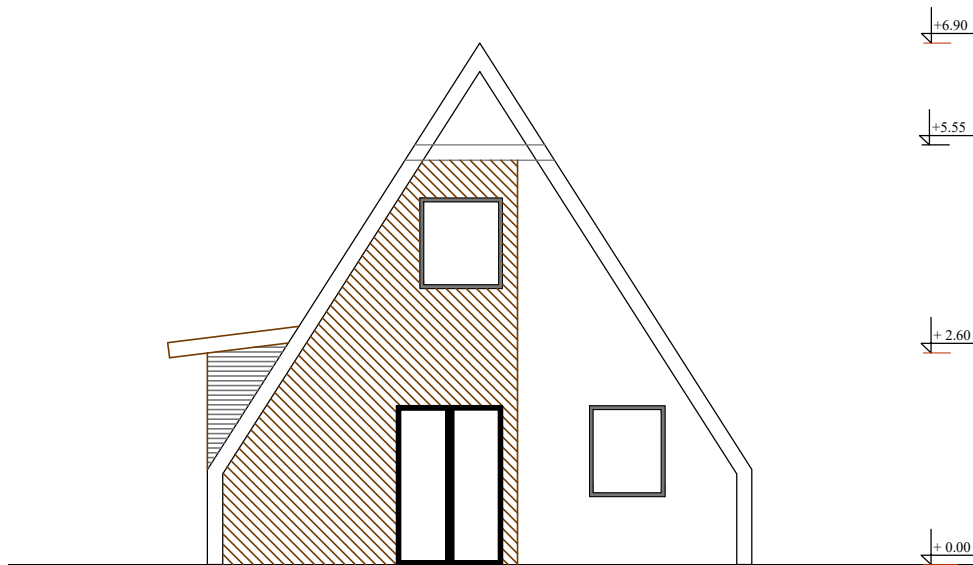
ODGOVORNI URBANISTA:

\_\_\_\_\_

DATUM:

JUN 2024.





OBRADIVAČ: Agencija za projektovanje i inženjering  
"ARHI-DOM PROJEKT" Priboj

INVESTITOR: Marinović Tanja, Nova Varoš

NAZIV PROJEKTA:  
URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU STAMBENIH VIKEND OBJEKATA  
NA k.p. 439/19 KO DRMANOVIĆI

NAZIV CRTEŽA:

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ  
ИЗГЛЕД FASADA

BROJ  
CRTEŽA:

8

RAZMERA:

1:100

ODGOVORNI URBANISTA:

\_\_\_\_\_

DATUM:

JUN 2024.