Arhitekt PRO d.o.o.
Vrnjačka 11, Vrnjci, Vrnjačka Banja

ARHITEKT PRO DOO VRNJCI
Vrnjačka 11.,Vrnjci 36217
e-mail: arhitektpro@yahoo.com
tel: + 381 64 33 4 17 17
+ 381 36 6 22 5 55
MB: 20314281; PIB: 105127910;
tekući račun: 170-30006629000-95

URBANISTIČKI PROJEKAT

ZA NOVU GRADNJU

na k.p. br. 185/90, 185/89 i 185/82 KO Vrnjačka Banja

Investi ori: **ALEKS LUKS GRADNJA DOO MRŠTANE**
Leskovac, Mrštane, ul. Nikole Tesle 30, MB: 21857181; PIB: 113383398;
SLAVKO (Veroljub) PAJIĆ
Vrnjačka Banja, ul. Kneza Miloša 069, JMBG 1612988720061;

Lokacija: VRNJAČKA BANJA,

Namena objekta: VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKATI
Spratnos Pr+2+Ps

Projektant: ARHITEKT PRO D.O.O.
VRNJCI, VRNJAČKA 11

Odgovorno lice projektanta: Ivan Jerinić

Pečat i potpis:

ARHITEKT PRO doo VRNJCI

Ivan Jerinić

Digitally signed by Ivan Jerinić
DN: c=RS, serialNumber=PNORS-0906979780019, serialNumber=CA:RS-13245, sn=Jerinić, givenName=Ivan, cn=Ivan Jerinić
Date: 2026.10.15 12:09:30 +02'00'

Odgovorni urbanista: Ivana Miloševićović, d.i.a.

Broj licence: 200 0912 06

Lični pečat i potpis:

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Иване В. Милошевић
дипл. инж. арх.
200 0912 06
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Broj projekta: 50-028/26

Datum: JUn2025.god.

SADRŽAJ

- OPŠTA DOKUMENTACIJA
  - Rešenje o određivanju odgovornog urbaniste i odgovornog projektanta
  - Izjava odgovornog urbaniste
  - Izjava odgovornog projektanta
- DOKUMENTACIJA INVESTITORA
  - Izjava investitora
  - Katastarsko-topografski plan
  - Izvod iz javne baze RGZ
- USLOVI IMALACA JAVNIH OVLAŠĆENJA
  - OSA Vrnjačka Banja
  - Elektrodistribucija Srbije, Ogranak ED Kraljevo, Pogon Vrnjačka Banja
  - JP Belimarkovac
  - JKP Banjsko zelenilo i čistoća
  - Interklima doo
  - Telekom Srbija ad
- TEKSTUALNI DEO
  - Pravni i planski osnov
  - Obuhvat UP
  - Uslovi izgradnje
  - Koncept urbanističkog rešenja
    - Numerički pokazatelji
    - Način priključenja na infrastrukturnu mrežu
    - Način uređenja slobodnih i zelenih površina
    - Inženjersko-geološki uslovi
    - Mere zaštite životne sredine
    - Mere zaštite nepokretnih kulturnih i prirodnih dobara
    - Tehnički opis objekta / faznost izgradnje

- GRAFIČKI DEO

  URBANISTIČKI PROJEKAT
  - lokacija na karti planiranih namena po pgr-u
  - situacija postojeće stanje
  - Projektovana situacija sa osnovom krova
  - Projektovana situacija sa osnovom prizemlja
  - situaciono nivelacioni plan sa prikazom saobraćajnog rešenja
  - situacioni plan sa prikazom sinhron plana instalacija i infrastrukture

  IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE OBJEKTA

  OBJEKAT BR. 1

  OBJEKAT BR.2.

OPŠTA DOKUMENTACIJA [1]

[1] **Saglasno čl. 23. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata** ("Sl.glasnik RS", br.73/2019), ovde nisu priloženi originali i kopije dokumenata koji su predmet evidencije odgovarajućih registara (izvod iz privrednog registra, kopija licence i sl.), **navedeni su podaci na osnovu kojih se, prema potrebi, može utvrditi verodostojnost uvidom u odgovarajući registar.**

REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG URBANISTE I ODGOVORNOG PROJEKTANTA:

Na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl.glasnik RS", br. 72/09, 81/2009-ispr., 64/2010-odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013-odluka US, 50/2013-odluka US, 98/2013 US,132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. Zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023 I 91/2025), **Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja** ("Sl.glasnik RS", br. 32/2019) **i Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata** ("Sl.glasnik RS", br.73/2019), kao

ODGOVORNI URBANISTA

izrade UP za novu gradnju stambenih objekta na katastarskim parcelama broj 185/89, 185/90 i 185/82 KO Vrnjačka Banja , određuje se:

Ivana Miloševićović, diplomirani inženjer arhitekture .....ic. br. **200 0912 06**

ODGOVORNI PROJEKTANT

idejnog rešenja koje je sastavni deo UP za novu gradnju objekata
na k.p.br. **185/89, 185/90 i 185/82** KO Vrnjačka Banja, određuje se:

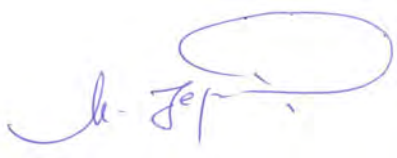
Ivan M. Jerinić, diplomirani inženjer arhitekture.....lic. br. **300 F772 08**

Projektant: "**ARHITEKT PRO" d.o.o. Vrnjci**, ul. Vrnjačka 11

Odgovorno lice projektanta: **Ivan Jerinić**

Pečat i potpis:





Broj projekta: **50-028/26**

Datum: **JUN2026.god.**

Na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl.glasnik RS", br.72/09, 81/2009-ispr., 64/2010-odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013-odluka US, 50/2013-odluka US, 98/2013 US,132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. Zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025) i Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Sl.glasnik RS", br.32/2019), kao ODGOVORNI URBANISTA

I Z J A V L J U J E M

da je UP za novu gradnju objekata na katastarskim parcelama broj 185/89, 185/90 i 185/82 KO Vrnjačka Banja , izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji i propisima donetim na osnovu Zakona, kao i da je izrađen u skladu sa važećim planskim dokumentom

Odgovorni urbanista: Ivana Miloševićović, diplomirani inženjer arhitekture

Broj licence: 200 0912 06



Lični pečat i potpis:_____

Broj projekta: 50-028/26

Datum: JUn2025.god.

Na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl.glasnik RS", br.72/09, 81/2009-ispr., 64/2010-odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013-odluka US, 50/2013-odluka US, 98/2013 US,132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. Zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025) i Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Sl.glasnik RS", br.73/2019), kao ODGOVORNI PROJEKTANT

I Z J A V L J U J E M

1. da je IDR koje je sastavni deo UP za novu gradnju objekata na katastarskim parcelama broj 185/89, 185/90 i 185/82 KO Vrnjačka Banja, izrađeno u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, propisima, standardima i normativima iz oblasti izgradnje objekata i pravilima struke
2. da je projekat u svemu u skladu sa načinima za obezbeđenje ispunjenja osnovnih zahteva za objekat propisanih elaboratima i studijama

Odgovorni projektant: Ivan M. Jerinić, diplomirani inženjer arhitekture

Broj licence: 300 F772 08

Lični pečat i potpis:



Broj projekta: 50-028/26

Datum: JUN 2026.god.

DOKUMENTACIJA INVESTITORA [2]

[2] **Saglasno čl. 103. Zakona o opštem upravnom postupku** ("Sl.glasnik RS", br. 18/2016 i 95/2018 - autentično tumačenje), **podatke o činjenicama o kojima se vodi službena evidencija, a koji su neophodni za odlučivanje, pribavlja organ po službenoj dužnosti**.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Општина Врњачка Бања
К.о.Врњачка Бања

Катастарско - топографски план
Локација: к.ч.бр.185/89 и 185/90

Лист бр: 1

194/27
194/25
194/39
185/13
185/91
185/89
185/90
185/82
194/34
194/17
194/6
194/60
194/7
194/62
194/65
Пр+1+Пк
Пр+1+Пк
асфалтни пут
бетонски плато
асфалтни плато
асфалтни плато
асфалтни прилаз
колски пут

MARINA JANKOVIĆ PR
GEODETSKA RADNJA
MG-MAP
VRNJAČKA BANJA



Г.Р. ,,МГ-МАП,,

Врњачка Бања

јануар, 2026.година

РАЗМЕРА 1:250

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 27.6.2026. 18:26:01

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	5e6012b3-ebcb-4070-944a-3094f761196b
Матични број општине:	70459
Општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Матични број катастарске општине:	741558
Катастарска општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Датум ажурности:	26.06.2026. 16:14
Служба:	ВРЊАЧКА БАЊА

1. **Подаци о парцели** - **А лист**

Потес / **Улица**:	ДУБРАВА
Број парцеле:	185/82
Површина m²:	1775

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАНИЦА ГГЗ
Култура:	ВОЋЊАК 2. КЛАСЕ
Површина m²:	1775

Имаоци права на парцели - **Б лист**

Назив:	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Лице уписано са матичним бројем:	**НЕ** (**више информација**)
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ДРЖАВНА РС
Удео:	1/1
Назив:	ОПШТИНА ВРЊАЧКА БАЊА
Лице уписано са матичним бројем:	**ДА**
Врста права:	КОРИСНИК
Облик својине:	
Удео:	1/1

Терети на парцели - **Г лист**

Врста терета:	ЗАБЕЛЕЖБА ОБАВЕЗЕ ПЛАЋАЊА НАКНАДЕ ЗА ПРОМЕНУ НАМЕНЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА
Датум уписа:	22.08.2022.
Трајање терета:	

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 27.6.2026. 18:25:24

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	99aa302d-5b2d-4a5c-9c31-f45a7a23c485
Матични број општине:	70459
Општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Матични број катастарске општине:	741558
Катастарска општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Датум ажурности:	26.06.2026. 16:14
Служба:	ВРЊАЧКА БАЊА

1. **Подаци о парцели** - **А лист**

Потес / **Улица**:	ДУБРАВА
Број парцеле:	185/90
Површина m²:	1492

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАНИЦА ГГЗ
Култура:	ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА
Површина m²:	1492

Имаоци права на парцели - **Б лист**

Назив:	ПАЈИЋ (ВЕРОЉУБ) СЛАВКО
Лице уписано са матичним бројем:	**ДА**
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - **Г лист**

Врста терета:	ЗАБЕЛЕЖБА ОБАВЕЗЕ ПЛАЋАЊА НАКНАДЕ ЗА ПРОМЕНУ НАМЕНЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА
Датум уписа:	31.10.2023.
Трајање терета:	
Врста терета:	ПРАВО ПРОЛАЗА
Датум уписа:	25.06.2024.
Трајање терета:	

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 27.6.2026. 18:24:19

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	ae25f4d1-a97b-4f2c-8363-99e9a53fbd31
Матични број општине:	70459
Општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Матични број катастарске општине:	741558
Катастарска општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Датум ажурности:	26.06.2026. 16:14
Служба:	ВРЊАЧКА БАЊА

1. **Подаци о парцели** - **А лист**

Потес / **Улица**:	КНЕЗА МИЛОША
Број парцеле:	185/89
Површина m²:	1417

Подаци о деловима парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАНИЦА ГГЗ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	394
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАНИЦА ГГЗ
Култура:	ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА
Површина m²:	1023

Имаоци права на парцели - **Б лист**

Назив:	ПАЈИЋ (ВЕРОЉУБ) СЛАВКО
Лице уписано са матичним бројем:	**ДА**
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - **Г лист**

Врста терета:	ЗАБЕЛЕЖБА ОБАВЕЗЕ ПЛАЋАЊА НАКНАДЕ ЗА ПРОМЕНУ НАМЕНЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА
Датум уписа:	31.10.2023.
Трајање терета:	
Врста терета:	ПРАВО ПРОЛАЗА
Датум уписа:	25.06.2024.
Трајање терета:	

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

PREDUGOVOR O ZAJEDNIČKOM FINANSIRANJU IZGRADNJE

Zaključuju u Vrnjačkoj Banji, dana 29.04.2026.godine sledeće ugovorne strane:

INVESTITOR:

- **ALEKS LUKS GRADNjA DOO MRŠTANE,** sa sedištem u Leskovcu, Mrštane, ul. Nikole Tesle 30, MB: 21857181 , PIB: 113383398, čiji je zakonski zastupnik Aleksandar (Bratislav) Jović, iz Vlasotinaca, ulica 29.Novembra 047, JMBG 0704998740026, kao investitor
  (u daljem tekstu: INVESTITOR)

SUINVESTITOR:

- **SLAVKO (Veroljub) PAJIĆ iz Vrnjačke Banje,** ul.Kneza Miloša 069, JMBG 1612988720061, kao suinvestitor
  (u daljem tekstu: SUINVESTITOR)

PREDMET

Član 1.

Predmet ovog Predugovora je regulisanje međusobnih odnosa između INVESTITORA i SUINVESTITORA u zajedničkoj izgradnji objekata (dve zgrade) u Vrnjačkoj Banji, na katastarskoj parceli 185/90 KO Vrnjačka Banja i dela katarske parcele 185/89 KO Vrnjačka Banja i to u udelu od 498/1417 i to na način što će se formirati nova katastarska parcela za potrebe izgradnje ovog objekta a sve prema skici načina uređenja i korišćenja k.p. br. 185/89 i 185/90 KO Vrnjačka Banja Geodetske radnje „MG-MAP"- Vrnjačka Banja od februara 2026. godine (u daljem tekstu: skica), a koju će činiti delovi postojećih katastarskih parcela, odnosno parcela označeni rimskim brojevima I i III na navedenoj skici.

Ugovorne strane saglasno konstatuju da će se na novonastaloj katastarskoj parceli označenoj arapskim brojevima I i III na skici kao poslužnom dobru ustanoviti pravo prolaza u korist preostalog dela katastarske parcele 185/89 KO Vrnjačka Banja, u korist SUINVESTITORA, a nakon sprovodjenja potrebnih radnji u cilju dobijanja gradjevinske dozvole (kako se ne bi remetio postupak dobijanja dozvole), kao povlasnom dobru, sve u skladu sa Skicom načina korišćenja koju će izraditi geometar, u cilju okretanja motornih vozila suinvestitora za dolazak do njegovog objekta postojećeg na kp. br. 185/89 KO Vrnjačka Banja, u skici označen rimskim brojem II, odnosno u korist objekta koja će ostati u vlaništvu suinvestitora a kako bi navedeni objekat imao mogućnost nesmetanog prilaza putničkih i motornih vozila sa severne i istočne strane ovog objekta,

a što će sve biti određeno nakon formiranja nove katastarske parcele.

Ugovorne strane će zajednički izgraditi novoplanirani objekat, tako što će SUINVESTITOR u zajednički posao uneti pravo svojine na postojećoj katastarskoj parceli 185/90 KO Vrnjačka Banja i delu postojeće katastarske parcele 185/89 a kako je to određeno na skici rimskim brojevima I i III, dok će INVESTITOR u potpunosti finansirati projektovanje, pripremu i izgradnju objekata (dve zgrade) i izvesti građevinske, građevinsko-zanatske i instalaterske radove na izgradnji novih objekata, a sve prema projektno-tehničkoj dokumentaciji, propisima i standardima koji važe za ovakve objekte.

Sastavni deo ovog Predugovora čini skica načina uređenja i korišćenja k.p. br. 185/89 i 185/90 KO Vrnjačka Banja Geodetske radnje „MG-MAP"- Vrnjačka Banja od februara 2026.godine.

Član 2.

Ugovorne strane saglasno konstatuju da je u trenutku zaključenja predmetnog Predugovora SUINVESTITOR isključivi i jedini vlasnik postojećih katastarskih parcela 185/89 i 185/90 KO Vrnjačka Banja.

PRAVA I OBAVEZE

Član 3.

- SUINVESTITOR se obavezuje da INVESTITORU izda prenosivo overeno Specijalno punomoćje o zastupanju SUINVESTITORA u postupku izrade tehničke dokumentacije i ustupanju projektovanja i građenja neposrednom pogodbom licenciranom arhitektonskom birou i ovlašćenom izvođaču radova, kao i o zastupanju SUINVESTITORA pred svim organima, organizacijama i ustanovama vezano za realizaciju ovog Predugovora i izgradnju objekata iz Člana 1. ovog Predugovora, a koje će sve troškove snositi INVESTITOR.
- U cilju lakšeg, ekonomičnijeg i efikasnijeg postupanja pred nadležnim upravnim organima, INVESTITOR će na osnovu Specijalnog punomoćja nastupati sam pred upravnim organima Opštine Vrnjačka Banja u cilju dobijanja dozvola, odobrenja i svih ostalih potrebnih dokumentacija za izgradnju predmetnih objekata.
- INVESTITOR se obavezuje da o svom trošku finansira i izradi svu projektnu dokumentaciju, podnese je uz potrebne zahteve, izdejstvuje saglasnosti i potrebne infrastrukturne priključke kao i da od nadležnog organa pribavi pravnosnažne Lokacijske uslove i pravnosnažnu Građevinsku dozvolu.

- INVESTITOR se obavezuju da isplati u celosti sve obaveze participacije prema Direkciji za građevinsko zemljište i izgradnju Vrnjačke Banje, kao i sve druge naknade prema svim komunalnim organizacijama potrebnim za izgradnju objekata iz Člana 1. ovog Predugovora.
- INVESTITOR i SUINVESTITOR se obavezuju da potpišu sve potrebne zahteve nadležnim organima uprave i druga dokumenta potrebna u cilju realizacije izgradnje, učestvuju u postupku pribavljanja građevinske dozvole, odnosno INVESTITOR će sam na osnovu izdatog Specijalnog punomoćja postupati u svim postupcima štiteći interese SUINVESTITORA.
- INVESTITOR i SUINVESTITOR se obavezuju da u roku od trideset dana od dana dobijanja pravosnažne građevinske dozvole, zaključe Ugovor o deobi kako je to detaljnije opisano u Članu 4. ovog Predugovora.
- INVESTITOR se obavezuje da u potpunosti finansira i organizuje izgradnju novog objekta iz člana 1. ovog Predugovora, a sve prema tehničkoj dokumentaciji, Građevinskoj dozvoli, zakonskim i podzakonskim propisima i građevinskim normama.
- INVESTITOR se obavezuje da izvrši priključenje novoizgrađenog objekta na infrastrukturne mreže prema obezbeđenoj tehničkoj dokumentaciji.
- INVESTITOR se obavezuje da izvrši tehnički prijem novoizgrađenog objekta i pribavi pravosnažnu Upotrebnu dozvolu.
- INVESTITOR se obavezuje da u objedinjenoj proceduri uknjiži u Katastru nepokretnosti sve objekte i sve stanove pojedinačno.
- INVESTITOR se obavezuje da plati sve takse i ostale troškove u svim prethodno navedenim postupcima.
- INVESTITOR se obavezuje da u svojoj organizaciji i o svom trošku pravno isprati svaki segment ovog posla odnosno da sastavi sve potrebne zahteve za nadležne organe, ugovore sa dobavljačima i izvođačima radova, sastavi sva punomoćja, prateće izjave i potvrde saglasnosti.
- INVESTITOR prihvata da u fazi projektovanja uvaži potrebe i interese SUINVESTITORA u pogledu arhitektonskih rešenja unutrašnjeg izgleda stanova koji pripadaju SUINVESTITORU.
- INVESTITOR i SUINVESTITOR se obavezuju da uvek postupaju u duhu dobrih običaja i da sve zajedničke poslove i nesporazume rešavaju sporazumno i uz uvažavanje i poštovanje druge strane.
- Ugovorne strane su saglasne da u slučaju da nadležna Poreska uprava eventualno utvrdi postojanje obaveze plaćanja pripadajućeg poreza (PDV-a ili poreza na prenos apsolutnih prava) po ovom Predugovoru, odnosno za izgrađene stanove, INVESTITOR preuzima obavezu plaćanja istih.
- INVESTITOR i SUINVESTITOR preuzimaju obavezu da naknadno utvrde vrednost katastarskih parcela koje je SUINVESTITOR uložio za izgradnju predmetnih objekata, te sporazumno utvrdjuju obavezu da u vezi toga sačine

se overom **Ugovora o deobi** kojim će ugovorne strane jedna drugoj dati saglasnost da mogu slobodno raspolagati sa svojim opredeljenim posebnim fizičkim delovima novoizgrađenih objekata - etažnim jedinicama i drugim prostorijama, uključujući i upis prava svojine u Katastar nepokretnosti, bez daljeg prisustva i saglasnosti druge ugovorne strane.

SUINVESTITOR priznaje INVESTITORU pravo svojine na svim ostalim delovima zemljišta na novoformiranoj katastarskoj parceli i novoizgrađenih objekata iz Člana 1. ovog Predugovora koji po opredeljenju iz prethodnog stava ovog Člana ne pripadaju SUINVESTITORU.

Ugovorne strane potpisom ovog Predugovora jedna drugoj međusobno daju saglasnost da sa posebnim delovima objekta koji im pripadnu gore navedenim Ugovorom o deobi mogu potpuno slobodno raspolagati po sopstvenim željama i htenjima, bez naknadne bilo kakve saglasnosti druge strane a odmah po dobijanju pravosnažne Građevinske dozvole i zaključenja Ugovora o deobi.

Član 5.

INVESTITOR se obavezuje da, najkasnije u roku od 30 (trideset) meseci od dana dobijanja pravnosnažne Građevinske dozvole, izgradi objekte iz Člana 1. ovog Predugovora i INVESTITOR se obavezuje da uz Zapisnik o primopredaji SUINVESTITORU preda u posed fizičke delove koji mu pripadaju po opredeljenju iz Ugovora o deobi.

Ugovorne strane su saglasne da ukoliko ne dođe do dobijanja pravnosnažne Građevinske dozvole za izgradnju objekta iz Člana 1. ovog Predugovora **u roku od godinu dana** od dana potpisivanja ovog Predugovora iz bilo kojih razloga, kako subjektivnih tako i objektivnih na koje nisu mogli uticati, SUINVESTITOR ima isključivo pravo da jednostrano raskine predmetni Predugovor bez obaveze da nadoknadi bilo kakve troškove INVESTITORU koje je do tad imao radi dobijanja Građevinske dozvole i isti imaju predstavljati isključivi rizik i trošak INVESTITORA. SUINVESTITOR u ovom slučaju ima pravo da zadrži primljena novčana sredstva u iznosu od 45.000 evra bez obaveze povraćaja istih INVESTITORU.

Ukoliko INVESTITOR ne ispoštuje rok od 30 (trideset) meseci od dobijanja građevinske dozvole za završetak izgradnje i predaju pripadajućeg dela SUINVESTITORU, obavezuje se da SUINVESTITORU plati iznos od 1.500,00 EUR (hiljadu i pet stotina eura) mesečno za period docnje na ime penala za prvih 12 (dvanaest) meseci eventualnog prekoračenja roka, sve do 2 godine docnje u izgradnji objekata; Ukoliko krivicom INVESTITORA dodje do docnje u izgradnji objekata iz ovog predugovora u vremenskom periodu od 2 do 3 godine, strane ugovornice zajednički konstantuju da je

INVESTITOR u obavezi da SUINVESTITORU plati iznos od 2.500,00 EUR (dve hiljade i pet stotina eura) mesečno za period docnje na ime penala. Ukoliko krivicom INVESTITORA dodje do docnje u izgradnji objekata iz ovog predugovora u vremenskom periodu od 3 do 4 godine, strane ugovornice zajednički konstantuju da je INVESTITOR u obavezi da SUINVESTITORU plati iznos od 3.500,00 EUR (tri hiljade i pet stotina eura) mesečno za period docnje na ime penala. Ukoliko krivicom INVESTITORA dodje do docnje u izgradnji objekata iz ovog predugovora u vremenskom periodu od 4 do 5 godina, strane ugovornice zajednički konstantuju da je INVESTITOR u obavezi da SUINVESTITORU plati iznos od 4.500,00 EUR (četiri hiljade i pet stotina eura) mesečno za period docnje na ime penala.

Period docnje neće uzimati u obzir objektivnu sprečenost INVESTITORA, sve u skladu sa zakonom o Obligacionim odnosima, odnosno situacije i vremenski period koji podpadaju pod zakonski opis "više sile".

Ukoliko dođe do situacije da INVESTITOR usled više sile nije u mogućnosti da dovršu izgradnju objekta u roku ugovorenom u ovom Predugovoru, strane ugovornice preuzimaju obavezu da sporazumo regulišu dalji njihov ugovorni odnos, otklanjanje efekata više sile a počev od početne principijalne tačke - koja predstavlja zajednički interes ugovornih strana da se izgradnja završi u celosti, iz kog razloga su na prvom mestu ovde ugovorne strane i pristupile zaključenju i overi ovog Predugovora i zajedničkom finansiranju izgradnje.

Ugovorne strane su saglasne da ukoliko dođe do jednostranog raskida ovog Predugovora od strane SUNVESTITORA, iz razloga ne ispunjenja obaveza iz stava 4. ovog člana od strane INVESTITORA, da SUINVESTITORU pripada na ime ugovorne kazne iznos od 45.000,00 evra a koji iznos je INVESTITOR isplatio SUINVESTITORU na osnovu člana 4. stav 1. ovog Predugovora, iz kog razloga SUINVESTITOR navedeni iznos nije dužan vratiti INVESTITORU u slučaju raskida ovog Predugovora.

Ukoliko INVESTITOR ne preda posebne etažne jedinice koje pripadaju suinvestitoru, SUINVESTITORU u državinu i ne preda ključeve od njih SUINVESTITORU u roku od 30 (trideseti) meseci od dana dobijanja pravnosnažne građevinske dozvole, SUINVESTITOR ima pravo da naplaćuje ugovorne penale od INVESTITORA, utvrdjene u stavu 3. ovog člana 5.

Član 6.

Ugovorne strane su se saglasile da isključivo INVESTITOR snosi svaku materijalnu i krivičnu odgovornost u slučaju nastanka bilo kakve materijale ili nematerijalne štete prilikom projektovanja i gradnje objekta iz Člana 1. ovog Predugovora.

Član 7.

INVESTITOR se obavezuje da objekat iz Člana 1. ovog Predugovora izgradi u skladu sa svim propisima i važećim urbanističkim planovima, a sve po najvišim standardima kvaliteta, što podrazumeva izgradnju objekata od kvalitetnih građevinskih materijala koji su u skladu sa važećim standardima.

INVESTITOR se obavezuje da će kvalitet izvedenih radova na fizičkim delovima biti:

- Keramika i sanitarija komplet prve klase.
- Sigurnosna ulazna vrata, petokomorna spoljašnja ALU ili Drvo-Alu stolarija sa ugrađenim roletnama, drvena unutrašnja stolarija furnirana hrastovim furnirom.
- Tarkett parket hrastov ili neke druge podne obloge sličnog kvaliteta.
- Kvalitetna zvučna, hidro i termo izolacija.
- Ugrađena telefonska, interfon, kablovska i TV instalacija.
- Objekti će sa spoljašnje strane biti termički izolovani u skladu sa važećim tehničkim propisima i Elaboratom o energetskoj efikasnosti, koji podrazumeva i zadovoljenje protivpožarnih uslova.

Za izvedene radove INVESTITOR daje garanciju 10 godina na sve izvedene građevinske radove, 10 godina na krovnu konstrukciju , 2 godine za zanatske radove dok je garancija na ugrađenu opremu u trajanju garancije koju daje proizvođač.

ZAVRŠNE ODREDBE

Član 8.

Ugovorne strane su saglasne da je u Predugovoru iskazana njihova stvarna volja, to potvrđuju svojim potpisima na njemu, a u slučaju spora utvrđuju nadležnost Višeg suda u Kraljevu, s obzirom na mesto nalaženja objekata i katastarskih parcela.

Član 9.

Troškove ovog Predugovora snosi INVESTITOR.

Član 10.

Ovaj Predugovor je sačinjen u četiri istovetna primerka od kojih SUINVESTITOR i Javni beležnik zadržavaju po jedan, a INVESTITOR dva primerka.

SUINVESTITOR:

INVESTITOR:

Република Србија
ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК
Слађана Павловић
Врњачка бања
Бранка Радичевића 8

Потврђује се да је:----------
1. Александар Јовић рођен/а 07.04.1998. (седмог априла хиљаду деветсто деведесет осме) године, са пребивалиштем у Власотинце улица 29. Новембар број 047 (четрдесет седам) у својству заступника предузећа АЛЕКС ЛУКС ГРАДЊА ДОО у улици НИКОЛЕ ТЕСЛЕ 30 (тридесет) у ЛЕСКОВАЦ, МРШТАНЕ, матични број 21857181, ПИБ 113383398 у присуству јавног бележника својеручно потписао/ла ову исправу.----------
Идентитет подносиоца исправе утврђен је увидом у личну карту бр. 015370103, издата 27.11.2025 од стране ПС У ВЛАСОТИНЦУ.----------
Овлашћење подносиоца исправе за заступање утврђено је увидом у извод из Регистра привредних субјеката издатог 29.04.2026.године од стране Агенције за привредне регистре.----------
2. Славко Пајић рођен/а 16.12.1988. (шеснаестог децембра хиљаду деветсто осамдесет осме) године, са пребивалиштем у Београд улица Поручника Спасића И Машере број 116 (сто шеснаест) у присуству јавног бележника својеручно потписао/ла ову исправу.----------
Идентитет подносиоца исправе утврђен је увидом у личну карту бр. 015370103, издата 27.11.2025. годинеод странеПС у ВАЛАСОТИНЦУ.

Исправа странке/странака, написана је на компјутерском штампачу на 7 (седам) страна, оверена је у 3 примерка за потребе странке/странака, а 1 (један) оверен примерак, остаје код поступајућег јавног бележника.----------
---
Јавни бележник овером ове исправе потврђује потпис странке и не одговара за садржину исправе.----------
Накнада за оверу 3 (три) примерака наплаћена је у укупном износу од 8.424,00 (осам хиљада четристо двадесет четири динара) са урачунатим ПДВ-ом на основу члана 21 тарифног броја 8 Јавнобележничке тарифе.----------

ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК
Слађана Павловић
Врњачка бања
Бранка Радичевића
8

УОП - I:1960-2026
Дана 29.04.2026. (двадесет деветог априла две хиљаде двадесетшесте) године, у 13:53 (тринаест часова и педесет три минута), у , оверено у 3 (три) примерак/ка за потребе странке.

(потпис) (печат)

IZJAVA INVESTITORA

U potpunosti smo upoznati i saglasani sa predloženim urbanističkim projektom za novu gradnju objekata na katastarskim parcelama broj 185/89, 185/90 i 185/82 KO Vrnjačka Banja.

Investi ori: ALEKS LUKS GRADNJA DOO MRŠTANE
Leskovac, Mrštane, ul. Nikole Tesle 30, MB: 21857181; PIB: 113383398;

_____

PAJIĆ (Veroljub) SLAVKO
Vrnjačka Banja, ul. Kneza Miloša 069, JMBG 1612988720061;

_____

Broj projekta: 50-028/26

Datum: JUN 2026.god.

USLOVI IMALACA JAVNIH OVLAŠĆENJA

ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА ВРЊАЧКА БАЊА
улица: Војвођанска 3-5, 36210 Врњачка Бања, Тел.: 036/612-628 e-mail: osavbanja@mts.rs
Мат.бр.: 17831127 ПИБ: 107947891 Т.Р: 840-1244664-54

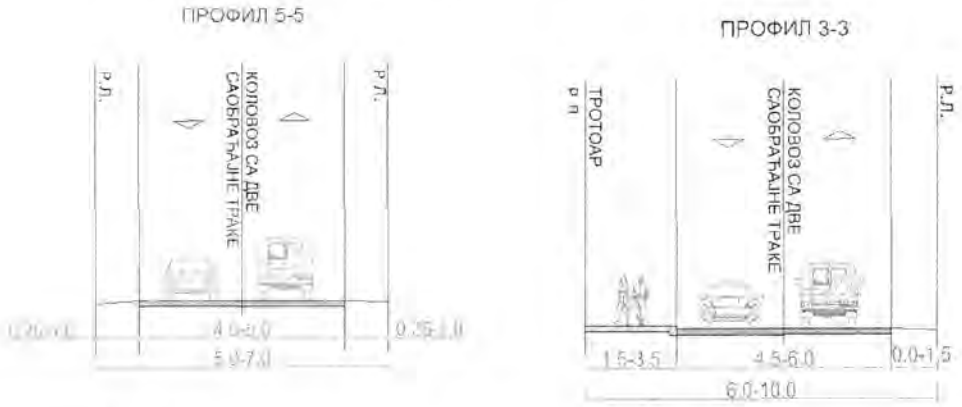
Број: 350-1108/26-1
Датум: 29.05.2026. год.

На основу захтева (наш број 350-1108/26 од 29.05.2026. год.), за издавање техничких услова за израду **Урбанистичког пројекта за изградњу два стамбена објекта, спратности Пр+02+Пс, на КП бр. 185/89 и 185/90 КО Врњачка Бања,** инвеститора АЛЕКС ЛУКС ГРАДЊА ДОО, ул. Николе Тесле 30, Мрштане, Лесковац, а у складу са чланом 60 и 61. Закона о планирању и изградњи (Службени гласник РС бр. 72/09,81/09-испр. 64/10-Одлука УС, 24/11,121/12,42/13-Одлука УС 50/13-Одлука УС, 98/13-132/14,145/14,83/18,31/19,37/19 и 9/20, 52/21 и 62/23), Закона о општем управном поступку („Сл. лист РС" број 18/16 и 95/2018-аутентично тумачење и 2/2023-одлука УС), Законом о путевима ("Сл. гласник РС", број 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/2023-др.закон) и ситуационим планом, Општинска стамбена агенција издаје:

САОБРАЋАЈНО – ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

Саобраћајни прикључак за израду Урбанистичког пројекта за изградњу два стамбена објекта, спратности Пр+02+Пс, на КП бр. 185/89 и 185/90 КО Врњачка Бања:

- Урбанистичким пројектом предвиђено је прикључење на улицу Солунска и улица Др. Миодрага Бате Вишњића, на кп бр. 185/82 и 185/91 КО Врњачка Бања;
- Планом генералне регулације на предметној локацији предвиђена је саобраћајница профила 5-5, улица Солунска, кп бр. 185/82 КО Врњачка Бања и профила 3-3, улица Др. Миодрага Бате Вишњића, кп бр. 185/91 КО Врњачка Бања (из ПГР-а)



- Потребно је потписати уговор о недостајућој инфраструктури са Општинском стамбеном агенцијом.

При изради Урбанистичког пројекта за изградњу два стамбена објекта, спратности Пр+02+Пс, на КП бр. 185/89 и 185/90 КО Врњачка Бања, потребно је испунити следеће услове:

- Планирано решење ускладити са **Законом о путевима** ("Сл. гласник РС", број 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/2023-др.закон), **Закона о планирању и изградњи**(Службени гласник РС бр. 72/09,81/09-испр. 64/10-Одлука УС, 24/11,121/12,42/13-Одлука УС 50/13-Одлука УС, 98/13-132/14,145/14,83/18,31/19,37/19 и 9/20, 52/21 и 62/23), **Законом о безбедности саобраћаја на путевима** ("Сл. гласник РС"бр. 41/2009, 53/2010, 101/2011, 32/2013-одлука УС, 55/2014, 96/2015-др.закон, 9/2016-одклука УС, 24/18, 41/18, 41/18-др.закон, 87/18, 23/19, 128/19, 128/20-др.закон и 76/23), **Правилник о саобраћајној сигнализацији** ("Сл.гласник РС", бр. 85/17 и 14/21), **Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута** ("Сл.гласник РС", бр. 50/11), као и са планским документом за то подручје.
- Саобраћајни прикључак планираног објекта планирати на саобраћајнице предвиђене Планом генералне регулације;

- Приступ објекту са/на приступне саобраћајниће (саобраћајнице предвиђене Планом генералне регулације), је дозвољен из оба смера;
- У делу улазног/излазног грла саобраћајног прикључка исти нивелационо прилагодити саобраћајници предвиђеној Планом генералне регулације;
- Улазно – излазне радијусе (лепезе) као коловозну конструкцију саобраћајног прикључка предвидети за меродавно возило;
- Пројектом решити одвођење атмосферских вода са саобраћајног прикључка тако да се не наруши систем одводњавања саобраћајнице предвиђене Планом генералне регулације;
- Пројектом предвидети саобраћајну сигнализацију планираног саобраћајног прикључка интерне саобраћајнице на приступну саобраћајницу (саобраћајница предвиђена Планом генералне регулације), у складу са планираним режимом саобраћаја на локацији;
- Предвидети и обезбедити заштитни појас и појас контролисане градње, тако да објекти високоградње у склопу Урбанистичког пројекта морају бити у складу са чланом 32 и 33 Закона о путевима("Сл. гласник РС", број 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/2023-др.закон).
- Сходно члану 37. Закона о путевима("Сл. гласник РС", број 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/2023-др.закон), забрањено је подизање ограда, дрвећа и засада поред јавног пута, на начин којим се омета захтевана прегледност јавног пута и угрожава безбедност саобраћаја.

Приликом евентуалних планирања инсталација водити рачуна о следећем:

- У појасу регулације локалног пута, може да се гради, односно поставља, водовод, канализација, топловод и други слични објекти, као и телекомуникациони и електро водови, инсталације, постројења, **по предходно прибављеној сагласности управљача јавног пута која садржи саобраћајно-техничке услове.**
- Инсталације се могу планирати на катастарским парцелама које се воде као јавно добро путеви, и на којима се Општина Врњачка Бања води као корисник, или је Општина Врњачка Бања правни следбеник.

Општи услови за постављање предметних инсталација:

- Траса предметних инсталација мора се пројектно усагласити са постојећим инсталацијама поред и испод пута.

Услови за укрштање инсталација са предметним путем:

- Да се укрштање са путем предвиди искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на пут, у прописаној заштитној цеви,
- Заштитна цев мора бити пројектована на целој дужини између крајних тачака попречног профила пута евентуално спољње ивице коловоза, увећана за по 3,00 m са сваке стране,
- Минимална дубина инсталација и заштитних цеви од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,35 m,
- Минимална дубина инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,00 m.

Услови за паралелно вођење предметних инсталација са предметним путем:

- Инсталације морају бити постављене минимално 3,00 m од крајње тачке попречног профила пута(ножица насипа трупа пута или спољње ивице путног канала), изузетно ивице коловоза уколико се тиме не ремети режим одводњавања
- На местима где није могуће задовољити услове из предходног става мора се испројектовати и извести адекватна заштита трупа пута.

Трошкови издавања техничких услова за потребе израде урбанистичког пројекта падају на терет инвеститора и износе укупно 8.845,00 динара. Уплату извршити на жиро рачун број 840-1095668-66 сврха плаћања издавање техничких услова за израду урбанистичког пројекта, позив на број 350-1108/26-1.

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ: Против овог решења може се поднети жалба Општини Врњачка Бања, у року од 8 дана по пријему решења, уз приложени доказ о уплати прописане републичке административне таксе, непосредно или посредно преко Општинске стамбене агенције Врњачка Бања.

ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА ВРЊАЧКА БАЊА

Директор:

Бранислав Бежановић, дипл.екон.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ОБАВЉАЊЕ КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ
"БЕЛИМАРКОВАЦ" ВРЊАЧКА БАЊА
ул. Жике Ваљаревића бр. 1, Врњачка Бања
Матични број: 21252794, ПИБ: 109844264, жиро рачун број: 160-463218-44

Број:
Датум:

Предмет: Израда техничких услова за потребе израде техничке документације за урбанистички пројекат, за изградњу два стамбена објекта за колективно становање, инвеститора Алекс Лукс градња ДОО Мрштане, на К.П. бр. 185/89 и К.П. бр. 185/90 К.О. Врњачка Бања.

На основу захтева У/5082 од 29.05.2026. године, а на основу снимања ситуације на терену и увида у постојећу документацију, издају вам се следећи:

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

• ВОДОВОД:

Ивицом предметне парцеле (скица у прилогу) К.П. бр. 185/90 К.О. Врњачка Бања пролази водоводна линија од ПЕ водоводних цеви ф 110мм, на коју се може извести прикључење предметних објеката.

Предметне објекте чија се градња предвиђа на К.П. бр. 185/89 и 185/90 К.О. Врњачка Бања могуће је везати на градску водоводну мрежу прикључним линијама од шахти на ивици предметних парцела које је инвеститор у обавези да изради. Удаљеност будућих водоводних шахти од ивице предметне парцеле не сме бити већа од 5м у односу на положај постојеће линије градског водовода на улици. Од нових водоводних шахти до места прикључења на уличну водоводну линију, изградиће се прикључне водоводне линије.

Како ће се потребе за водом повећавати инвеститори се обавештавају да се за објекте не гарантује континуирано и дугорочно снабдевање водом јер приоритет имају постојећи потрошачи.

Обавеза инвеститора је да процентуално оптерећењу мреже учествује у реконструкцији водоводне линије и довођења нових количина вода у оквиру пројекта „Санације ЦС Витојевац“, изради неопходну техничку документацију за прикључење. У противном будући предметни објекти не могу бити прикључени на градску уличну водоводну линију.

Обавезује се инвеститор да након добијене потврде о пријави радова на предметним објектима, поднесе захтев за градилишне водоводне прикључке, у супротном објекти неће бити прикључени на водоводну мрежу.

Тренутни статички притисак у нормалним условима водоснабдевања који можемо обезбедити је 2,0 бара. Како у захтеву нису наведене потребне количне за санитарну воду и хидранску мрежу, ако инвеститору наведени притисак незадовољава потребе, обавезује се инвеститор да изгради хидро-машинско постројење са резервоарским простором у оквиру пројекта за грађевинску дозволу. Неопходно је да хидро-машинско постојење буде у засебној просторији у односу на позицију главног водомера, а после главног водомера.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ОБАВЉАЊЕ КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ
"БЕЛИМАРКОВАЦ" ВРЊАЧКА БАЊА
ул. Жике Ваљаревића бр. 1, Врњачка Бања
Матични број: 21252794, ПИБ: 109844264, жиро рачун број: 160-463218-44

Пројектом предвидети израду две водомерне шахте - склоништа за два водомера на даљинско очитавање. Такође предвидети изградњу спремишта за 26 секундарних водомера за мерење потрошње воде за објекат бр. 1 који ће се градити на К.П. 185/89 и спремишта за 26 секундарних водомера за мерење потрошње воде за објекат број 2 који ће се градити на К.П. 189/90 К.О. Врњачка Бања. Оба спремишта предвидети испред или унутар објекта.

Ове водомерне шахте - спремишта за водомере на даљинско очитавање, урадити према техничким прописима и Одлуци о водоводу и канализацији. Водомерни шахт - спремиште мора осигурати заштиту уграђених водомера и арматуре од оштећења и смрзавања. Водомерна шахта - спремиште мора бити водонепропусна у складу са прописима о условима и техничким нормативима. Отвор у горњој плочи покрити ливено - гвозденим поклопцем тежине 30кг. Предвидети уградњу металних пењалица за безбедно силажење у исту.

Приликом одређивања димензија шахте - спремишта за водомере: водити рачуна да минимално растојање између водомера међусобно, као и између водомера и зида шахте буде 30цм, а дебљина зидова шахте најмање 20цм. Дубина истих наведених водомерних шахти је минимум 150цм, а дефинисати тако да дно шахте буде 20цм испод коте дна цеви како би се омогућио нормалан рад и експлоатација.

Обавезује се инвеститор да приликом ископа, који мора бити према важећим стандардима и техничким прописима за ту врсту радова и не мањи од 1,00м за водоводне инсталације, уколико наиђе на подземне инсталације водовода и канализације исте измести по условима које буде одредила техничка служба водовода и канализације о сопственом трошку.

Уколико дође до промене намене или габарита објекта у односу на податке достављене у захтеву дати технички услови <u>не важе.</u>

- **<u>КАНАЛИЗАЦИЈА</u>**

Прикључење објеката планирати на постојећу уличну канализациону линију од ПВЦ цеви ф 250мм која пролази ивицом предметне парцеле бр. 185/90 у постојећи улични канализациони шахт. Прикључне канализационе линије димензионисати према потребама будућих објеката.

Обавеза инвеститора је да на ивици предметних парцела изради два ревизиона шахта за оба објекта засебно до којих ће довести канализационе инсталације од предметних објеката.

Обавеза инвеститора је да уради потребну пројектну документацију према техничким прописима за изградњу фекалне канализације за прикључење објеката који се граде на предметним парцелама К.П. бр. 185/90и 185/89 К.О. Врњачка Бања, а све трошкове око изградње исте , сноси инвеститор.. У противном будући предметни објекти не могу бити прикључени на градску уличну фекалну канализациону линију.

Прикључна цев мора бити на минимално 20цм висинског растојања од горње коте кинете у КШ уз обавезни пад цеви од 1.5 до 2.5% .

Обавезује се инвеститор да прибави потребне сагласности за пролаз прикључне канализационе линије кроз суседне катастарске парцеле. Обавезује се инвеститор да обезбеди несметан прилаз главном дворишном ревизионом канализационом шахту који је планиран у парцели инвеститора како би у случају евентуалних интервенција радници Ј.П. "Белимарковац" били у могућности да адекватно реагују.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ОБАВЉАЊЕ КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ
"БЕЛИМАРКОВАЦ" ВРЊАЧКА БАЊА
ул. Жике Ваљаревића бр. 1, Врњачка Бања
Матични број: 21252794, ПИБ: 109844264, жиро рачун број: 160-463218-44

Обавеза инвеститора је да обезбеди све потребне сагласности надлежних предузећа: Општинске стамбене агенције, ЕПС-а, Телекома, Интерклиме и општинске инспекције за пролаз прикључних линија за водовод и канализацију.

На градску канализациону мрежу се **НЕ ОДОБРАВА** прикључење подрумских и сутеренских просторија у склопу предметног објекта због опасности од потапања истих у случају подизања нивоа воде у канализационом систему , у складу са чл.65 одлуке о водоводу и канализацији (сл.лист Врњачка Бања бр.7 од 30.04.2013.)

- **АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА**

У близини предметних парцела не постоји изграђна градска атмосферска канализациона мрежа. Атмосферске воде са платоа и око објеката не смеју се укључити у фекалну канализациону мрежу на основу Општинске одлуке о водоводу и канализацији.

НАПОМЕНА:

Технички услови се издају за израду пројектне документације водовода и канализације и у друге сврхе се не могу употребити.

Технички услови важе 24 месеца од дана издавања.

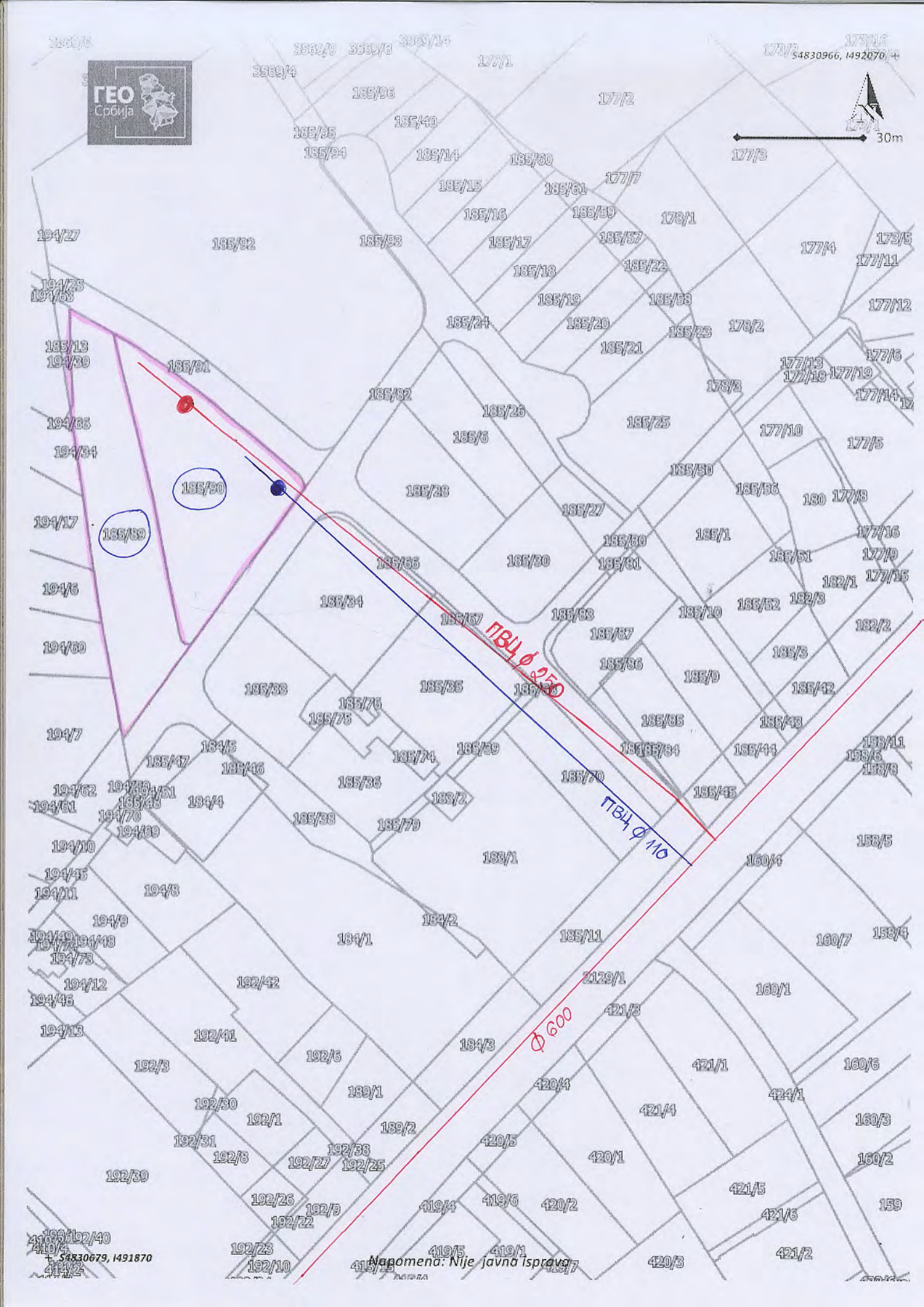
Обавеза инвеститора је да обезбеди све потребне сагласности надлежних предузећа : Општинске стамбене агенције, ЕПС-а, Телекома, Интерклиме и општинске инспекције за пролаз прикључних линија за водовод и канализацију Уколико дође до промене намене или габарита објекта у односу на податке достављене у захтеву дати технички услови не важе.

Обрада:
Невена Павловић
Невена Павловић, дипл.инж.шум.

Извршни директор плана и развоја:
Станојчић Маријана
Маријана Станојчић, дипл. тех.

Директор Ј.П."Белимарковац":

Горан Кнежевић, дипл. инж.пољ.


ГЕО Србија
S4830966, I492070
30m
ПВЦ ϕ 250
ПВЦ ϕ 110
ϕ 600
S4830679, I491870
Napomena: Nije javna isprava

ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ

AAAE0577863584147

ПР-ЕНГ-01.19/01

Огранак Електродистрибуција Краљево

Погон Врњачка Бања

„АЛЕКС ЛУКС ГРАДЊА" д.о.о.

Николе Тесле бр. 30

16000 Мрштане - Лесковац

Наш број: 2581200-Д.09.10.-234435/2-26

Место, датум: Врњачка Бања, 05.06.2026.

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинске парцеле број 185/89 и 185/90 у (К.О. Врњачка Бања) (Солунска бр. бб, Врњачка Бања)

Поводом Вашег захтева, наш број 2581200-Д.09.10.-234435/1-26 од 29.05.2026. године у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинске парцеле број 185/89 и 185/90 у (К.О. Врњачка Бања) (Солунска бр. бб, Врњачка Бања), обавештавамо Вас следеће:

1. Електроенергетски услови:

1.1. Снага будућих стамбених објеката:

Објекат бр. 1 (фаза 1)

- **26 стамбених јединица (1-26) - 11,04 kW**;
- **1 заједничка потрошња - 11,04 kW;**
- **1 лифт - 11,04 kW;**

Објекат бр. 2 (фаза 2)

- **26 стамбених јединица (1-26) - 11,04 kW**;
- **1 заједничка потрошња - 11,04 kW;**
- **1 лифт - 11,04 kW;**

2. Технички услови:

Након обиласка лица места и увида у приложену документацију и документацију Погона Врњачка Бања, константујемо следеће:

2.1. У моменту издавања услова не постоји **изграђена електроенергетска инфраструктура** потребног капацитета на предметном локалитету. Да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је:

- У трафо пољу Т1 трафостанице ТС 110/20/10 kV „Врњачка Бања" извршити реконструкцију, припрему и замену постојећег трансформатора Т1 110/20/10 kV снаге 20 MVA, новим трансформатором 110/20/10 kV снаге 31,5 MVA;
- Изградити нову МБТС 20/0,4 kV, 630(1000) kVA „Калвадос" као слободно стојећи објекат са прикључним кабловским водовима 20 kV и припадајућом електро опремом у складу са Решењем о одобрењу за извођење радова број ROP-VBN-37665-ISAW-1/2025 од 18.11.2025. године;
- Из будуће МБТС 20/0,4 kV, 630(1000) kVA „Калвадос" формирати коридоре и изградити НН изводе у претходно изграђеној кабловској канализацији са ПЕВГ цевима 90/80 mm

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

11070 Београд – Нови Београд

Булевар уметности бр. 12

ПИБ: 100001378

Матични број: 07005466

за напајање будућих објеката бр. 1 и 2 који се граде на к.п. 185/89 и 185/90 К.О. Врњачка Бања;

- На погодном месту на делу спољашњих фасада објеката бр. 1 и 2, а што је могуће ближе улазима (односно месту где ће се уградити ОММ), предвидети простор за уградњу кабловских прикључних кутија (КПК) одговарајућег типа;
- На приступачном месту у улазу сваког од објеката бр. 1 и 2 (или на делу спољашње фасаде сваког објекта, у непосредном окружењу улаза, који ће бити покривен планираном надстрешницом), предвидети слободан простор одговарајућих димензија (отвор у зиду) за накнадну уградњу ормана мерног места са смештеним неопходним бројем бројила, све у складу са захтевом странке;
- За све наведене радове потребно је закључити одговарајуће Уговоре између странке и ЕДС-а. Странка је у обавези да реши имовинско правне односе, обезбеди чисте трасе и прибави потребне дозволе за извођење радова (у свему према важећој процедури и законском регулативом).

Због непотпуне достављене техничке документације, детаљни технички услови за пројектовање и прикључење биће ближе дефинисани у редовном поступку обједињене процедуре.

С поштовањем,

М.П.

Директор огранка

Мирко Савић, дипл.инж.ел.

Доставити :
1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници

PREDUZEĆE ZA INŽENJERING I PROMET
INTERKLIMA d.o.o.
Kneza Miloša 161, 36210 Vrnjačka Banja, Srbija
Sektor za gas: tel. +381 36 **618 740**, tel. +381 36 **622 210**, +381 36 **622 211** • **Direkcija**: tel. +381 36 **632 442**
E-mail: gas@interklima.rs • www.interklima.rs • Matični broj **07378572** • PIB **100919962** • Šifra delatnosti **4322**

Наш број : 2-1713
Датум: 01.06.2026.

„АЛЕКС ЛУКС ГРАДЊА“ д.о.о.
Ул. Николе Тесле 30
Мрштане
Лесковац
ПИБ 113383398

ПРЕДМЕТ: **ТЕХНИЧКИ И ЕНЕРГЕТСКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ ОБЈЕКТА И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ДИСТРИБУТИВНУ ГАСОВОДНУ МРЕЖУ**

На основу захтева Ивана Јеринића из Врњачке Бање (по овлашћењу) од 29.05.2026. за издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу два стамбена објекта спратности Пр+1+Пс, са 26 стамбених јединица по објекту, на к.п. бр. 185/89 и 185/90 К.О. Врњачка Бања, **инвеститор „АЛЕКС ЛУКС ГРАДЊА“ д.о.о,** прописују се следећи:

I. ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ
за пројектовање и изградњу објекта у зони дистрибутивне гасоводне мреже

Увидом у достављену документацију и у техничку документацију дистрибутивне гасоводне мреже Врњачка Бања утврђује се следеће:

У близини предметних катастарских парцела **изграђен** је дистрибутивни гасовод МОП ≤ 4 bar од полиетиленских цеви **ПЕØ63mm** и **ПЕØ32mm** и гасни прикључци **ПЕØ25mm** за суседне објекте.

Положај изведеног полиетиленског дистрибутивног гасовода и гасних прикључака МОП ≤ 4 bar у зони предметних катастарских парцела приказан је на скици у прилогу.

Приликом израде пројектно-техничке документације, као и приликом изградње објеката на предметним катастарским парцелама и извођења радова на прикључењу на осталу инфраструктуру у зони парцела на којима се налази дистрибутивни гасовод, потребно је придржавати се следећих услова:

1) За гасоводе притиска до 16 bar поштовати услове који су дати у „Правилнику о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar *(„Службени гласник РС“, број 86 од 14. октобра 2015).*
2) Није дозвољено постављање трајних или привремених објеката у заштитном појасу са једне и друге стране цевовода. За постојећи гасовод МОП ≤ 4 bar, који се налази у зони предметне катастарске парцеле, заштитни појас цевовода износи 1 m.

3) Минимална хоризонтална растојања подземног гасовода од стамбених или других објеката рачунајући од спољне ивице темеља је минимално 1m.

4) Минимална дозвољена растојања са инфраструктурним и другим објектима, при укрштању и паралелном вођењу:

Укрштање, минимално дозвољено растојање од ПЕ гасовода до 4 bar (МОП ≤ 4 bar):

- Од гасовода до водовода и канализације мин. 0,2 m. Канализацију поставити искључиво испод гасовода.
- Од гасовода до нисконапонских и високонапонски ел. каблова мин. 0,2 m.
- Од гасовода до телекомуникационих каблова мин. 0,2 m.
- Од гасовода до шахтова и канала мин. 0,2 m.
- Кабловски инфраструктурни канали се постављају испод гасовода. Уколико не постоји могућност постављања испод гасовода предвиђају се додатне мере заштите обезбеђења (постављање хилзни 1 m с обе стране мерено од спољне ивице цеви гасовода).

Паралелно вођење, минимално дозвољено растојање од ПЕ гасовода до 4 bar:

- Од гасовода до водовода и канализације мин. 0,4m.
- Од гасовода до нисконапонских и високонапонски ел. каблова мин. 0,4 m.
- Од гасовода до телекомуникационих и оптичких каблова мин. 0,4m.
- Од гасовода до шахтова и канала мин. 0,3m.
- Од гасовода до високог зеленила мин. 1,5m.

5) Минимална дозвољена растојања подземних гасовода од надземне електро мреже и стубова далековода су:

При укрштању:

- 1 kV ≥ U – минмално 1 m.
- 1 kV < U ≤ 20 kV – минмално 2 m.
- 20 kV < U ≤ 35 kV – минмално 5 m.
- 35 kV < U – минмално 10 m.

При паралелном вођењу:

- 1 kV ≥ U – минмално 1 m.
- 1 kV < U ≤ 20 kV – минмално 2 m.
- 20 kV < U ≤ 35 kV – минмално 10 m.
- 35 kV < U – минмално 15 m.

За извођење радова **у близини гасовода** на растојању од 1 m **је обавезан ручни ископ**, уз обавезан кориснички надзор, при чему је заинтересована страна дужна да минимално три дана раније обавести дистрибутера „Интерклима" Врњачка Бања на телефон 036 632 442.

Рад на евентуалној додатној заштити или измештању изведеног гасовода у искључивој је надлежности дистрибутера гаса, за шта је потребно пре почетка радова поднети **Захтев за додатну заштиту или измештање дела дистрибутивног гасовода.** По подношењу захтева дистрибутер ће изаћи на терен, утврдити чињенично стање, обрачунати стварне трошкове и Инвеститору доставити предмер и предрачун радова. Након измирења финансијских обавеза од стране Инвеститора, дистрибутер ће извршити додатну заштиту и измештање гасовода и обавестити инвеститора о томе.

Сва штета настала током извођења радова (хаварија гасовода и исцурели гас) пада на терет Инвеститора објекта.

II. ТЕХНИЧКИ И ЕНЕРГЕТСКИ УСЛОВИ
за прикључење објеката на дистрибутивну гасоводну мрежу

1. Како би се предметни објекти прикључили на дистрибутивни гасовод потребно је изградити **прикључне водове**, одговарајућег пречника, од полиетиленских цеви за гас *PE 100, SDR 11 (S-5)*. Прикључење ће се извести на најпогоднијем месту, на делу дистрибутивне мреже у зони предметних катастарских парцела у складу са приложеном ситуацијом.

   За задовољење енергетских потреба предметних објеката потребно је обезбедити природни гас изградњом гасних прикључака и уградњом мернорегулационих сетова одговарајућег максималног капацитета, улазног радног притиска 1-4 *bar* и одговарајућег излазног притиска.

   Могуће су две варијанте прикључења на гасоводну мрежу:

   Варијанта 1: До објеката довести групни прикључак за одређен број станова или за сваки стан посебан типски прикључак. Мерни сет за групни прикључак се састоји од једног регулатора и одређеног броја мерача смештених у један заједнички ормар. Сваки стан би на овај начин имао засебно мерење потрошње гаса. Димензије и положај сетова за групне прикључке зависи од броја мерача, тј. од положаја и броја станова који би се навезали на један групни прикључак.

   Варијанта 2: Заједнички гасни прикључак за целу зграду, са мерним сетом који напаја гасну котларницу или гасни генератор. У овој варијанти цела зграда или комплекс би имала једно заједничко мерење потрошње гаса. Дистрибуција топлотне енергије од котларнице (или гасног генератора) до потрошача није у надлежности дистрибутера гаса.

   Мернорегулациони сетови се лоцирају или на регулационој линији, или у непосредној близини објеката у складу са техничким прописима

   Прикључни гасовод се пројектује и гради у складу са *Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar („Сл. Гласник РС", бр. 86/2015).*

   За изградњу прикључака потребно је да Инвеститор поднесе *Захтев за прикључење предметних објеката на ДГМ Врњачка Бања*

   Захтев из овог става садржи податке о:
   - власнику објеката,
   - објекту за чије се прикључење тражи издавање одобрења за прикључење (адреса, врста, локација објекта на копији катастарског плана),
   - намена објекта,
   - опис објекта (спратност, број стамбених и пословних јединица, просечна површина јединице за грејање и др.),
   - капацитету и радном притиску гаса,
   - намени потрошње природног гаса.

   На основу поднетог Захтева издаје се *Решење о одобрењу прикључења* којим се дефинишу технички услови и трошкови прикључења и склапа *Уговор о прикључењу* између Инвеститора и Интерклиме.

2. **Унутрашњу гасну инсталацију (УГИ)** пројектовати у свему према важећем Правилнику о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације и изменама и допунама овог Правилника, Правилнику о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница, према важећем Закону о планирању и изградњи, Закону о енергетици, Уредби о условима за испоруку природног гаса, као и интерним техничким прописима дистрибутера за пројектовање и извођење УГИ и гасних котларница, на један од следећих начина:

Варијанта 1: У свакој стамбеној јединици пројектовати независну унутрашњу гасну инсталацију, тако да се омогући независно очитавање потрошње природног гаса за сваку од стамбених јединица. За сваку јединицу предвидети довођење УГИ до мерача одговарајућег типа и капацитета.

Варијанта 2: Предвидети заједничку гасну котларницу или гасни генератор за сваку од зграда или за цео комплекс. Предвидети заједнички димњак одговарајућих димензија за одвођење продуката сагоревања изнад кровне равни, као и одговарајућу просторију која ће задовољити потребне услове за пројектовање и изградњу гасне котларнице или локацију за гасни генератор.

3. За **пуштање гаса** у инсталацију УГИ, поред претходно склопљеног Уговора о прикључењу на дистрибутивну мрежу потребно је следеће: Уговор о снабдевању природним гасом, употребна дозвола или дозвола за пробни рад, односно решење о одобрењу извођења радова за унутрашњу гасну инсталацију (УГИ) у складу са законом којим се уређује планирање и изградња објеката, са позитивним извештајем комисије за технички преглед УГИ формиране у складу са законом који уређује планирање и изградњу уколико се ради о објекту који је изграђен на основу грађевинске дозволе којом није обухваћена УГИ, Идејни пројекат унутрашње гасне инсталације, Аксонометријску шему са уцртаним прикљученим гасним трошилима оверену од стране одговорног извођача УГИ, Извештај акредитоване лабораторије о испитивању електричних параметара, Извештај акредитоване лабораторије о испитивању унутрашње гасне инсталације на чврстоћу и непропусност, Елаборат о атестима о уграђеном материјалу (не старији од 2 године), Атести заваривача са доказом о њиховом стварном ангажовању на предметном објекту, Решење одговорног извођача радова, Решење - извод из АПР-а за извођача радова са шифром делатности која упућује на предметне радове, Упутства за руковање унутрашњом гасном инсталацијом, Сервисни лист о уграђеним гасним апаратима, Потврду о исправности димњака, уколико се на њега прикључују гасни апарати

Ови услови важе једну (1) годину од дана издавања.

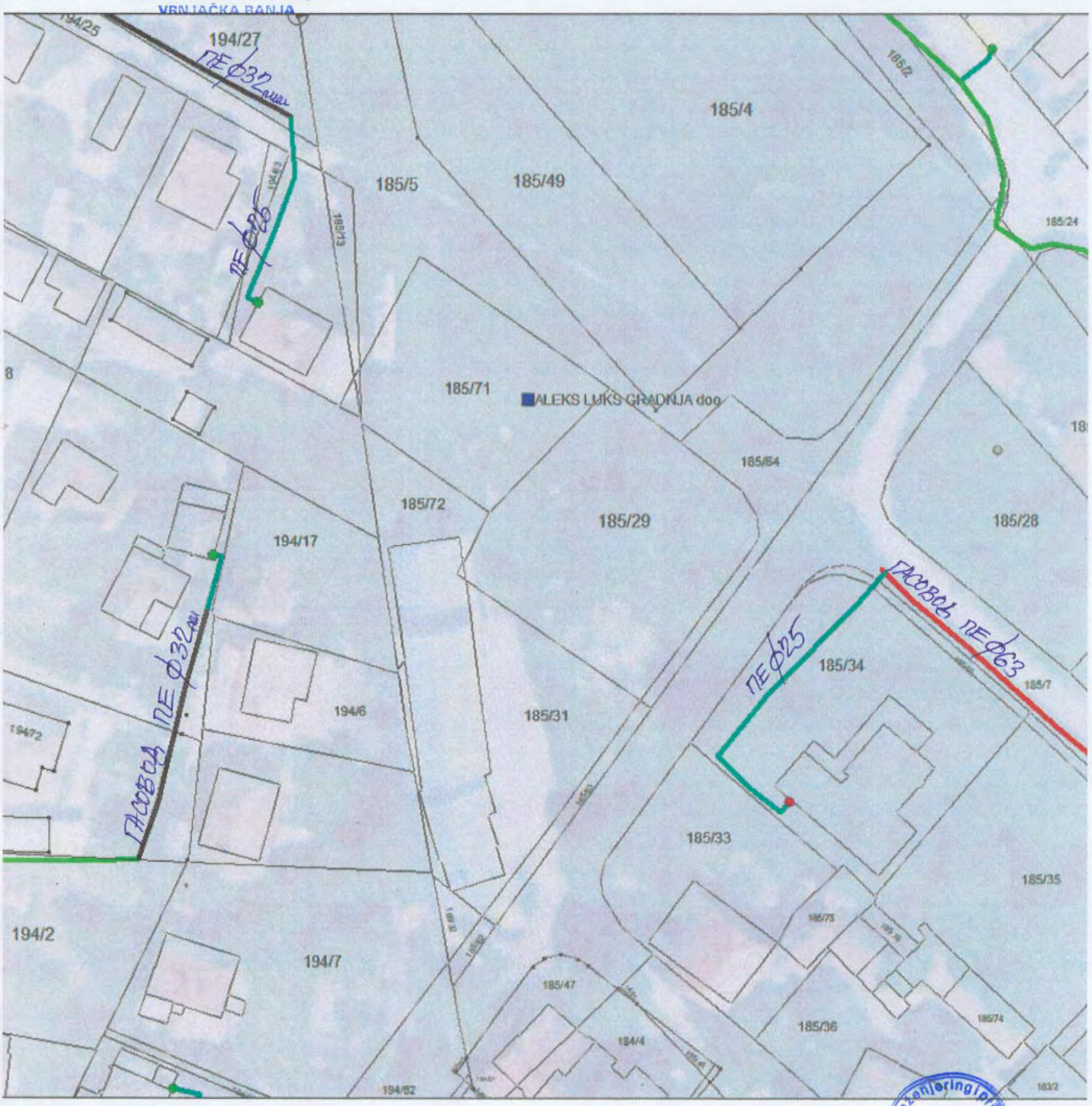
Прилог: Скица изведеног гасовода од ПЕ цеви у зони к.п.бр. 185/89 и 185/90 К.О. Врњачка Бања

Обрадили:
Оливера Башић, дипл.инж.грађ.
за Данило Војиновић, маш.инж.

Предузеће за инжењеринг и промет д.о.о. INTERKLIMA Vrnjačka Banja

Директор
Загорка Чеперковић, дипл.маш.инж

Preduzeće za inženjering i promet
INTERKLIMA d.o.o
Br. 2-1713
01.06. 2026 god
VRNJAČKA BANJA



Preduzeće za inženjering i promet d.o.o. INTERKLIMA Vrnjačka Banja

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
БАЊСКО ЗЕЛЕНИЛО И ЧИСТОЋА
ВРЊАЧКА БАЊА

Жике Ваљаревића бр.1, 36210 Врњачка Бања
ПИБ:109466769, Матични број: 21187917,
Текући рачун: 200 - 2962300101908 - 23
Банка Поштанска штедионица
тел.: 036/5150-140, веб-сајт: banjskozelenilo.co.rs
е-маил: jkpbanjskozeleniloicistoca@gmail.com

АЛЕКС ЛУКС ГРАДЊА ДОО
МРШТАНЕ
ул. Николе Тесле бр. 30
Лесковац

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
"БАЊСКО ЗЕЛЕНИЛО И ЧИСТОЋА"
Број: 1664/1 2026
Датум: 01.06. 2026. год.
ВРЊАЧКА БАЊА

Предмет: Одговор на захтев за издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу објеката- два стамбена објекта на к.п.бр. 185/89 и 185/90 К.О. Врњачка Бања

Поштовани,

На основу захтева бр. 1664/2026 од 29.05.2026. године, за издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу објеката- два стамбена објекта на к.п.бр. 185/89 и 185/90 К.О. Врњачка Бања, чији је инвеститор АЛЕКС ЛУКС ГРАДЊА ДОО из Лесковца, достављамо Вам следеће услове који су у надлежности ЈКП „Бањско зеленило и чистоћа".

На основу Одлуке о општем уређењу Врњачке Бање и одржавању јавне чистоће паркова, зелених и рекреационих површина и шетних стаза („Сл. лист Општине Врњачка Бања", бр. 11/17- пречишћен текст, 18/18, 24/19, 67/20, 33/21, 33/23 и 4/24) подносиоци захтева се морају придржавати следећих чланова Одлуке:

I

Члан 17

Пре отпочињања изградње објеката, инвеститор је у обавези да са јавним предузећем, привредним друштвом односно предузетником, којем је поверено вршење послова комуналне хигијене закључи уговор о појачаном одржавању са депозитном клаузулом у новчаној вредности једнакој вредности 10 пуних цистерни са водом по Ценовнику тог јавног предузећа, привредног друштва односно предузетника, а која ће бити активирана уколико се возилима која користи инвеститор при изградњи објекта на површинама јавне намене изнесе блато или друга нечистоћа. Чишћење из става1. овог члана ће извршити предузеће, привредно друштво, односно предузетник, којем је поверено вршење послова комуналне хигијене, о трошку инвестотора, по уговору из става 1.овог члана, а по налогу саобраћајног, односно комуналног инспектора.

Члан 33

Комунални отпад из стамбених и пословних објеката прикупља се у типским посудама за смеће. Обавеза је сваког власника, односно корисника стамбеног и пословног простора да поседује одговарајућу посуду за смеће. Посуде за комунални отпад за новоизграђене стамбене објекте (колективног становања) набавља инвеститор у броју одређеном техничком документацијом, а одржавање и замену посуда за комунални отпад врши овлашћени вршилац комуналних услуга. Посуде за комунални отпад за новоизграђене пословне објекте и привремене објекте (мањи монтажни објекти, киосци, тезге и сл.) набавља власник објекта у броју који одреди овлашћени вршилац комуналних услуга.

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
БАЊСКО ЗЕЛЕНИЛО И ЧИСТОЋА
ВРЊАЧКА БАЊА

Жике Ваљаревића бр.1, 36210 Врњачка Бања
ПИБ:109466769, Матични број: 21187917,
Текући рачун: 200 - 2962300101908 - 23
Банка Поштанска штедионица
тел.: 036/5150-140, веб-сајт: banjskozelenilo.co.rs
е-маил: jkpbanjskozeleniloicistoca@gmail.com

Корисници услуга који немају типизиране судове за прикупљање смећа, односно имају неодговарајуће судове, дужни су да исте набаве, односно замене новим судовима, у року од 8 дана од дана пријема решења органа управе надлежног за послове комуналне инспекције. Постављање посуда за комунални отпад на грађевинским парцелама породичних објеката, врши се у дворишту до улице тако да буду приступачне возилу за одвожење комуналног отпада. Постављање посуда за комунални отпад на грађевинским парцелама планираним за изградњу вишепородичних односно пословних објеката, врши се на основу грађевинске дозволе за изградњу наведеног објекта, чији је саставни део пројекат партерног уређења грађевинске парцеле са местом одређеним за постављање посуда за комунални отпад.

Члан 34

Судове за смеће поставља предузеће, привредно друштво односно предузетник, којем је поверено вршење тих послова. Број и тип судова за смеће утврђује се по величини простора са ког се врши изношење смећа и то:

-код предузећа и установа на 200 m^2 поставља се један контејнер;
-код пословних просторија (трговинских, занатских, угоститељских и сл.) на 50 m^2 поставља се један контејнер;
Уколико је пословни простор мањи од 50 m^2 , власници односно корисници пословног простора су дужни да се удруже и заједнички изврше набавку контејнера, у супротном набавку контејнера извршиће предузеће, привредно друштво, односно предузетник, којем је поверено вршење тих послова- надлежна служба на терет корисника простора;
Код индивидуалних домаћинстава на 10 домаћинстава поставља се један контејнер или једна канта по домаћинству;
Код стамбених зграда колективног становања, на сваких 15 станова поставља се један контејнер.

Члан 67д

Правно, физичко лице и предузетник који гради стамбени, стамбено- пословни објекат или пословни објекат, у обавези је да преко предузећа надлежног за одржавање зеленила и јавних зелених површина засади једно дрво на сваких започетих 100m^2 пројектоване бруто површине (из идејног решења будућег објекта).

II

ЈКП „Бањско зеленило и чистоћа“ као предузеће надлежно за одржавање јавног зеленила и јавних зелених површина, на основу члана 67ђ, става 1, Одлуке о изменама и допунама одлуке о општем уређењу Врњачке Бање и одржавању јавне чистоће паркова, зелених и рекреационих површина и шетних стаза (бр. Одлуке 355-88/24 од 02.02.2024.године), одређује број и врсту садница (које је лице из члана 67д ове одлуке у обавези да преко предузећа засади) као и локацију на којој ће саднице бити засађене у случају да се садња не може извршити на парцели на којој се гради објекат.

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
БАЊСКО ЗЕЛЕНИЛО И ЧИСТОЋА
ВРЊАЧКА БАЊА

Жике Ваљаревића бр.1, 36210 Врњачка Бања
ПИБ:109466769, Матични број: 21187917,
Текући рачун: 200 - 2962300101908 - 23
Банка Поштанска штедионица
тел.: 036/5150-140, веб-сајт: banjskozelenilo.co.rs
е-маил: jkpbanjskozelenilo1cistoca@gmail.com

III

ЈКП „Бањско зеленило и чистоћа“ као управљач заштићеног природног добра „Паркови Врњачке Бање“ нема ингеренцију над површинама које нису у границама заштићеног природног добра. Уколико на парцели постоји стабло за сечу, инвеститор подноси захтев Општинској комисији за сечу стабала ван шуме.

Напомена:

- Након извршених обавеза за добијање услова, а пре отпочињања радова на изградњи објекта Инвеститор је у обавези да контактира ЈКП „Бањско зеленило и чистоћа“ ради закључивања и преузимања Уговора о пружању услуга за појачано одржавање улица.
- Потврда за издавање техничких услова, депозитна клаузула, накнада за посуде за смеће и накнада за саднице стабала са радовима на усадњи врше се по важећем ценовнику ЈКП „Бањско зеленило и чистоћа”.

С поштовањем,

ЈКП „Бањско зеленило и чистоћа“

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ БАЊСКО ЗЕЛЕНИЛО И ЧИСТОЋА I ВРЊАЧКА БАЊА

в.д. Директора

Момчило Крстић, мастер економиста

TEKSTUALNI DEO

PRAVNI I PLANSKI OSNOV

Pravni osnov za izradu ovog urbanističkog projekta su:

- **Zakon o planiranju i izgradnji** ("Sl. glasnik RS", broj 72/2009, 81/2009-ispr., 64/2010-odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013-odluka US, 50/2013-odluka US, 98/2013 US,132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019- dr. Zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025),
- **Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja** ("Sl. glasnik RS", broj 32/2019),

Planski osnov je

- Plan generalne regulacije Vrnjačke Banje 2023-2030 ("Sl.list opš ne Vrnjačka Banja", br. 25/24, 26/24, 32/24-ispr. teh.gr.).

OBUHVAT UP / LOKACIJA

Lokacija koju obrađuje urbanistički projekat nalazi se u Vrnjačkoj Banji . **Obuhvat UP čine katastarske parcele broj: 185/89, 185/90 i 185/82 KO Vrnjačka Banja.**

Prema evidenciji RGZ, površina katastarske parcela u obuhvatu iznosi 2909 m².

Na parceli postoji jedan izgrađen objekat površine u osnovi 394m2. spratnos Pr+1+Pk.

Na parceli se planira izgradnja dva stambena objekta namenjena kolekivnom stanovanju spranos PR+2+PS, prema idejnom rešenju koje je sastavni deo UP-a.

Teren na lokaciji je u blagom nagibu i parcele su infrastuturno opremljena.

USLOVI IZGRADNJE

K.p.br. 185/90,185/89 i 185/82 KO Vrnjačka Banja je u obuhvatu PGR Vrnjačke Banje, prema kar planiranih namena nalazi se u okviru zone planirane namene APARTMANI "AR2", manji deo je u pojasu regulacije javne saobraćajne površine.

IZVOD IZ PGR VRNJAČKE BANJE:

POSEBNA PRAVILA GRAĐENJA /

APARTMANI I PANSIONI "AP2"

· Namena :
o ova zona je pretežno planirana za apartmane i pansione ;
o kompatibilna namena je kolektivno stanovanje, porodično stanovanje, hoteli
o nije dozvoljeno :industrija i proizvodnja
o osim pomenutog- nema ograničenja za delatnosti koje ne ugrožavaju stanovanje
o trgovine makс. 20% БГП
· Parcelacija :
o veličina parcele : min. 600 m2; preporučeno- 1000 m2
o insistirati na pravilnom obliku i proporcijama 1:1-1:4
o širina parcele na ulici : 12 m.; preporučena : 17 m
· Visina objekta makс.: venac- 10,5 m ; sleme- 13,5 m
· Procenat zauzetosti : makс. 35%
· Maksimalana povrshina jednog objekta : 1200 м2 БРГП
· Procenat zelenih povrshina na parceli : min 30%
· Pozicija i raspored objekata :
– Dozvoljeni su slobodnostojeći objekti.
– Najmanje dozvoljeno rastojanje novog slobodnostojećeg objekta i granice suседne građevinske parcele je 2,5 m. Za izgrađene objekte čije je rastojanje do granice građevinske

парцеле мање, не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.
– Међусобна удаљеност планираних објеката износи најмање половину висине вишег објекта,
– Удаљеност планираних од околних објеката, по правилу је 5,0 m а минимум 4,00 m ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење.
– За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4,00 m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.
– Вишеспратни слободностојећи објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.
· Паркирање на парцели- према критеријумима :
– 1 паркинг место / стану или 1ПМ/ 100 m2 БГП за становање
– плус, ако има других намена- према критеријумима из табеле
· Паркирање на парцели- према критеријумима :
– Мин.1 паркинг место / стану; мин. 1ПМ/ 100 m2 БГП за становање
– плус, ако има других намена- према критеријумима из табеле

На к.п.бр. 185/90, 185/89 і 185/82 КО Врњачка Бања дозвољава се повучени спрат на 1,2m.

За к.п.бр. 996/13 (зона коју су чиниле к.п.бр. 995/3,996/3,996/16 и 986/5) К.О.Врњачка Бања, због специфичне топографије добијене издизањем нивелете ул.Врњачки партизански одред у делу к.п.бр.995/4 и 990/14, формирати јединствену парцелу; објекти треба да се пружају паралелно улици коју чине к.п.бр.995/4 и 990/14; нулту тачку висинске регулације одредити у односу на пресек средње линије објекта и нивелете улице коју чине к.п.бр.995/4 и 990/14; линију површи објекта одредити у односу на нивелету дела улице коју чине к.п.бр.995/4 и 990/14;, могуће је формирање више подземних-подрумских етажа чија је нивелација дефинисана нултом тачком и имају се сматрати подрумским, без обзира да ли је подрумски део објекта делимично или потпуно укопан.

На к.п.бр. 545/1, 500/42 КО Врњачка Бања се планира заузетост 40%, висина слемена 14m, зеленило мин. 20% и макс. БРГП објекта већи од 1200 m2.

На к.п.бр. 76/3 К.О. Врњачка Бања планираном за зону „АП2“ – дозвољава се пробијање параметра максималне величине појединачних објеката за пратеће објекте туристичке понуде (spa-центар, затворени базени, ресторани, трговине и сл.)

За к.п.бр. 542/1, 542/2, 542/3, 542/4, 540/4 и 540/3 КО Врњачка Бања које су планиране за „АП2“- не важе правила Плана детаљне регулације „ПШ1“ и за њих се План детаљне регулације „ПШ1“ ставља ван снаге и за њих не важе правила тог плана.

На к.п.бр. 192/37 К.О. Врњачка Бања се одобрава висина венац/слеме = 13,5/16,5m.

За к.п.бр. 972/3,4,9 и 10 К.О. Руђинци изузетно важе следећи параметри : макс. висина венац/слеме = 11,0/14,5 m; мин. растојање између објеката 4m; дозвољена намена – колективно становање може бити и једнина.

OPŠTA PRAVILA ZA IZGRADNJU

OPŠTI POJMOVI:

Opšta pravila građenja važe na celoj teritoriji plana osim ako posebnim pravilima nije određeno drugačije.

Elementi urbanistič e regulacije:

Regulaciona linija (R.L.) je planirana granica između parcele javne namene i parcele drugih namena. Ove granice parcela verifi ova u katastru u prvom koraku primene plana – u slučajevima kada je planirano proširenje parcela javne namene- izuzimanjem delova parcele ostalih namena.

Elementi iskorišćenja površine parcele:

Površina osnove objekta:
- površina obuhvaćena zidovima- zatvoreni prostori
- površina obuhvaćena krovovima- pokriveni prostori

Procenat zauzetos parcele jeste odnos gabarita horizontalne projekcije izgrađenog ili planiranog objekta i ukupne površine građevinske parcele, izražen u procen ma, a najveća dozvoljena vrednost za pojedinačne parcele po zonama data je u Posebnim pravilima građenja

Površina zelenila:
- površina pod niskim zelenilom- površina zemlje zauzeta zelenilom (trava, žbunje, cveće i sl.)
- površina pod visokim zelenilom - površina pokrivena zelenilom (krošnje biljaka)

Procenat zelenila je odnos površina pod zelenilom (na tlu) i ukupne površine građevinske parcele izražen u procentima

Ostale površine- namenjene komunikacijama, saobraćaju i sl.

Veličina i pozicija objekata koje je moguće gradi na parceli je određena na različite načine, upotrebom sledećih parametara:

Bruto razvijena građevinska površina (BRGP) jeste zbir svih nadzemnih površina etaža objekta, merenih u nivou podova svih delova objekta - spoljne mere obodnih zidova (sa oblogama, parape ma i ogradama). Površina nadzemnog dela objekta je onaj deo površine, čija je kota poda iznad kote terena.

Indeks izgrađenos - količnik BRGP-a objekata i ukupne površine građevinske parcele, a dozvoljena vrednost za određene zone je data u Posebnim pravilima građenja i primenjuje se na parcelu (ako drugačije nije naznačeno).

Visina objekta - tačna veličina visine objekta (i/ili delova objekta);
- visina venca: visina fasadne ravni; prelomna tačka početka krovne kosine,
- visina slemena: najviša tačka krova- celokupnog objekta.

Građevinske linije (G.L.) - linije koje određuju minimalnu dozvoljenu udaljenost nadzemnog dela objekta od regulacione linije ili - linije koje obavezuju da se na njih postavi fasada objekta; date su na grafi kom prilogu. Osim osnovne građevinske linije, ponegde su određene posebne građevinske linije partera (prizemnog dela objekta) G.L.part i/ili poslednjeg sprata (etaže) G.L.po.et.

Druga ograničenja u smislu udaljenosti od drugih obje ata, granica parcela i sl.

Indeks izgrađenos i procenat zauzetos parcele se računaju samo na nadzemne delove objekata.

Spratnost i etaže:

Spratnost objekta – broj spratova, koji se broje od prvog sprata iznad prizemlja pa naviše. Kao spratovi brojem se ne izražavaju prizemlje, podrum, suteren i potkrovlje. Broj spratova zgrade čiji su pojedini delovi različite spratnos iskazuje se brojem spratova najvišeg dela zgrade. Broj spratova u zgradi na nagnutom terenu iskazuje se prema onom delu zgrade koji ima najveći broj spratova. Izražava se opisom i brojem nadzemnih etaža, pri čemu se podrum označava kao Po, suteren kao Su, prizemlje kao P, nadzemne etaže brojem etaža, potkrovlje kao Pk, a povučena etaža kao Ps.

- **Podrum** – nivo u zgradi čiji se pod nalazi ispod površine terena i to na dubini većoj od jednog metra.
- **Suteren** – nivo u zgradi čiji se pod nalazi ispod površine terena, ali na dubini do 1.2 m
- **Prizemlje** – prva etaža u zgradi iznad podruma i suterena, ili iznad nivoa terena (ako zgrada nema podrum ili suteren) na visini do 1,6 m od kote pristupne saobraćajnice. Za objekte koji imaju pristup sa više saobraćajnica, prizemlje se definiš u odnosu na saobraćajnicu koja ima najvišu kotu. Za

objekte koji su povučeni u odnosu na regulacionu liniju, prizemlje se definiše u odnosu na nultu otu.

- Sprat – nivo u zgradi koji se nalazi iznad prizemlja a ispod krovne konstrukcije ili potkrovlja.
- Povučeni sprat – poslednja etaža povučena od fasadne ravni prema javnoj površini minimalno 1,5 m u nivou poda. Kota venca povučene etaže je maksimalno 3,5 m iznad kote venca objekta u ravni fasadnog platna.
- Potkrovlje ili mansarda – nivo u zgradi koji je u celini ili delimično izgrađen unutar krovne konstrukcije zgrade, sa nadzitkom visine do 1,6 m od kote poda poslednje etaže.
- Međusprat – nivo u zgradi koji se nalazi između prizemlja i prvog sprata i projektuje se obično u slučajevima kada su u delu prizemlja smeštene poslovne prostorije. Međusprat čini konstruk vnu celinu sa prizemljem.
- Polusprat – javlja se u slučajevima kada zgrada ima jedan ili više spratova, a horizontalna podela na spratove nije sprovedena u jednoj ravni kroz celu zgradu. Obično je podela izvršena po polovini zgrade, a razlika u visini poda jednog i drugog dela je pola visine sprata. Tada se dva polusprata, koje spaja donji stepenišni krak, smatraju jednim spratom.
- Galerija – dodatni nivo unutar svetle visine etaže, koji zauzima maksimalno 70% površine poda osnovne etaže.

Podzemna etaža je deo objekta čije je kota poda ispod površine terena.

Nadzemna etaža je deo objekta iznad površne terena, čija je kota poda min. 0,2 m iznad površine terena.

GRAĐEVINSKA PARCELA- veličina, oblik i organizacija

Građevinska parcela treba da ima površinu, širinu i oblik koji omogućava izgradnju objekta planirane namene u skladu sa pravilima građenja i tehničkim propisima i da ima pristup na javni put ili drugu javnu površinu namenjenu za saobraćaj.

Parcela se može deliti ili ukrupnj vati u okvirima pravila datih u vom planu.

Građevinska parcela se ne može deli ili smanjiva ispod mere koja je određena ovim planom, osim u slučaju izuzetnih izuzimanja delova parcela za formiranje regulacije saobraćajnica i komunalnih koridora. Prilikom deljenja parcele, neophodno je poštovanje i drugih elemenata urbanistički pravila kao što su: procenat zauzetos i indeks izgrađenosti parcele.

Postojeće objekte na parcelama koje su manje od planom predviđene površine, je moguće rekonstruisa i dograđiva u skladu sa pravilima plana.

U skladu sa Zakonom previđenom procedurom, moguće je određivanje – izdvajanje parcele za redovnu upotrebu objekata. Za potrebe formiranja parcela za redovnu upotrebu objekata u postupku ozakonjenja u gusto izgrađenim delovima naselja, minimalna površina parcele, samo u ovim slučajevima, može da bude manja od minimalne propisane za zonu u kojoj se objekat nalazi, ukoliko je ispunjen uslov da se ostavi najmanje 1 m oko objekta.

Promena granica građevinske parcele se ostvaruje po proceduri Zakona o planiranju i izgradnji, a na osnovu uslova i pravila da h u ovom planu.

Objek na građevinskoj parceli organizuju se, odnosno postavljaju u odnosu na granice parcele i postojeće objekte, u skladu sa načinom korišćenja objekata i prostora, a prema pravilima utvrđenim u odnosu na vrstu namene planiranih objekata, uz uvažavanje zatečenog načina organizacije parcela u zoni – bloku.

- Na parceli na kojoj se gradi objekat neophodno je ostavi prolaz minimalne širine 2,50 m za prolaz u dubinu parcele pored objekta ili kroz sam objekat.
- Širina privatnog prolaza za parcele koje nemaju direktan pristup javnom putu ne može biti manja od 3,0 m.

Objek u radnim zonama moraju obezbedi pro vpožarni put oko objekata, koji ne može bi uži od 3,5 m, za jednosmernu komunikaciju, odnosno 6 m za dvosmerno kretanje vozila.

Objek mogu bi postavljeni na građevinskoj parceli:

- u neprekinutom nizu- objekat na parceli dodiruje obe bočne linije građevinske parcele
- u prekinutom nizu- objekat dodiruje samo jednu bočnu liniju građevinske parcele
- kao slobodnostojeći- objekat ne dodiruje ni jednu liniju građevinske parcele
- kao poluatrijumski- objekat dodiruje tri linije građevinske parcele.

Bilo koja vrsta izgradnje ne može ugrozi mogućnos suseda da na svojoj parceli gradi u skladu sa pravilima ovog plana.

Dozvoljene udaljenos novoplaniranog objekta (ili delova objekta) od granica susednih parcela i/ili drugih objekata su date posebnim pravilima građenja. Ispadi na objektu su delovi objekta i za njih važe pomenuta pravila minimalne udaljenos .

Objekat ne može bi postavljen na granicu parcele ili na rastojanju od granice parcele (objekta) manjem od propisanog – bez saglasnos suseda, osim ako pravilima građenja nije predviđena ivična izgradnja (obostrano i/ili jednostrano uzidani objekat).

Kada pozicioniranje objekta na parceli zavisi od udaljenos od susednih izgrađenih objekata (ako nije drugačije određeno posebnim pravilima) – minimalna udaljenost objekata zavisi od toga da li postoje fasadni otvori (i koja vrsta) na naspramnim fasadnim zidovima (ili delovima fasadnih zidova).

U posebnim pravilima građenja su za svaku zonu dati dozvoljeni povi postavke objekata.

Pravila o međusobnoj udaljenos objekata koja su data u posebnim pravilima građenja ne odnose se na pomoćne objekte.

Ukoliko grafi kim prilogom regulacije nije data građevinska linija – minimalna udaljenost građevinske linije od regulacione linije (ulice ili reke) je 5 m.

Dozvoljava se izgradnja na parcelama koje su u zoni „AP1“ i „AP2“, a koje su manje od planom propisane minimalne veličine za 15%, uz redukciju parametara i obaveznu izradu urbanis čkog projekta.

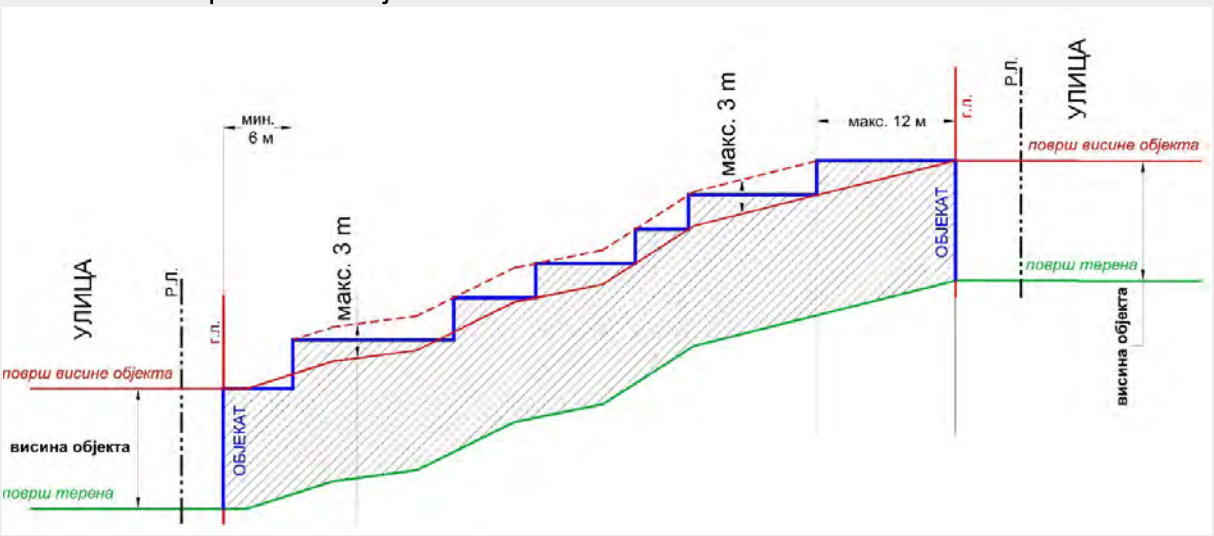
VISINA OBJEKTA

Visina objekta na građevinskoj parceli, utvrđuje se primenom pravila o visinskoj regulaciji, odnosno maksimalno dozvoljenom visinom venca / slemena. Maksimalno dozvoljene visine su date u posebnim pravilima građenja za zone gde je visina relevantan kriterijum.

Kote terena su elementi geodetskog snimka- postojećeg stanja.

Na kosom terenu visina objekta pra kon guraciju terena i određuje je- **površ visine objekta**. Površ visine objekta je- površ postojećeg terena podignuta za meru **visine objekta** koja je određena posebnim pravilima građenja.

Referentna linija planirane visine je linija nagiba ulice (terena) podignuta (verti alno) za vrednost planirane maksimalne visine – **površ visine objekta**.



Visina objekta prema regulaciji (R.L.), ako je pad terena upravan na tu regulacionu liniju- ne sme da pređe zadatu **visinu objekta**.

Visina objekta prema regulaciji (R.L.) ako pad terena pra pravac regulacione linije- duž pravca pada terena, kada objekat stepenasto pra njegovu konfigu aciju, visina objekta ne može preći **površ visine objekta** za više od 3,0 m.

Za objekte na regulacionoj liniji i na rastojanju od 5m i manje- od reg. linije:

Visina venca (odn. slemena) objekta je udaljenje venca poslednje etaže u ravni fasadnog platna (odn. slemena) objekta, od kote pristupne saobraćajnice, odnosno javne površine na koju je orijen sana fasada

(saobraćajnica, pešačka staza pored reke, park, promenada i sl.)

Za objekte koji su povučeni u odnosu na regulacionu liniju više od 5 m i obuhvat podceline C1-BUS, važi:

Visina venca objekta je rastojanje od nulte kote objekta do kote venca (najviše tačke fasadnog platna) i određuje se u odnosu na fasadu objekta postavljenu prema ulici, odnosno pristupnoj javnoj saobraćajnoj površini.

Nulta kota je tačka preseka linije postojećeg terena i ver kalne ose objekta.

Za određivanje udaljenja od susednog objekta ili bočne granice parcele, referentna je visina fasadnog zida prema susedu, odnosno bočnoj granici parcele (ovde se ne računaju uvučeni delovi povučenog sprata (1.5 m) ili kosi delovi krovnih ravni).

Venac je oblikovni element gornjeg završetka fasadne ravni i može bi isturen iz fasadne ravni maks. 30cm. Kod kosih krovova visina venca je visina fasadne ravni zida do preseka sa krovnom ravni. Kod povučene etaže visina venca je visina zidanog dela fasadne ravni (transparentne ili staklene ograde se ne računaju) ne računajući uvučeni deo povučene etaže. Uvučeni sprat pra uličnu regulaciju - obavezno je povlačenje etaže na strani objekta prema regulaciji javne površine (bočno nije obavezno) – ukoliko u graf. prilogu regulacije nije dodatno de nisana građevinska linija povučene etaže.

Instalacioni elemen objekta na ravnom krovu (li kućica, mašinski blok, dimnjak i sl.) mogu preći zadatu maksimalnu visinu objekta do 4m ukoliko su udaljeni:

- min 3 m od zadate građevinske linije povučenog sprata, odnosno 4,5 m od zadate građevinske linije objekta,
- min 1,5 m od ostalih fasadnih ravni objekta

Za objekte u zonama centra "Ц" merodavna / referentna je jedino kota pristupne regulacije.

U slučaju kada je objekat (objek ili delovi većih objekata) orijentisa na više različito nivelisanih javnih površina ili na ulicu u padu - poštova zadate visine u odnosu na svaku regulaciju – visine objekata treba da prate visine relevantnih javnih površina.

Pravila za visinu objekata važe za izgradnju novih i za dogradnju postojećih zgrada.

Prilikom projektovanja objekata koji se nalaze na granici sa zonom manje spratnos obezbedi skladno povezivanje izgleda venaca na objek ma, stepenovanjem spratnos , veznim elemen ma ili elemen ma na fasadi. Usklađivanje visine postojećih i planiranih objekata se odnosi na visinu venca višeg objekta. Odstupanje od 1/5 spratne visine (niže ili više od venca postojećeg objekta) se računa za skladno povezivanje. Kada se u delu višeg objekta spušta visina venca (za potrebe usklađivanja uličnih visina venaca) ostatak objekta se može projektovati askadno, sa više nivoa povučenih etaža do dozvoljene visine objekta.

Svi objek mogu ima podrumske ili suterenske prostorije, ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.

SPRATNOST OBJEKTA

Maksimalna dozvoljena spratnost objekata je data pojedinačno za svaku zonu, gde je to relevantan kriterijum - u posebnim pravilima građenja.

Svetla visina etaže namenjene poslovnim i/ili javnim sadržajima je: min. 2,80 m; maks.4,50 m

Svetla visina etaže namenjene stanovanju/boravku je min. 2,60 m; maks.3,20 m.

Za objekte koji u prizemlju imaju poslovne i/ili javne sadržaje - kota prizemlja može bi maksimalno 0,20 m viša od kote trotoara (denivelacija do 1,20 m savladava se unutar objekta).

KOTA PRIZEMLJA

Kota prizemlja planiranih objekata može biti ma simum 1,6m viša od najviše kote pristupne saobraćajnice.

Kota prizemlja planiranih objekata na ravnom terenu ne može bi niža od najviše kote pristupne saobraćajnice.

Kota prizemlja planiranih objekata na strmom terenu sa nagibom od ulice (naniže), kada je kota terena niža od kote pristupne saobraćajnice, može biti ma simum 1,6 m niža od najviše kote pristupne saobraćajnice.

Kota prizemlja planiranih objekata na strmom terenu sa nagibom ka ulici (naviše), ukoliko je kota terena više od 2.0 m viša od najviše kote pristupne saobraćajnice, može bi maksimum 3.2 m viša od najviše kote pristupne saobraćajnice.

Na strmom terenu sa nagibom koji pra nagib sabraćajnice, kota prizemlja se određuje u tački osovine fronta

parcele, a prema navedenim elementi a.

Ako parcela na strmom terenu izlazi na dva moguća prilaza (gornji i donji), određuju se i dve kote prizemlja od kojih se utvrđuje dozvoljena spratnost posebno za delove zgrade orijenisane na gornju i donju prilaznu zonu. Druga pravila građenja važe u potpunos i za ovaj slučaj.

Kod objekata u čijem prizemlju se planira nestambena namena (poslovanje) ukoliko se građevinska i regulaciona linija poklapaju, kota prizemlja može bi maksimalno 0,2 m viša od najviše kote pristupne saobraćajnice, pri čemu se visinska razlika rešava denivelacijom unutar objekta.

Ukoliko je građevinska linija povučena od regulacione, kota prizemlja nestambene namene je maksimalno 1.6 m viša od najviše kote pristupne saobraćajnice, a pristup poslovnom prostoru mora bi prilagođen osobama sa smanjenom sposobnošću kretanja.

Kod izgrađenih objekata zadržavaju se postojeće kote prizemlja.

GRAĐEVINSKI ELEMENTI OBJEKTA

Nadzemni građevinski elemen / delovi objekta - mogu preći **građevinsku liniju** (računajući horizontalnu projekciju ispada), i to:

- izlozi lokala - 0,30 m po celoj visini, kada svetla širina pešačkog prolaza iznosi min 3,50 m
- konzolne reklame - 1,20 m na visini iznad 3,00 m.
- Zatvoreni ispadi na objektu (erkeri, doksati maks. do 1,2 m, a otvoreni ispadi na objektu (balkoni, ulazne nadstrešnice sa i bez stubova, nadstrešnice i sl.) maksimalno do 1,60 m - i to na delu objekta višem od 3,00 m. Horizontalna projekcija ispada postavlja se u odnosu na građevinsku liniju. Ukupna površina ovih građevinskih elemenata ne može preći 30% fasade iznad prizemlja.
- Ispadi na objektu ne smeju se gradi na rastojanju manjem od 1,50 m od bočne granice parcele pretežno severne orijentacije, odnosno 2,50 m od bočne granice parcele pretežno južne orijentacije.

Ispadi na objektu (erkeri i sl.) su dodatni elementi a ne glavna fasadna ravan. Građevinska linija se odnosi na glavnu fasadnu ravan, a ne na erkere.
Erkeri koji sadrže otvore i terase, moraju bi udaljeni od otvora susednog stana – min. onoliko koliko taj erker izlazi iz fasadne ravni (45° horizontalna projekcija).

Otvorene spoljne stepenice mogu se postavlja na prednji deo objekta, ako je građevinska linija najmanje 3,00 m uvučena u odnosu na regulacionu liniju i ako savlađuju visinu do 0,90 m, a ako savlađuju visinu preko 0,90 m iznad površine terena - ulaze u gabarit objekta. Ako se postavljaju na bočni ili zadnji deo objekta ne mogu ometati p olaz i druge funkcije dvorišta.

Izuzetno, otvorene spoljne stepenice mogu se postavlja na prednji deo objekta, ako je građevinska linija na rastojanju manjem od 3,00 m od regulacione linije, kada je širina trotoara preko 3,00 m.

Pri izgradnji dvojnih objekata ili objekata u nizu, na novom objektu se ostavlja svetlarnik iste veličine i simetričan svetlarniku postojećeg objekta. Svetlarnik je površine u osnovi min. 0,5m^2 po dužnom metru fasade ali ne manji od 6m^2.

Nadzemni građevinski elemen / delovi objekta ne mogu prelazi **regulacionu liniju** (računajući horizontalnu projekciju ispada), osim (uz posebnu saglasnost nadležnog upravljača javne površine) u sledećim slučajevima:

- izlozi lokala - 0,30 m po celoj visini, kada najmanja širina trotoara iznosi 3,00 m, a ispod te širine trotoara nije dozvoljena izgradnja ispada lokala u prizemlju;
- konzolne reklame, rme, natpisi - 1,20 m na visini iznad 3,00 m.
- stepenište kojim se pristupa rekonstruisanom podrumu ili podignutom prizemlju može da izađe i van regulacione linije do maksimalno 1 m ukoliko je širina (preostalog) trotoara minimalno 3,0 m.
- platnene rasklopive nadstrešnice ili transparentne konzolne bravarske nadstrešnice do 2m, na visini iznad 3,00 m

Podzemni delovi objekata:

- Podzemni delovi objekata, garaže, skloništa i sl., na građevinskim parcelama ostale namene mogu preći građevinsku liniju (do granice parcele) ukoliko to ne predstavlja smetnju u funkcionisanju objekta, infrastrukture ili saobraćajne mreže. Ovi podzemni objek i delovi objekata, ne mogu preći regulacionu liniju.
- Podzemna građevinska linija za nadzemne objekte koji se grade u zoni namenjenoj izgradnji objekata od opšteg interesa (podzemni pešački prolazi, podzemni javni garažni prostori, komunalna postrojenja i sl.) utvrđuje se u pojasu regulacije.

- Podzemna građevinska linija za objekte javnog interesa u svim zonama namene (podzemni pešački prolazi, podzemni javni garažni prostori, komunalna postrojenja i sl.) utvrđuje se u pojasu regulacije.
- Stope temelja ne mogu prelazi granicu susedne parcele, osim uz saglasnost vlasnika ili korisnika parcele.

Za prizemne etaže koje moraju bi povučene u odnosu na glavnu građevinsku liniju, u graf. delu je data posebna građevinska linija partera; ovaj natkriveni prostor (sa kolonadom ili bez) za kretanje pešaka ne može biti atvoren, pregrađen ili sužen.

U pojedinim delovima plana je posebno određena građevinska linija povučenih etaža i to je dato je u graf. prilogu kao- građevinska linija povučene etaže.

KROVOVI

Moguće su različite vrste krovova uz poštovanje zada h visina objekta.

Kod lučnih (bačvas h) krovova, maksimalni nagib tangente na luk u tački preloma krovne kosine je ∠ 30°.

Kada se gradi povučena poslednja etaža, iznad nje (nije dozvoljen tavan) se radi ravan krov ili plitak kosi krov (do 15°). Povučena etaža je min. 1,5 m povučena u odnosu na zadatu građevinsku liniju i taj deo ne može bi natkriven.

Kada je planom u određenoj zoni predviđena izrada kosih krovova, to podrazumeva minimalni nagib krovnih ravni 30° i crep.

Mansardni krov ne može ima ispade iz fasadne ravni objekta.

Istureni delovi krova objekta (badže, a ke, zabati koji su viši od kote venca, ne mogu preći 1/3 dužine venca (ukoliko posebnim pravilima građenja to nije zabranjeno).

OPŠTA PRAVILA:

- Sadržaj i kvalitet projekata treba da bude u skladu sa zakonima, pravilnicima i standardima za projektovanje predmetnih tip va objekata i prostora.
- Prilikom projektovanja seoskih domaćinstava, poljoprivrednih i proizvodnih objekata, posebno obratiti pažnju n
  - raspored objekata i postrojenja u skladu sa tehnološkim procesom, poštujući ekološke i bezbednosne uslove kao što su: udaljenost od suseda, zašti a od neželjenih mirisa, buke, prašine, odlaganje otpada i sl.
  - U kontaktnim zonama sa objekti a i prostorima namenjenim stanovanju, turizmu, zdravstvu, javnim funkcijama i sl. vodi računa o lepo urbanog pejsaža i vizurama: odgovarajućim komponovanjem masa i/ili upotrebom vizuelnih barijera, zelenila i sl.- zakloni neželjene sadržaje.
- Na teritoriji ovog PGR nije dozvoljeno gajenje stoke, živine i sl, izgradnja mini farmi, kao ni izgradnja plastenika (folijom pokrivenih površina za gajenje biljaka) - osim u zoni S1 za koju je ovo izričito dozvoljeno.
- U ZONAMA STANOVANJA- nisu dozvoljene poslovne i proizvodne delatnos koje su potencijalni izvori buke iznad propisanog dozvoljenog nivoa utvrđenog za zonu stanovanja (55 dB za dan i 45 dB za noć). U zonama stanovanja gde je buka inače ispod ovog dozvoljenog nivoa, kao potencijalni izvori povišenja nivoa buke ne smeju preći postojeći nivo buke za više od 5 dB.
- U zonama mešovitog poslovanja „PM"- poslovne i proizvodne delatnos koje mogu da ugroze okolinu bukom iznad propisanog dozvoljenog nivoa utvrđenog za zonu stanovanja (55 dB za dan i 45 dB za noć), odnosno za delatnos koje su potencijalni izvori buke iznad propisanog nivoa uslovljava se izrada Analize uti aja na životnu sredinu, kojom treba da se potvrdi da je planirana primena tehničkih mera na njihovom ublažavanju, uklanjanju, odnosno uklapanju nivoa buke u zakonom propisane okvire.
- Za građevinske parcele koje su Planom namene površina- delom planirane za zelenilo (park, šuma, park-šuma ili ostale zelene površine) i taj deo je veći od 15%, urbanisti ki parametri kao što su- indeks izgrađenos i/ili procenat zauzetos na delu parcele koja je predviđena za izgradnju, može da se uveća do 20%, uz adekvatno smanjenje procenta zelenila (do 15% od planom predviđenog), s ti , da ostali parametri i uslovi ostanu zadovoljeni. U tom slučaju objekat se mora udalji min 2m od granice

namene predviđene za izgradnju, koja je u kontaktu sa tom namenom zelenila.

- Za građevinske parcele od kojih se Planom regulacije izuzima više od 20% površine za površine javne namene (ulice, reke, trgovi i sl.)- maksimalna površina zauzetos parcele se može poveća za 20 % (uz adekvatno smanjenje površine zelenila).
- Postojeće objekte na parcelama koje su manje od planom predviđene površine, moguće je rekonstruisa i dograđiva u skladu sa pravilima plana
- Na katastarskim parcelama u okviru obuhvata predmetnog plana, koje usled primene predmetnog plana i izuzimanja površine za potrebe regulacije i parcelacije saobraćajnica, postaju manje od planom dozvoljene površine, dozvoljava se izgradnja u skladu sa pravilima predmetnog plana.
- Za građevinske parcele od kojih se Planom regulacije izuzima više od 20% površine za površine javne namene (ulice, reke, trgovi i sl.)- maksimalna površina zauzetos parcele se može poveća za 20 % (uz adekvatno smanjenje površine zelenila).
- Za objekte na uglovima kolskih saobraćajnica se dozvoljava 10% veća zauzetost na parceli, od planom predviđene za tu zonu.
- Ukupno povećanje zauzetos na parceli (u odnosu na planirano za tu zonu) – sabrano po bilo kojim osnovama, ne može biti eće od 20%.
- Maksimalna veličina pojedinačnog slobodnostojećeg ili dvojnog objekta (zbirno oba objekta zajedno)- (jedna forma, jedna masa, ukupno izgrađena masa objekata iznad zemlje) u zoni apartmana (AP1, AP2 i AP2+) je 1200m^2 BRGP.
- Maksimalna veličina pojedinačnog slobodnostojećeg ili dvojnog objekta (zbirno oba objekta zajedno)- (jedna forma, jedna masa, ukupno izgrađena masa objekata iznad zemlje) u zoni porodičnog stanovanja (S1, S2 i S2v) je 750m^2 BRGP.
- Kontejnere, kante za otpatke i sl. pozicionira na parceli, sa adekvatnom kalkulacijom potrebnog kapaciteta u skladu sa potrebama sadržaja i korisnika. Ukoliko nije moguće na parceli – uz uslove nadležnog komunalnog preduzeća i/ili upravljača puteva predvide odlaganje otpada na posebno određenim/projektovanim punktovima na javnoj površini.
- Mehanički sistemi za parkiranje na parceli ne ulaze u procenat zauzetos objekata.
- Bazeni do 90 cm visine (iznad terena) se treti aju kao uređenje terena, mogu preći građevinsku liniju ali ne i regulacionu i ne obračunavaju se u procenat zauzetosti parcele.
- Fasadni otvori nestambenih, pomoćnih, servisnih i sl. prostorija moraju ima parapet minimalne visine 1,8 m – u slučajevima gde je vrsta otvora relevantna za udaljenost od susednih objekata/parcele.
- Dati p ocenat zelenila se odnosi na zelenilo na nivou parternog uređenja.
- Minimalni procenat zelenila za bilo koju zonu izgradnje obuhvata ovog plana je 10%, osim obuhvata podceline „C1-BUS“.
- U suterenu je dozvoljeno stanovanje kada je najmanje jedan fasadni zid stana iznad nivoa terena, uz uslov da ispred fasadnih otvora ne postoji prepreka (potporni zid i sl.) na udaljenos manjoj od 6 m; tj. prostor partera se ne obračunava u zauzetost- pripada parternom uređenju.
- U obračun bruto površine ulaze i podzemne etaže ako se koriste za stanovanje ili komercijalnu namenu.
- Kada se radi nadziđivanje objekta, radi se na celokupnoj osnovi (koliko je dozvoljeno pravilima plana) – nije dozvoljeno parcijalno nadziđivanje.
- Ukoliko geotehnički uslovi lokacije dozvoljavaju, radi izgradnje objekta - moguća je minimalna intervencija u smislu promene konfigu acije prirodnog terena, tako da visina nasipa ili useka može biti
  - do 1,0 m u odnosu na postojeće stanje- za nagib do 10%
  - do 1,5 m u odnosu na postojeće stanje- za nagib od 10-20%
  - do 2,0 m u odnosu na postojeće stanje- za nagib preko 20%

STEPEN KOMUNALNE OPREMLJENOSTI

koji je potreban za izdavanje lokacijske i građevinske dozvole

Katastarska parcela, ispunjava uslove za izgradnju objekata u skladu sa pravilima ovog plana ukoliko:

- ima direktan pristup javnoj površini ulice,
- ima oblik i veličinu u skladu sa kriterijumima ovog plana,
- postoje uslovi za obaveznu komunalnu opremljenost (priključak na instalacije).

Obavezna komunalna opremljenost parcele/objekta podrazumeva priključak na:

- instalacije elektro mreže,
- instalacije vodovoda,
- instalacije fekalne kanalizacije,
- instalaciju kišne kanalizacije.

Svaka parcela mora ima odgovarajući broj i ti posuda za odlaganje smeća u skladu sa uslovima nadležnog komunalnog preduzeća.

Opciono, katastarska parcela/objekat može bi priključena i na druge vrste instalacija od kojih su planom predviđene :

- instalacije gasovoda
- instalacije telefona,
- instalacije kablovske televizije,
- instalacije interneta i dr. oblika elektronske komunikacije

Parcele / površine saobraćajnica, platoa, trgova, slobodnih površina moraju bi priključeni na instalacije kišne kanalizacije.

PARKIRANJE

Prostor za parkiranje vozila za potrebe korisnika prostora i sadržaja određene namene, po pravilu se obezbeđuje na predmetnoj građevinskoj parceli (nadzemno ili podzemno) izvan površine javne namene.

Kriterijumi za određivanje potrebnog broja parking mesta (PM):

TABELA 1: Normativi za parkiranje	
Stambeni objek	min. 1-2 PM na 1 stambenu jedinicu ili 100m² BRGP – *preciznije dato u posebnim pravilma građenja*
Zdravstvene i obrazovne ustanove	min. 1 PM na 70m² korisnog prostora
Banke, administra vne ustanove, agencije, biroi, pošte, uprava i sl.	min. 1 PM na 50m² korisnog prostora
Trgovine na malo	min. 1 PM na 80m²
Ugos teljski objek	min. 1 PM na 8 stolica
Hoteli	min. 1 PM na 10 kreveta
Pozorišta, bioskopi ili galerije	min. 1 PM na 30 gledalaca
Objekti sporta i rekreacije sportska hala	min. 1 PM na 30 gledalaca + min. 1 PM za autobus na 100 gledalaca
Proizvodni, magacinski i industrijski objek	min. 1 PM na 200m² korisnog prostora

NEDOSTAJUĆA PARKING MESTA

- Za građevinske parcele koje nemaju izlaz na javnu kolsku saobraćajnicu - 100% potrebnog broja parking mesta je moguće obezbedi izvan predmetne parcele,
- Za građevinske parcele koje pripadaju zoni „C1a“ (podcelina PDR C1 BUS) - do 30% potrebnog broja parking mesta je moguće obezbedi izvan predmetne parcele,
- Za građevinske parcele koje pripadaju bilo kojoj zoni centra - do 15% potrebnog broja parking mesta je moguće obezbedi izvan predmetne parcele.

Nedostajuća parking mesta iz prethodnog stava je moguće obezbedi i izvan predmetne parcele na sledeći način:

- na drugoj parceli (koja nije udaljena više od 500 m od predmetne lokacije) izvan površine javne namene, uz adekvatno obezbeđenje tereta na planirani prostor za parkiranje,
- uplatom naknade za nedostajući broj parking mesta u skladu sa važećom opštins om odlukom. (trenutno važeća: Odluka o izmenama i dopunama odluke o doprinosu za uređivanje građevinskog zemljišta ''Sl. list Opš ne Vrnjačka Banja'', broj 2/20),
- kupovinom (ili zakupom) garažnih ili parking mesta u javnim garažama.

Nedostajuća parking mesta koja se obezbeđuju uplatom naknade za nedostajući broj parking mesta u skladu sa važećom opšti skom odlukom (trenutno važeća: Odluka o izmenama i dopunama odluke o doprinosu za uređivanje građevinskog zemljišta ''Sl. list Opštin Vrnjačka Banja'', broj 2/20), se opš nskom odlukom mogu obezbedi na površinama javne namene osim parkova i park šuma; na saobraćajnim površinama (uz projekat promene regulacije saobraćaja), javnim parkiralištima i aražama.

Površine zone namene "parking" mogu bi u svim oblicima vlasništva, u skladu sa graf. prilogom gde je određeno javno/ostalo građevinsko zemljište.

OGRADE

Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na građevinskoj parceli koja se ograđuje.

Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvara van regulacione linije.

U zonama višeporodične i višespratne izgradnje, parcele se po pravilu ne ograđuju. Parcele za objekte od opšteg interesa ne ograđuju se.

U zonama *centra* nije dozvoljeno ograđivanje.

Građevinske parcele na kojima se nalaze objek koji predstavljaju neposrednu opasnost po život ljudi, kao i građevinske parcele specijalne namene, ograđuju se na način koji odredi nadležni organ.

Građevinske parcele na kojima se nalaze industrijski objek i ostali radni i poslovni objek industrijskih zona (skladišta, radionice i sl.) mogu se ograđiva zidanom ogradom visine do 2,2 m.

Ograde parcele na uglu ne mogu biti više od 0,9 m od kote trotoara, zbog preglednosti askrsnice.

Dužinu ograde koja je visine do 0,90 m određuje opš nski organ nadležan za poslove saobraćaja.

Parcele čija je kota nivelete viša od 0,90 m od susedne, mogu se ograđiva transparentnom ogradom do visine od 1,40 m koja se može postavlja na podzid čiju visinu određuje nadležni opštinsk organ. Maksimalna visina parapeta transparentne ograde je 0,40 m.

Posebni kriterijumi za ograde su da u posebnim pravilima građenja po zonama.

ODVODNJAVANJE I NIVELACIJA

Posebno obra ti pažnju na nivelaciju parcele i odvođenje atmosferskih i otpadnih voda.

- Zabranjeno je odvođenje/usmeravanje vode na susedne parcele i objekte.
- Površinske vode i voda sa krovova se odvode sa parcele slobodnim padom prema zelenim površinama, prirodnim sabirnicima, jarkovima i vodotokovima ili rigolama, prema ulici (kod regulisane kanalizacije) sa najmanjim padom od 1 %.
- Zabranjena je izgradnja objekata, kao i odlaganje i postavljanje bilo čega na prostoru koji po logici nivelacije terena - odvodi, sabira atmosferske vode (bujice, virovi, potoci, reke i sl). Obavezno je održavati i či ti ove delove parcela da mogu da prime i propuste očekivanu količinu vode.
- Nasipanje terena ne sme ugrozi objekte na susednim parcelama, a odvođenje površinskih voda mora bi kontrolisano i ako postoji potreba za m, na parceli izgradi i upojni bunar.

Rastojanje novog objekta koji ima indirektnu vezu sa javnim putem preko privatnog prolaza, do granice građevinske parcele, utvrđuje se lokacijskom dozvolom prema vrs izgradnje u skladu sa ovim pravilnikom - min. širina prolaza – 3m

IZGRADNJA DRUGIH OBJEKATA NA ISTOJ GRAĐEVINSKOJ PARCELI

Na istoj građevinskoj parceli je moguće graditi više objekata.

U zonama stanovanja, poslovanja i mešovitog poslovanja – na istoj građevinskoj parceli mogu se gradi i

pomoćni objek , odnosno objek koji su u funkciji glavnog objekta (garaže, radionice, ostave, bunari, cisterne za vodu, letnja kuhinja i sl.).

Svi objekti na parceli se moraju uklopiti u urbanističke parametre i kriterijume koji se odnose na građevinsku parcelu.

- REGULACIJA I NIVELACIJA-

Položaj regulacionih i građevinskih linija de nisan je Planom generalne regulacije. Regulaciona linija data je u gra čkim prilozima Urbanis čka regulacija i Analitič a karta – koordinate i kote, javno i ostalo građ.zemljište:
SI regulaciona linija novoplanirane saobraćajnice de nisana je tačkama:

16018	7492508,95	4830155,56
16099	7492522,05	4828704,06
16151	7492529,51	4831577,83
16206	7492537,96	4830843,15
16273	7492549,35	4829165,65
16328	7492558,67	4833405,77
16370	7492565,06	4827320,10
16385	7492566,95	4830117,20
16377	7492565,81	4830946,56
16358	7492561,81	4830815,94
16187	7492534,84	4830200,88

Planom de nisana građevinska linija je na rastojanju 6m od regulacione linije.
Planirani pro l pristupne saobraćajnice je "3-3 ", širine ukupno7 m (0,5 + 6,0 + 1,5.) ulica dr. Miodraga Bate Višnjića i sa druge strane Solunska ulica ukupne širine 5m (0,2+4,5+0,3)

Potrebno je izvrši izdvajanje dela zemljišta u pojasu regulacije kako bi se formirala građevinska parcela, takođe na zahtev investi ora potrebno je formira dve građevinske parcele jednu koja će bi u funciji izgrađenog objekta i druga koja će biti p edmet buduće izgradnje.

Položaj građevinskih linija i visinska regulacija određuju se prema planu regulacije i opš m i posebnim pravilima građenja za planiranu namenu u PGR.

Pristup sa saobraćajnice koja će se formira prema planiranoj regulaciji je na koti 203,40m v, koja se nalazi na raskrsnici dveju ulica planiranih po važećem PGR-u.

Teren oko objekta urediće se tako što će se poravna prema ko sa koje se ulazi u parcelu; kota poda prizemlja , na aps.ko 204,10mnv.

Projektovana spratnost objekta je Pr+2+PS, max visina (venac/sleme) je 13.50 m / 16.50 m , u skladu sa Planom propisanim ograničenjem;

Projektovani objek su slobodnostojeći, postavljeni osnovnim gabaritom unutar zone ograničene zadatom građevinskom linijom i propisanim minimalnim udaljenjima od susednih parcela / objekata. Poslednja etaža (PS) povučena je u odnosu na planom de nisanu građevinsku liniju prema regulaciji javne saobraćajnice, 1.5 (JZ fasada); Plan propisuje da uvučeni sprat pra uličnu regulaciju (obavezno je povlačenje etaže na strani objekta prema regulaciji javne saobraćajnice,)

Tačan položaj objekta sa relevantnim udaljenjima prikazan je na gra čkim prilozima "Situaciono rešenje sa regulaciono-nivelacionim elementi a". Zbog preglednos crteža, pojedinačno su date osnova prizemlja sa ucrtanim gabaritom ,osnove ti skog i povučenog sprata i krova. Na situaciji sa osnovom krova prikazani su i, za verti alnu regulaciju merodavni, izgledi objekta.

- PRISTUP LOKACIJI-

Lokacija predstavlja ugaonu lokaciju okruženu sa dve strane ulicama Solunskom i dr.Miodraga Bate Višnjića i solunskom ulicom na jugoistočnoj strani.

Pešački prilaz objektu projektovan je tako da se koris nagib ulice bez upotrebe rampe. Nagibi pešačkih staza biće razrađeni u daljoj razradi projktne dokumentacije ali se i u ovoj fazi projektovanog konceptualnog rešenja jasno može reći da nema potreba za izgradnjom denivelacija u pristupnim saobraćajnicama i stazama.

- NAČIN REŠENJA PARKIRANJA-

Prema smernicama za parkiranje u opšti pravilima za izgradnju PGR Vrnjačke Banje, za planiranu namenu, kriterijum za određivanje potrebnog broja parking mesta je 1PM /100m2 BRGP

Parkiranje je rešeno spoljašnjim parking mestom, van zone javne saobraćajnice na otvorenim parking prostorima.

predviđen broj parking mesta je 33.

Pored standarnih 31 parking mesta dimenzija 250x500cm isprojektovana su 2 parking mesta za invalide dimenzija 375x500cm

Objekat i sve površine namenjene za javno korišćenje projektovani su u skladu sa Pravilnikom o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama ("Službeni glasnik RS", br. 22/2015).

- USLOVI ZA ENERGETSKU EFIKASNOST OBJEKTA-

U daljoj razradi, objekat projektova na način da se obezbedi njegova energetska e kasnost, što podrazumeva smanjenje potrošnje svih vrsta energije, uštedu energije i obezbeđenje održive gradnje primenom tehničkih mera, standarda i uslova projektovanja, izgradnje i upotrebe objekata, a u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 i 37/2019- dr. zakon) i Pravilnikom o energetskoj efi asnos zgrada (''Sl.glasnik RS'', br. 61/11).

- MERE ZAŠTITE OD POŽARA-

Osnovne mere bezbednos i zašti e objekta od požara biće date kroz tehnička rešenja, izbor materijala i opreme, propisana rastojanja od drugih - susednih objekata i poštovanje drugih uslova sadržanih u zakonima, standardima i pravilnicima.

0.7. PODACI O OBJEKTIMA I LOKACIJI

Dimenzije objekta:	Ukupna površina parcele / parcela:	2909.00 m²
	Ukupna BRGP objekta	postojeći objekat 394,00 m² novoprojektovani objekat faza 1-1200m2 novoprojektovani objekat faza 2-1200m2
	Ukupna BRUTO izgrađena površina	3188.00 m²
	Površina zemljišta pod objektom / zauzetost:	Postojeći objekat-394.00 m² Novoprojektovani objekat-300.00 m² 394+300+300/2909*100 = 34%
	Spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža)	Postojeći objekat-PR+1m² Novoprojektovani objekat br.1.- Pr+2+Ps Novoprojektovani objekat br.2.- Pr+2+Ps
	visina objekta (venac, sleme)	venac 8.96 m (max 10.5 m po PGR) a ka 12.72 m (max 13.5 m po PGR)
	apsolutna visinska kota venca objekta apsolutna visinska kota slemena objekta	venac 212.99 m.n.v a ka 216.75 m.n.v
	kota prizemlja objekta	±0.00m (204.10 mnv)
	Spratna visina :	Prizemlje- 300.0 cm I sprat- 290.0 cm II sprat- 290.0 cm Povučen sprat- 310.0 cm
Posebni delovi objekta:	Broj stanova ukupno:	objekat br.1. 26 objekat br.2. 26 ukupno 52 stana
	Broj poslovnih prostora:	/
	Broj garaža/garažnih mesta:	/
	Broj parking mesta	33 parking mesta
Materijalizacija objekta:	materijalizacija fasade:	Demit fasada/ alubond paneli
	orijentacija slemena:	SZ-JI
	nagib krova:	7° i 9°
	materijalizacija krova:	lim
Procenat zelenih površina:		65 % (ostvareno)

ANALIZA URBANISTIČKIH PARAMETARA IZVRŠENA JE UZIMAJUĆI U RAČUN KOMPLETNU POVRŠINU PREDMETNE PARCELACIJE, SASTAVNI DEO OVOG PROJEKTA JE I PROJEKTA PARCELACIJE ZA POTREBE FORMITRANJA GRAĐEVINSKE PARCELE ZA IZGRADNJU DVA STAMBENA OBJEKTA I FORMIRANJE GRAĐEVINSKE PARCELE ODGOVARAJUĆE POVRŠINE ZA POTREBE POSTOJEĆEG OBJEKTA. NOVOPROJEKTOVANE PARCELE U POTPUNOSTI ZADOVOLJAVAJU URBANISTIČKE PARAMATRE.

PRIKAZ POVRŠINA OBJEKTA:

OSTVARENI URBANISTIČKI PARAMETRI

		Apsolutna kota	Rela vna visina
ref. visine	Venac	212,99 mnv	+8,89
	Sleme	216,75 mnv	+12,65
	Pod prizemlja	240,10 mnv	±0,00
	Pristupna kota ulice	203,40mnv	-0.60
Visina objekta venac / sleme		10,5 m / 13,5 m	
Indeks zauzetos		394+303+303 /2909 x 100 = **34,37 %**	
Spratnost		P+2+PS	
Parking mesta		33	
Zelene površine		1348m^2	
Pešačke površine		581m^2	

URBANISTIČKI PARAMETRI- UPOREDNI PODACI

Urb. parametri	PGR Vrnjačke Banje	OSTVARENO
Planirana namena	apartmani	apartmani-stanovi
zauzetost parcele	max 35%	34%
% zelenih površina	min20 % ** prema opš m pravilima građenja u PGR, 10% je minimalni procenat zelenila za bilo koju zonu izgradnje obuhvata plana (osim podceline „C1-BUS“)*	(1348/2909)*100=46%
Visina venca	10,5 m	8,89 m
Visina slemena	13,5 m	12,65m
Broj parking mesta	*1PM na 5-10 kreveta*	31 (*za smeštajni kapacitet 64 kreveta – 1PM na 2 kreveta*)

NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

Uređene zelene površine sa niskim ukrasnim zelenilom planirane su u kompletnom unutrašnjem dvorištu Slobodne površine se popločavaju i opremaju potrebnim mobilijarom. Pešačke površine obrađuju se popločavanjem od prirodnog ili veštačkog kamena; verti alni elemen parternog uređenja radiće se u skladu sa parterom, od betona, uz oblaganje veštačkim ili prirodnim kamenom, i planiranje sadnje penjačica radi ozelenjavanja.

Odvodnjavanje površinskih voda sa zelenih i zastrti površina usklađeno je sa nivelacijom saobraćajnih površina i usmereno prirodnim padom terena i rigolama ka uličnoj – kišnoj kanalizaciji.

NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

Priključenje izvrši u svemu prema uslovima OSA Vrnjačka Banja br. 350-1108/26-1 od 29.05.202.65.g:

- saobraćajni priključak na ul. *dr. Miodraga bate Višnjća i Solunsa.*
- *Ugovorom o izgradnji nedostajuće infrastrukture shodno izdati tehničkim uslovima biće regulisano način izgradnje nedostajućih delova planiranih ulica.*

EE MREŽA

Priključenje izvrši u svemu prema tehničkim uslovima Elektrodistribucija Srbije, Ogranak Elektrodistribucija Kraljevo, Pogon Vrnjačka Banja, br. 2581200-D.09.10-234435/2-26 od 05.06.26.g:

- snaga budućih stambenih objekta

OBJEKAT BR.1. FAZA 1

- 26 stambenih jedinica (1-26) 11,04kW
  1 zajednička potrošnja 11,04kW
- 1 li -11,04kW

OBJEKAT BR.2. FAZA 12

- 26 stambenih jedinica (1-26) 11,04kW
  1 zajednička potrošnja 11,04kW
- 1 li -11,04kW

U MOMENTU IZDABVANJA USLOVA NE POSTOJI IZGRAĐENA ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA POTREBNOG KAPACITETA NA PREDMETNOM LOKALITETU.

Da bi se omogućilo priključenja objekta potrebno je da:

-U trafo polju T1 trafostanice TC 110/20/10 kV ,,Vrnjačka Banja izvrši rekonstrukciju pripremu i zamenu postojećeg transformatora T! 110/20/10 kV snage 20MVA novim transformatorom 110/20/10kVA snage 31,5 MVA

- Izgradi novu MBTS 20/04 KV 6310(1000 KVA) Kalvados sa priključnim kablovskim vosdovima 20kVa .

Ostali uslovi za priključenje u skladu sa izda m tehničkim uslovima.

VODOVOD, KANALIZACIJA I ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

Priključenje izvršiti u vemu prema tehničkim uslovima JP Belimarkovac,

- priključenje na gradsku vodovodnu liniju PVC DN 110 mm, preko priključne linije obzirom na podatak o pri sku u mreži 2.bara predvide rekonstrukciju i povećanje prečnika priključne vod.linije na PE Dn 110 mm predvideti po trojenje za povećanje pri ska
- priključenje objekta na gradsku fekalnu kanalizacionu liniju preko priključne fekalne kanalizacione linije prečnika Ø 250 mm; priključenje podrumskih prostorija moguće je samo uz obavezno projektovanje i ugradnju zaš tnih uređaja kao sastavnog dela unutrašnje kanalizacione linije
- u blizini predmetne lokacije ne postoji atmosverska kanalizacija.
- atmosferske vode sa platoa ,objekta i parcele ne smeju se upušta u fekalnu kanalizaciju.

TELEKOMUNIKACIONE INSTALACIJE

Priključenje izvršiti u vemu prema tehničkim uslovima Telekom Srbija a.d.

GASOVOD

Priključenje izvrši u svemu prema tehničkim uslovima “Interklima” d.o.o., br. 2-1713 od 01.06.2026.g.

ODLAGANJE KOMUNALNOG OTPADA:

U svemu prema tehničkim uslovima JKP “Banjsko zelenilo i čistoća” br.1664/1 /2026 od 01.06.2026.g.

Za sakupljanje komunalnog otpada koristić se ti izirani kontejneri za smeće; za projektovani objekat

potrebno je obezbediti 4 ontejnera.
Prostor za kontejnere označen je u gra čkim prilozima.

Pribavljeni uslovi su sastavni deo dokumentacije urbanis čkog projekta.

INŽENJERSKO-GEOLOŠKI USLOVI

Za predmetnu parcelu obavezna je izrada elaborata geotehničkih uslova fundiranja, koji će posluži kao osnov za izradu projekta konstrukcije objekta.

MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Osim toga, na delu parcele koji nije pokriven objektom, nije dozvoljeno bušenje istražnih bušo na i bunara za bilo koje namene, bez prethodno dobijenog mišljenja stručnih lica da se takvim radovima neće naruši režim mineralnih voda na postojećim izvoriš ma.

Tokom izvođenja radova na izgradnji objekta na predmetnoj parceli treba preduze sledeće mere tehničke zaš te:

- Na mikrolokaciji izvođenja radova ne seme se vršiti se visiranje i remontovanje mašina, sredstava i opreme.
- Na mikrolokaciji radova zabranjeno je vršiti odlaganje bilo kakvih derivata na e ili drugih pogonskih goriva, ili formiranje bilo kakve deponije;
- Tokom izvođenja građevinskih radova, potrebno je preduze sve mere kako bi se sprečilo izlivanje goriva, maziva i drugih štetnih i opasnih materija;
- Ukoliko iz bilo kojih razloga dođe do havarijskog izlivanja goriva ulja i slično obavezno je uklanjanje dela zagađenog zemljišta i njegova zamena;
- Zabranjeno je ugrožavanje biodiverziteta, geodiverziteta i predeonog diverziteta opasnim i štetnim materijama i sredstvima, otpadom i građevinskim materijalom na predmetnom području, a njihovo korišćenje, uklanjanje I deponovanje mora bi u skladu sa važećom zakonskom regulati om I norma vnim ak ma lokalne samouprave;
- Ukoliko u toku radova pronađe geološka ili paleontološka dokumenta (fosili, minerali, kristali I dr.) koja bi mogla predstavljati aštićenu pri odnu vrednost, nalazač je dužan da prijavi Ministarstvu za zaštitu životne sredine u roku od osam dana kao i da preduzme sve mere zašti e od uništenja, oštećenja ili krađe do dolaska ovlašćenog lica.

TEHNIČKI OPIS OBJEKTA / FAZNOST ZGRADNJE

Prema Pravilniku o klasi kaciji objekata *("Sl.glasnik RS", br.22/2015), objekat se svrstava u* ***kategoriju B, klasi kacioni br.*** 112221 Izdvojene i ostale stambene zgrade sa više od tri stana, kao što su stambeni blokovi, kuće sa apartmanima i sl. u kojima su stanovi namenjeni za stalno stanovanje ili za povremeni boravak

Do 2.000 m2 i P+4+Pk (PS)

Novoprojektovani objekti (1 i 2") p ojektovani su kao slobodnostojeći objek , spratnos PR+2+Ps.

Objek su projektovani tako da su gotovo identičn po strukturi i visinskoj regulaciji. Jedina razlika je u povučenom spratu jednog i drugog objekta. Namera inves tora je da objekte gradi u dve faze.

OBJEKAT BR.1. FAZA 1.

Ukupna NETO površina objekta je 972.01 m^2, dok BRUTO površina iznosi 1200.00 m^2.

Ulaz u stambeni objekat orijentisan je a severozapadu. Glavni ulaz je podignut u odnosu na kotu terena 23 cm.

Prizemlje - kota ±0.00 na 204.10 m.n.v. Čista spratna visina je 2.62 m. Prizemlje se sastoji od: horizontalnih

komunikacija (vetrobrana, hodnika, pomoćne prostorije) i verti alnih komunikacija (stepenišnog prostora i li a) i 6 stambenih jedinica. Ukupna NETO površina prizemlja je 248.14 m^2, dok BRUTO površina iznosi 300.00 m^2.

I sprat - kota ±2.92 na 207.02 m.n.v. Čista spratna visina je 2.60m. Etaža prvog sprata je pska i sastoji se od horizontalne komunikacije (hodnika) i verti alne komunikacije (stepenišnog prostora) i 7 stambenih jedinica. Ukupna NETO površina I sprata je 244.15 m^2, dok BRUTO površina iznosi 300.00 m^2.

II sprat - kota ±5.82 na 209.92 m.n.v. Čista spratna visina je 2.60 m. Etaža je pska i u svemu ista kao osnova I sprata. Ukupna NETO površina II sprata je 244.15 m^2, dok BRUTO površina iznosi 300.00 m^2.

Povučeni sprat - kota ±8.89 na 212.99 m.n.v. Čista spratna visina je 2.63 m. Etaža povučenog sprata formirana je od horizontalne komunikacije (hodnika) i ver kalne komunikacije (stepenišnog prostora) i 6 stambenih jedinica. Ukupna NETO površina povučenog sprata je 235.57 m^2, dok BRUTO površina iznosi 300.00 m^2. Fasadne ravni povučenog sprata uvučene su za 1.5 m na JI i SI strani, u odnosu na fasadne ravni nižih etaža (*prema građevinskoj i regulacionoj liniji zadati PGR Vrnjačka Banja*).

OBJEKAT BR.2. FAZA 2.

Novoprojektovani stambeni objekat je spratnosti r+2+Ps i postavljen je na severoistočnom delu parcele. Ukupna NETO površina objekta je 971.63 m^2, dok BRUTO površina iznosi 1200.00 m^2.

Ulaz u stambeni objekat orijentisan je a jugozapadu. Glavni ulaz je podignut u odnosu na kotu terena 23 cm.

Prizemlje - kota ±0.00 na 204.10 m.n.v. Čista spratna visina je 2.62 m. Prizemlje se sastoji od: horizontalnih komunikacija (vetrobrana, hodnika, pomoćne prostorije) i verti alnih komunikacija (stepenišnog prostora i li a) i 6 stambenih jedinica. Ukupna NETO površina prizemlja je 248.14 m^2, dok BRUTO površina iznosi 300.00 m^2.

I sprat - kota ±2.92 na 207.02 m.n.v. Čista spratna visina je 2.60m. Etaža prvog sprata je pska i sastoji se od horizontalne komunikacije (hodnika) i verti alne komunikacije (stepenišnog prostora) i 7 stambenih jedinica. Ukupna NETO površina I sprata je 244.15 m^2, dok BRUTO površina iznosi 300.00 m^2.

II sprat - kota ±5.82 na 209.92 m.n.v. Čista spratna visina je 2.60 m. Etaža je pska i u svemu ista kao osnova I sprata. Ukupna NETO površina II sprata je 244.15 m^2, dok BRUTO površina iznosi 300.00 m^2.

Povučeni sprat - kota ±8.89 na 212.99 m.n.v. Čista spratna visina je 2.63 m. Etaža povučenog sprata formirana je od horizontalne komunikacije (hodnika) i ver kalne komunikacije (stepenišnog prostora) i 6 stambenih jedinica. Ukupna NETO površina povučenog sprata je 235.19 m^2, dok BRUTO površina iznosi 300.00 m^2.

III KONSTRUKCIJA OBJEKATA OPŠTI OPIS ZA OBE ZGRADE :

Osnovna konstrukcija predmetnog objekta predstavlja klasičan zidani sklop od tvrdog i standardnog građevinskog materijala - armirano-betonski serklaži i giter blokovi na cementnom malteru. Konstruktivn sistem objekta čini armirano-betonski masivni sistem koji se sastoji od niza AB stubova i greda, sa unutrašnjim i spoljašnjim konstruk vnim zidovima od giter bloka d=25cm i giter bloka d=12cm. Međuspratna konstrukcija AB ploča d=20cm.
Fundiranje je predviđeno na armirano-betonskim temeljnim trakama, marke betona MB30, ispod kojih se nalazi tampon sloj šljunka min d=10cm. Sve predviđene betonske radove izves na propisanim dubinama i merama u projektu.
Krovna konstrukcija objekta je klasična drvena projektovana kao dvovodni krov, od čamove građe II klase. Pre ugradnje celu konstrukciju očis od prašine, nane sve zašti ne premaze i impregnira . Sve slojeve krovne konstrukcije (konstrukti ne, zaštitne termo i hidroizolacione...) izves prema detaljima u projektu i uputstvu projektanta. Krov objekta je dvovodan sa nagibom krovne ravni od 7º i 9º. Krovni pokrivač je lim, na daščanoj podlozi. Boja po izboru projektanta- crna.

STOLARIJA I BRAVARIJA

Stolarija na fasadnim otvorima u ulaznom delu objekta je od Al ILI pvc profila sa termoprekidom, ; unutrašnja stolarija je drvena.

HIDRO, TERMIČKA I ZVUČNA ZAŠTITA

Hidroizolacija je predviđena na svim mestim koja treba izolova od prodora vode (pod , lođe, terase, krov objekta). U apartmanima je predviđena hidroizolacija u svim sanitarnim prostorijama i kuhinjama.

Termoizolacija, u svim obodnim konstrukcijama objekta (fasadni zidovi, pod u prizemlju, tavanica prema krovu), predviđena izolacija i ostale mere moraju se izves prema proračunu građevinske zike i elaboratu energetske efi asnosti

Zvučna izolacija je predviđena prema proračunu zvučne zašti e, a svi podovi rade se kao plivajući podovi.

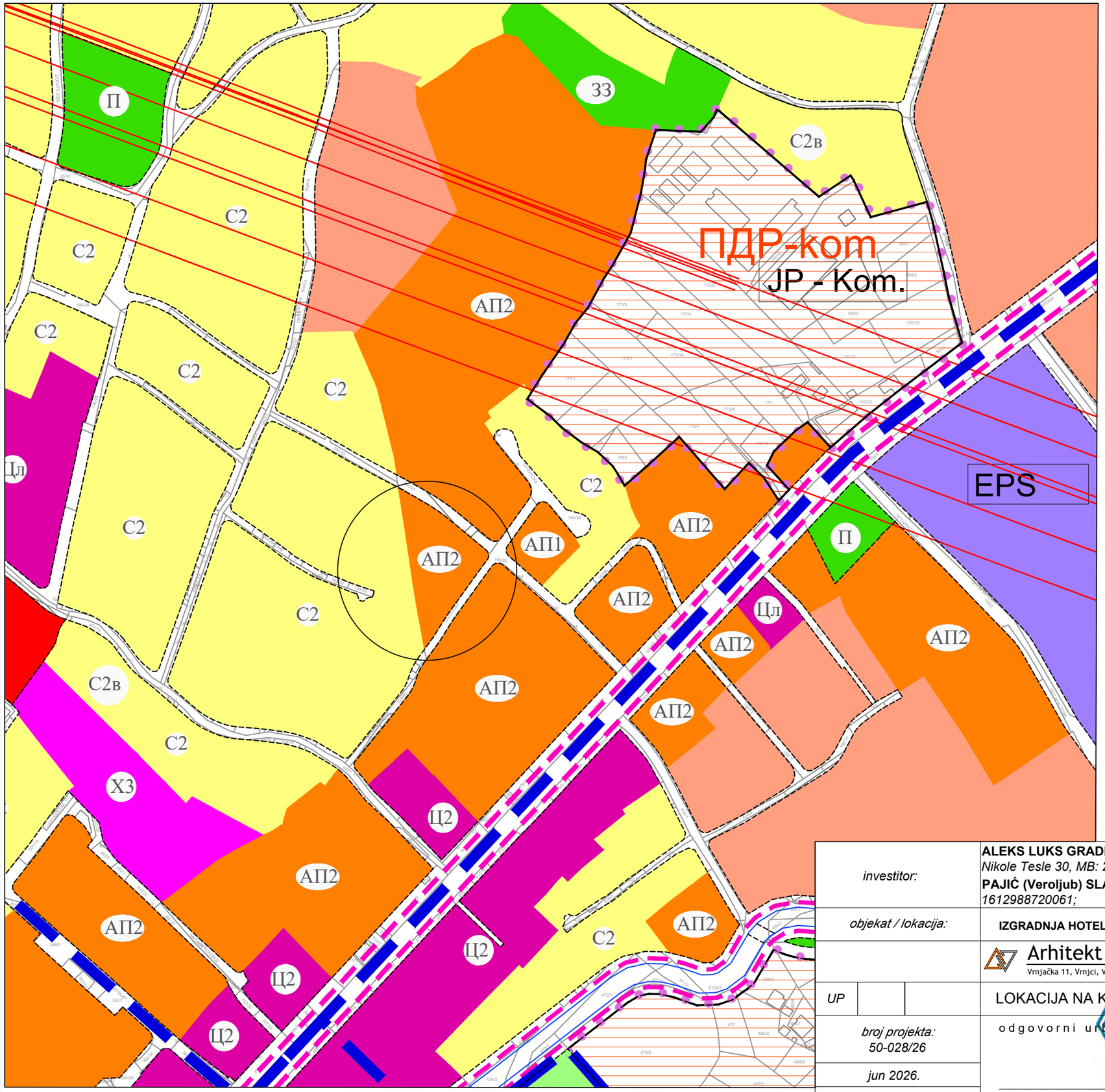
INSTALACIJE:

U objektu se planiraju vodovodne i kanalizacione, elektroenergetske, signalne, telekomunikacione i instalacije grejanja, priključene na gradske mreže u svemu prema uslovima javnih preduzeća.

Odgovorni urbanista



GRAFIČKI DEO
- URBANISTIČKI PROJEKAT



Урбанистичка намена

ЗОНЕ СТАНОВАЊА

- С1 — С1
- В1 — В1
- В2 — В2
- С2 — С2
- С2в — С2в
- СС — СС
- С3 — С3
- С3- — С3-

ЗОНА АПАРТМАНА И ПАНСИОНА

- АП1 — АП1
- АП2 — АП2
- АП2+ — АП2+

ЗОНА ПОСЛОВАЊА

- ПТ — ПТ

ЗОНА МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ

- М — М

ЗОНЕ ЦЕНТРА

- Ц1а — Ц1а
- Ц1б — Ц1б
- Ц1р — Ц1р
- Ц2 — Ц2
- Ц3 — Ц3
- Ц4 — Ц4
- Цл — ЦЛ

ЗОНЕ ТУРИЗМА И УГОСТИТЕЉСТВА

- П — П
- Х1 — Х1
- Х2 — Х2
- Х3 — Х3
- Х3+ — Х3+
- В3 — В3

ЗОНЕ ЈАВНИХ ФУНКЦИЈА

- О — образовање
- Дз — дечија заштита
- К — култура
- Пј — пијаца
- водопривредни објекти
- спорт
- З — здравство
- У — управа
- пошта
- посебна намена
- гробље
- религиозни објекти
- ЗОО — зоолошки врт
- П — паркинг
- пГ — надземна гаража
- пГ — подземна гаража
- Т — трг
- железница
- гондола
- ЖС — железничка станица
- АС — аутобуска станица

ЗОНЕ ЗЕЛЕНИЛА

- П — парк
- ПШ — парк-шума
- ЗЗ — заштитно зеленило
- Ш — шума
- остале зелене површине

investitor:	**ALEKS LUKS GRADNJA DOO MRŠTANE**; *sa sedištem u Leskovcu, Mrštane, ul. Nikole Tesle 30, MB: 21857181; PIB: 113383398;* **PAJIĆ (Veroljub) SLAVKO** *iz Vrnjačke Banje, ul.Kneza Miloša 069, JMBG 1612988720061;*
objekat / lokacija:	**IZGRADNJA HOTELA NA K.P.BR. 605/3 KO VRNJAČKA BANJA**
	Arhitekt PRO d.o.o. Vrnjačka 11, Vrnjci, Vrnjačka Banja — Kontakt telefon: 064 33 4 1717, email: arhitektpro@yahoo.com Vrnjačka 11,Vrnjci,Vrnjačka Banja matbr.: 20314281,šifra delatnosti: 7111,PIB: 105127910, tekući račun: 170-30006629000-95
UP	LOKACIJA NA KARTI PLANIRANIH NAMENA (PGR)
broj projekta: 50-028/26	odgovorni urbanista:
jun 2026.	Ivana Milošević, diplomirani inženjer arhitekture (Lic.licence: 200 0912 06)
list broj: urb.1.	

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ Ивана В. Милошевић дипл. инж. арх. 200 0912 06 ОДГОВОРНИ ПЛАНЕРИ

ARHITEKT pro d.o.o.
Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja

N
W E
S

LEGENDA:

- REGULACIONA LINIJA
- GRANICA KAT.PARCELE
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- POSTJEĆI OBJEKAT

POSTOJEĆE STANJE

KATASTARSKA PARCELA BROJ 185/89 i 185/90 KO VRNJAČKA BANJA
UKUPNA POVRŠINA PARCELE 2909 m^2
GRAĐEVINSKA PARCELA 2909 m²

(gabarit horizontalne projekcije postojećeg objekta) Stambeno - poslovni objekat Pr +1 + Pk - 394.00 m^2

194/27
asfaltni put
194/25
194/39
Pr+1+Pk
194/66
194/34
185/89
185/90
185/91
194/13
betonski plato
194/17
194/6
asfaltni plato
Pr+1+Pk
194/60
194/7
asfaltni put
194/62
185/82
asfaltni plato

POSTOJEĆI OBJEKAT

STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - Pr+1+Pk

Investitor:	**ALEKS LUKS GRADNJA DOO MRŠTANE**; sa sedištem u Leskovcu, Mrštane, ul. Nikole Tesle 30, MB: 21857181; PIB: 113383398; **PAJIĆ (Veroljub) SLAVKO** iz Vrnjačke Banje, ul.Kneza Miloša 069, JMBG 1612988720061;		
Objekat:	**VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKATI** kp.br. 185/89, 185,82 I 185/90 K.O. Vrnjačka Banja, Vrnjačka Banja		
Tehnička dokumentacija:	ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja	mat.br: 20314281, šifra delatnosti: 7111 PIB 105127910, reg.br.bd: 83679/2007	
UP	R 1:250	**SITUACIJA - postojeće stanje**	
br. projekta: 50 - 028/26			
datum: JUN 2026.			
list br. 0.2			

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Иван В. Милошевић
дипл. инж. арх.
200 0912 06
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

ARHITEKT pro d.o.o.
Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja

N
W E
S

OBJEKAT BR. 1 - FAZA I

VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT br.1. - Pr+2+Ps

Visina ATIKE planiranog objekta - +12.65 m (216.75 m.n.v.)

Visina VENCA planiranog objekta - +8.89 m (212.99 m.n.v.)

Kota gotovog poda PRIZEMLJA - ±0.00 (204.10 m.n.v.)

OBJEKAT BR. 2 - FAZA II

VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT br.2. - Pr+2+Ps

Visina ATIKE planiranog objekta - +12.65 m (216.75 m.n.v.)

Visina VENCA planiranog objekta - +8.89 m (212.99 m.n.v.)

Kota gotovog poda PRIZEMLJA - ±0.00 (204.10 m.n.v.)

ANALIZA URBANISTIČKIH PARAMETARA

KATASTARSKA PARCELA BROJ 185/89 i 185/90 KO VRNJAČKA BANJA
UKUPNA POVRŠINA PARCELE 2909 m²
GRAĐEVINSKA PARCELA 2909 m²

ZAUZETOST PARCELE
(gabarit horizontalne projekcije postojećeg objekta) Stambeno - poslovni objekat Pr +1 + Pk - 394.00 m²
(gabarit horizontalne projekcije višeporodičnog stambenog objekta br.1 - faza I) Stambeni objekat Pr + 2 + Ps - 303.00 m²
(gabarit horizontalne projekcije višeporodičnog stambenog objekta br.2 - faza II) Stambeni objekat Pr + 2 + Ps - 303.00 m²

394+303+303/2909* 100 = 34%

ZELENE POVRŠINE 1348 m² - 46%

Zauzetost pod saobraćajnicom ,
parking prostorom , pešačkim stazama 581 m² - 20%

Referentna kota - nulta kota (- 0.34 - 203.76 m.n.v.)

Kota poda prizemlja ±0.00=204.10 m.n.v.

Ukupna bruto površina nadzemnih etaža novoprojektovanog objekta 1200.00m²

Ukupna bruto površina objekta je 1200.00 m²

Ukupan broj parking mesta 18 - projektovano na parceli

LEGENDA:

- REGULACIONA LINIJA
- GRANICA KAT.PARCELE
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- GABARIT SPRATA
- deo van pojasa regulacije
- 1348 m² ZELENE POVRŠINE
- PEŠAČKE I KOLSKE STAZE UZ OBJEKAT
- POSTJEĆI OBJEKAT
- STAMBENI OBJEKAT br. 1 - FAZA I
- STAMBENI OBJEKAT br. 2 - FAZA II
- KONTEJNERI ZA KOMUNALNI OTPAD
- ULAZ U OBJEKAT
- KOLSKI PRILAZ PARCELI
- PEŠAČKI PRILAZ PARCELI

POSTOJEĆI OBJEKAT

STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - Pr+1+Pk

Investitor:	**ALEKS LUKS GRADNJA DOO MRŠTANE**; sa sedištem u Leskovcu, Mrštane, ul. Nikole Tesle 30, MB: 21857181; PIB: 113383398; **PAJIĆ (Veroljub) SLAVKO** iz Vrnjačke Banje, ul.Kneza Miloša 069, JMBG 1612988720061;	
Objekat:	**VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKATI** kp.br. 185/89, 185,82 I 185/90 K.O. Vrnjačka Banja, Vrnjačka Banja	
Tehnička dokumentacija:	ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja	mat.br: 20314281, šifra delatnosti: 7111 PIB 105127910, reg.br.bd: 83679/2007
UP / R 1:250	**SITUACIONI PLAN SA OSNOVOM KROVA**	
br. projekta: 50 - 028/26		
datum: JUN 2026.		
list br. 0.3		

INŽENJERSKA KOMORA SRBIJE
Иван В. Милошевић
дипл. инж. арх.
200 0912 06
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

ARHITEKT pro d.o.o.
Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja

N
W E
S

OBJEKAT BR. 1 - FAZA I

VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT br.1. - Pr+2+Ps

Visina ATIKE planiranog objekta - +12.65 m (216.75 m.n.v.)

Visina VENCA planiranog objekta - +8.89 m (212.99 m.n.v.)

Kota gotovog poda PRIZEMLJA - ±0.00 (204.10 m.n.v.)

OBJEKAT BR. 2 - FAZA II

VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT br.2. - Pr+2+Ps

Visina ATIKE planiranog objekta - +12.65 m (216.75 m.n.v.)

Visina VENCA planiranog objekta - +8.89 m (212.99 m.n.v.)

Kota gotovog poda PRIZEMLJA - ±0.00 (204.10 m.n.v.)

ANALIZA URBANISTIČKIH PARAMETARA

KATASTARSKA PARCELA BROJ 185/89 i 185/90 KO VRNJAČKA BANJA
UKUPNA POVRŠINA PARCELE 2909 m²
GRAĐEVINSKA PARCELA 2909 m²

ZAUZETOST PARCELE
(gabarit horizontalne projekcije postojećeg objekta) Stambeno - poslovni objekat Pr +1 + Pk - 394.00 m²
(gabarit horizontalne projekcije višeporodičnog stambenog objekta br.1 - faza I) Stambeni objekat Pr + 2 + Ps - 303.00 m²
(gabarit horizontalne projekcije višeporodičnog stambenog objekta br.2 - faza II) Stambeni objekat Pr + 2 + Ps - 303.00 m²

394+303+303/2909* 100 = 34%

ZELENE POVRŠINE 1348 m² - 46%

Zauzetost pod saobraćajnicom ,
parking prostorom , pešačkim stazama 581 m² - 20%

Referentna kota - nulta kota (- 0.34 - 203.76 m.n.v.)

Kota poda prizemlja ±0.00=204.10 m.n.v.

Ukupna bruto površina nadzemnih etaža novoprojektovanog objekta 1200.00m²

Ukupna bruto površina objekta je 1200.00 m²

Ukupan broj parking mesta 18 - projektovano na parceli

LEGENDA:

- REGULACIONA LINIJA
- GRANICA KAT.PARCELE
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- GABARIT SPRATA
- deo van pojasa regulacije
- 1348 m² ZELENE POVRŠINE
- PEŠAČKE I KOLSKE STAZE UZ OBJEKAT
- POSTJEĆI OBJEKAT
- STAMBENI OBJEKAT br. 1 - FAZA I
- STAMBENI OBJEKAT br. 2 - FAZA II
- KONTEJNERI ZA KOMUNALNI OTPAD
- ULAZ U OBJEKAT
- KOLSKI PRILAZ PARCELI
- PEŠAČKI PRILAZ PARCELI

POSTOJEĆI OBJEKAT

STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - Pr+1+Pk

Investitor:	**ALEKS LUKS GRADNJA DOO MRŠTANE**; sa sedištem u Leskovcu, Mrštane, ul. Nikole Tesle 30, MB: 21857181; PIB: 113383398; **PAJIĆ (Veroljub) SLAVKO** iz Vrnjačke Banje, ul.Kneza Miloša 069, JMBG 1612988720061;	
Objekat:	**VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKATI** kp.br. 185/89, 185,82 I 185/90 K.O. Vrnjačka Banja, Vrnjačka Banja	
Tehnička dokumentacija:	ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja	mat.br: 20314281, šifra delatnosti: 7111 PIB 105127910, reg.br.bd: 83679/2007
UP	R 1:250	**SITUACIONI PLAN SA OSNOVOM PRIZEMLJA**
br. projekta: 50 - 028/26		
datum: JUN 2026.		
list br. 0.4		

Инжењерска комора Србије
Иван В. Милошевић
дипл. инж. арх.
200 0912 06
одговорни урбаниста

ARHITEKT pro d.o.o.
Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja

N
W E
S

OBJEKAT BR. 1 - FAZA I

VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT br.1. - Pr+2+Ps

Visina ATIKE planiranog objekta - +12.65 m (216.75 m.n.v.)

Visina VENCA planiranog objekta - +8.89 m (212.99 m.n.v.)

Kota gotovog poda PRIZEMLJA - ±0.00 (204.10 m.n.v.)

OBJEKAT BR. 2 - FAZA II

VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT br.2. - Pr+2+Ps

Visina ATIKE planiranog objekta - +12.65 m (216.75 m.n.v.)

Visina VENCA planiranog objekta - +8.89 m (212.99 m.n.v.)

Kota gotovog poda PRIZEMLJA - ±0.00 (204.10 m.n.v.)

ANALIZA URBANISTIČKIH PARAMETARA

KATASTARSKA PARCELA BROJ 185/89 i 185/90 KO VRNJAČKA BANJA
UKUPNA POVRŠINA PARCELE 2909 m²
GRAĐEVINSKA PARCELA 2909 m²

ZAUZETOST PARCELE
(gabarit horizontalne projekcije postojećeg objekta) Stambeno - poslovni objekat Pr +1 + Pk - 394.00 m²
(gabarit horizontalne projekcije višeporodičnog stambenog objekta br.1 - faza I) Stambeni objekat Pr + 2 + Ps - 303.00 m²
(gabarit horizontalne projekcije višeporodičnog stambenog objekta br.2 - faza II) Stambeni objekat Pr + 2 + Ps - 303.00 m²

394+303+303/2909* 100 = 34%

ZELENE POVRŠINE 1348 m² - 46%

Zauzetost pod saobraćajnicom ,
parking prostorom , pešačkim stazama 581 m² - 20%

Referentna kota - nulta kota (- 0.34 - 203.76 m.n.v.)

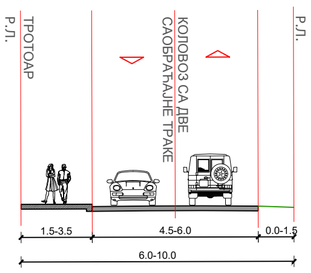
Kota poda prizemlja ±0.00=204.10 m.n.v.

Ukupna bruto površina nadzemnih etaža novoprojektovanog objekta 1200.00m²

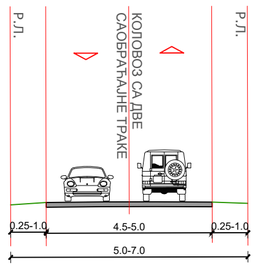
Ukupna bruto površina objekta je 1200.00 m²

Ukupan broj parking mesta 18 - projektovano na parceli

ПРОФИЛ 3-3



ПРОФИЛ 5-5



SMER KRETANJA VOZILA

PARKING MESTO - UPRAVNO PARKIRANJE

PARKING MESTO ZA INVALIDE

LEGENDA:

- REGULACIONA LINIJA
- GRANICA KAT.PARCELE
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- GABARIT SPRATA
- deo van pojasa regulacije
- 1348 m² ZELENE POVRŠINE
- PEŠAČKE I KOLSKE STAZE UZ OBJEKAT
- POSTJEĆI OBJEKAT
- STAMBENI OBJEKAT br. 1 - FAZA I
- STAMBENI OBJEKAT br. 2 - FAZA II
- KONTEJNERI ZA KOMUNALNI OTPAD
- ULAZ U OBJEKAT
- KOLSKI PRILAZ PARCELI
- PEŠAČKI PRILAZ PARCELI

POSTOJEĆI OBJEKAT

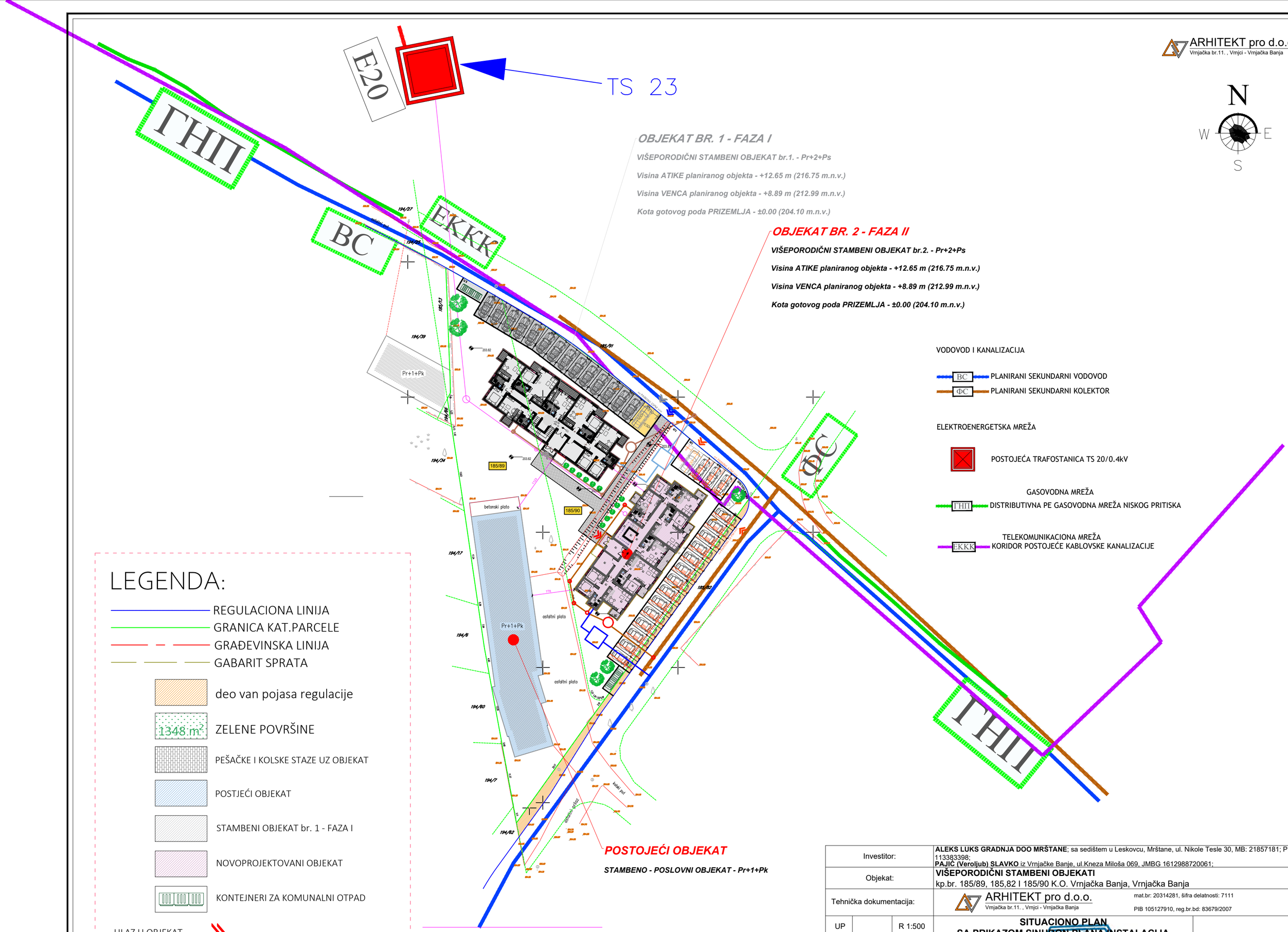
STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - Pr+1+Pk

Investitor:	**ALEKS LUKS GRADNJA DOO MRŠTANE**; sa sedištem u Leskovcu, Mrštane, ul. Nikole Tesle 30, MB: 21857181; PIB: 113383398; **PAJIĆ (Veroljub) SLAVKO** iz Vrnjačke Banje, ul.Kneza Miloša 069, JMBG 1612988720061;	
Objekat:	**VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKATI** kp.br. 185/89, 185,82 I 185/90 K.O. Vrnjačka Banja, Vrnjačka Banja	
Tehnička dokumentacija:	ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja	mat.br: 20314281, šifra delatnosti: 7111 PIB 105127910, reg.br.bd: 83679/2007
UP	R 1:250	**SITUACIONO NIVELACIONI PLAN SA PRIKAZOM SAOBRAĆAJNOG REŠENJA**
br. projekta: 50 - 028/26		
datum: JUN 2026.		
list br. 0.5		

Инжењерска комора Србије
Иван В. Милошевић
дипл. инж. арх.
200 0912 06
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

ARHITEKT pro d.o.o.
Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja

N
W E
S



OBJEKAT BR. 1 - FAZA I

VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT br.1. - Pr+2+Ps

Visina ATIKE planiranog objekta - +12.65 m (216.75 m.n.v.)

Visina VENCA planiranog objekta - +8.89 m (212.99 m.n.v.)

Kota gotovog poda PRIZEMLJA - ±0.00 (204.10 m.n.v.)

OBJEKAT BR. 2 - FAZA II

VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT br.2. - Pr+2+Ps

Visina ATIKE planiranog objekta - +12.65 m (216.75 m.n.v.)

Visina VENCA planiranog objekta - +8.89 m (212.99 m.n.v.)

Kota gotovog poda PRIZEMLJA - ±0.00 (204.10 m.n.v.)

POSTOJEĆI OBJEKAT

STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - Pr+1+Pk

VODOVOD I KANALIZACIJA

BC — PLANIRANI SEKUNDARNI VODOVOD

ФС — PLANIRANI SEKUNDARNI KOLEKTOR

ELEKTROENERGETSKA MREŽA

POSTOJEĆA TRAFOSTANICA TS 20/0.4kV

GASOVODNA MREŽA

ГНП — DISTRIBUTIVNA PE GASOVODNA MREŽA NISKOG PRITISKA

TELEKOMUNIKACIONA MREŽA

ЕКК — KORIDOR POSTOJEĆE KABLOVSKE KANALIZACIJE

LEGENDA:

- REGULACIONA LINIJA
- GRANICA KAT.PARCELE
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- GABARIT SPRATA
- deo van pojasa regulacije
- 1348 m² — ZELENE POVRŠINE
- PEŠAČKE I KOLSKE STAZE UZ OBJEKAT
- POSTJEĆI OBJEKAT
- STAMBENI OBJEKAT br. 1 - FAZA I
- NOVOPROJEKTOVANI OBJEKAT
- KONTEJNERI ZA KOMUNALNI OTPAD

ULAZ U OBJEKAT

KOLSKI PRILAZ PARCELI

PEŠAČKI PRILAZ PARCELI

Investitor:	**ALEKS LUKS GRADNJA DOO MRŠTANE**; sa sedištem u Leskovcu, Mrštane, ul. Nikole Tesle 30, MB: 21857181; PIB: 113383398; **PAJIĆ (Veroljub) SLAVKO** iz Vrnjačke Banje, ul.Kneza Miloša 069, JMBG 1612988720061;	
Objekat:	**VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKATI** kp.br. 185/89, 185,82 I 185/90 K.O. Vrnjačka Banja, Vrnjačka Banja	
Tehnička dokumentacija:	ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja	mat.br: 20314281, šifra delatnosti: 7111 PIB 105127910, reg.br.bd: 83679/2007
UP / R 1:500	**SITUACIONO PLAN** **SA PRIKAZOM SINHRON PLANA INSTALACIJA**	
br. projekta: 50 - 028/26		
datum: JUN 2026.		
list br. 0.6		

Инжењерска комора Србије
Иван В. Милошевић
дипл. инж. арх.
200 0912 06
Одговорни урбаниста

ARHITEKT pro d.o.o.
Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja

N
W E
S

GRAĐEVINSKA PARCELA BR.1.

ZAUZETOST PARCELE MAX 35%303+303 /1853 X 100 = 32,7 %

ZELENIH POVRŠINA 698M2

OBJEKAT BR. 1 - FAZA I

VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT br.1. - Pr+2+Ps

Visina ATIKE planiranog objekta - +12.65 m (216.75 m.n.v.)

Visina VENCA planiranog objekta - +8.89 m (212.99 m.n.v.)

Kota gotovog poda PRIZEMLJA - ±0.00 (204.10 m.n.v.)

OBJEKAT BR. 2 - FAZA II

VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT br.2. - Pr+2+Ps

Visina ATIKE planiranog objekta - +12.65 m (216.75 m.n.v.)

Visina VENCA planiranog objekta - +8.89 m (212.99 m.n.v.)

Kota gotovog poda PRIZEMLJA - ±0.00 (204.10 m.n.v.)

ANALIZA URBANISTIČKIH PARAMETARA

KATASTARSKA PARCELA BROJ 185/89 i 185/90 KO VRNJAČKA BANJA
UKUPNA POVRŠINA PARCELE 2909 m²
GRAĐEVINSKA PARCELA 2909 m²

ZAUZETOST PARCELE
(gabarit horizontalne projekcije postojećeg objekta) Stambeno - poslovni objekat Pr +1 + Pk - 394.00 m²
(gabarit horizontalne projekcije višeporodičnog stambenog objekta br.1 - faza I) Stambeni objekat Pr + 2 + Ps - 303.00 m²
(gabarit horizontalne projekcije višeporodičnog stambenog objekta br.2 - faza II) Stambeni objekat Pr + 2 + Ps - 303.00 m²

394+303+303/2909* 100 = 34%

ZELENE POVRŠINE 1348 m² - 46%

Zauzetost pod saobraćajnicom ,
parking prostorom , pešačkim stazama 581 m² - 20%

Referentna kota - nulta kota (- 0.34 - 203.76 m.n.v.)

Kota poda prizemlja ±0.00=204.10 m.n.v.

Ukupna bruto površina nadzemnih etaža novoprojektovanog objekta 1200.00m²

Ukupna bruto površina objekta je 1200.00 m²

Ukupan broj parking mesta 18 - projektovano na parceli

GRAĐEVINSKA PARCELA BR.3.

ZAUZETOST PARCELE MAX 35%

394 /1125 X 100 = 35 %

ZELENIH POVRŠINA 398M2

POSTOJEĆI OBJEKAT

STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - Pr+1+Pk

LEGENDA:

- REGULACIONA LINIJA
- GRANICA KAT.PARCELE
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- GABARIT SPRATA
- deo van pojasa regulacije
- 1348 m² ZELENE POVRŠINE
- PEŠAČKE I KOLSKE STAZE UZ OBJEKAT
- POSTJEĆI OBJEKAT
- STAMBENI OBJEKAT br. 1 - FAZA I
- NOVOPROJEKTOVANI OBJEKAT
- KONTEJNERI ZA KOMUNALNI OTPAD
- ULAZ U OBJEKAT
- KOLSKI PRILAZ PARCELI
- PEŠAČKI PRILAZ PARCELI

Investitor:	**ALEKS LUKS GRADNJA DOO MRŠTANE**; sa sedištem u Leskovcu, Mrštane, ul. Nikole Tesle 30, MB: 21857181; PIB: 113383398; **PAJIĆ (Veroljub) SLAVKO** iz Vrnjačke Banje, ul.Kneza Miloša 069, JMBG 1612988720061;	
Objekat:	**VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKATI** kp.br. 185/89, 185,82 I 185/90 K.O. Vrnjačka Banja, Vrnjačka Banja	
Tehnička dokumentacija:	ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja	mat.br: 20314281, šifra delatnosti: 7111 PIB 105127910, reg.br.bd: 83679/2007
UP / R 1:250	**URBANISTIČKA ANALIZA LOKACIJE NAKON PARCELACIJE**	
br. projekta: 50 - 028/26		
datum: OKTOBAR 2026.		
list br. 0.7		

Инжењерска комора Србије
Иван В. Милошевић
дипл. инж. арх.
200 0912 06
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

-PROJEKAT PARCELACIJE

PARCELACIJA / FORMIRANJE GRAĐEVINSKE PARCELE

Saglasno čl. 65. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik Republike Srbije" broj 72/09, 81/2009-ispr., 64/2010-odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013-odluka US, 50/2013-odluka US, 98/2013 US,132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020, 52/2021 i 91/2025) i čl. 77. stav 3, tačka 4. Pravilnika o sadržini, načinu i postrupku izrade dokumenata prostornog i urbanistič og planiranja ("Službeni glasnik Republike Srbije" broj 32/2019), sastavni deo ovog urbanistič og projekta je parcelacija radi formiranja građevinskih parcela.

PRAVNI I PLANSKI OSNOV

Pravni osnov:

- Zakon o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik Republike Srbije" broj 72/09, 81/2009-ispr., 64/2010-odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013-odluka US, 50/2013-odluka US, 98/2013 US,132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019- dr. zakon, 9/2020, 52/2021 i 91/2025),
- Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanisti kog planiranja ("Službeni glasnik Republike Srbije" broj 32/2019).

Planski osnov:

- Plan generalne regulacije Vrnjačke Banje ("Službeni list opš ne Vrnjačka Banja" br. 29/2019 - prečišćen tekst) sa Izmenama I dopunama ("Službeni list opš ne Vrnjačka Banja" br. 53/2021, 55/2021)

Kao podloga je korišćen katastarsko–topografski plan koji je izradila geodetska radnja "MG-MAP" iz Vrnjačke Banje.

OBRAZLOŽENJE rešenja i uslovi izgradnje; Izvod iz planskog dokumenta / namena, regulacija i nivelacija, pristup lokaciji:

Katastarska parcela koja je predmet parcelacijepredstavlja ugaonu lokaciju okruženu sa dve strane ulicama dr.Miodraga Bate Višnjića i Solunskom ulicom na jugoistočnoj strani.

Položaj regulacionih i građevinskih linija de nisan je Planom generalne regulacije. Regulaciona linija data je u grafi kim prilozima Urbanistič a regulacija i Anali čka karta – koordinate i kote, javno i ostalo građ.zemljište:

regulaciona linija novoplanirane saobraćajnice de nisana je tačkama:

16018	7492508,95	4830155,56
16099	7492522,05	4828704,06
16151	7492529,51	4831577,83
16206	7492537,96	4830843,15
16273	7492549,35	4829165,65
16328	7492558,67	4833405,77
16370	7492565,06	4827320,10
16385	7492566,95	4830117,20
16377	7492565,81	4830946,56
16358	7492561,81	4830815,94
16187	7492534,84	4830200,88

Planom definisana g ađevinska linija je na rastojanju 6m od regulacione linije.
Planirani pro l pristupne saobraćajnice je "3-3 ", širine ukupno7 m (0,5 + 6,0 + 1,5.) ulica dr. Miodraga Bate Višnjića i sa druge strane Solunska ulica ukupne širine 5m (0,2+4,5+0,3)

Potrebno je izvrši izdvajanje dela zemljišta u pojasu regulacije kako bi se formirala građevinska parcela, takođe na zahtev investi ora potrebno je formira dve građevinske parcele jednu koja će bi u funciji izgrađenog objekta i druga koja će bi predmet buduće izgradnje. Pored navedenog planira se i izdvajanje parcele odnosno dela od parcele 185/89 koji će se pripoji susednoj parceli 194/39 radi rešavanja pravnog statusa objekat koji je izgrađen na kp. br. 194/39.

PARCELACIJA

Parcelacijom se iz k.p.br. 185/90, 185/89 I 189/82 KO Vrnjačka Banja vrši se pripajanje građevinskim parcelama deo opštinske parcele koji je u pojasu regulacije javne saobraćajnice, a preostali deo formira kao građevinska parcela, u skladu sa uslovima urbanističke regulacije i parcelacije u PGR.

Regulaciona linija prema ulici dr.Miodraga Bate Višnjića je uspostavljena i neće se menjati.

Analitičko-geodetski elementi- detaljne tačkedate su u tabelama uz grafičke priloge , definisane koordinatama "X" i "Y".

Uz tačke kojima su definisane postojeće međne linije, dodate su tačke koje definišu novu međnu liniju na regulaciji.

Stanje nakon izvršene parcelacije je sledeće:

novoformirana parcela / opis		P (m^2)
1	GRAĐEVINSKA PARCELA **br.1.**	1853
2	parcela namenjena za pripajanje sa kp. br. 194/39	19
3	građeviska parcela uz postojeći izgrađeni objekat	1126
4	Javna saobraćajna površina ulica Solunska	1688

Planiranom parcelacijom formira se građevinska parcela namenjena za izgradnju dva stambena objekta

Urb. parametri	PGR Vrnjačke Banje	OSTVARENO
Planirana namena	apartmani	apartmani-stanovi
zauzetost parcele	max 35%	303+303 /1853 x 100 = **32,7 %**
% zelenih površina	min20 % ** prema opštim pravilima građenja u PGR, 10% je minimalni procenat zelenila za bilo koju zonu izgradnje obuhvata plana (osim podceline „C1-BUS")*	1853 x 0,2 = **370m2** **ostvareno 698m2**

građeviska parcela uz postojeći izgrađeni objekat

Urb. parametri	PGR Vrnjačke Banje	OSTVARENO
Planirana namena	apartmani	apartmani-stanovi
zauzetost parcele	max 35%	394 /1125 x 100 = **35 %**
% zelenih površina	min20 % ** prema opštim pravilima građenja u PGR, 10% je minimalni procenat zelenila za bilo koju zonu izgradnje obuhvata plana (osim podceline „C1-BUS")*	1125 x 0,2 = **225m2** **ostvareno 398m2**

Nakon sprovedenog postupka parcelacije novoprojektovane parcele ispunjavaju sve uslove u pogledu urbanističkih parametara buduće izgradnje planiranih objekata.

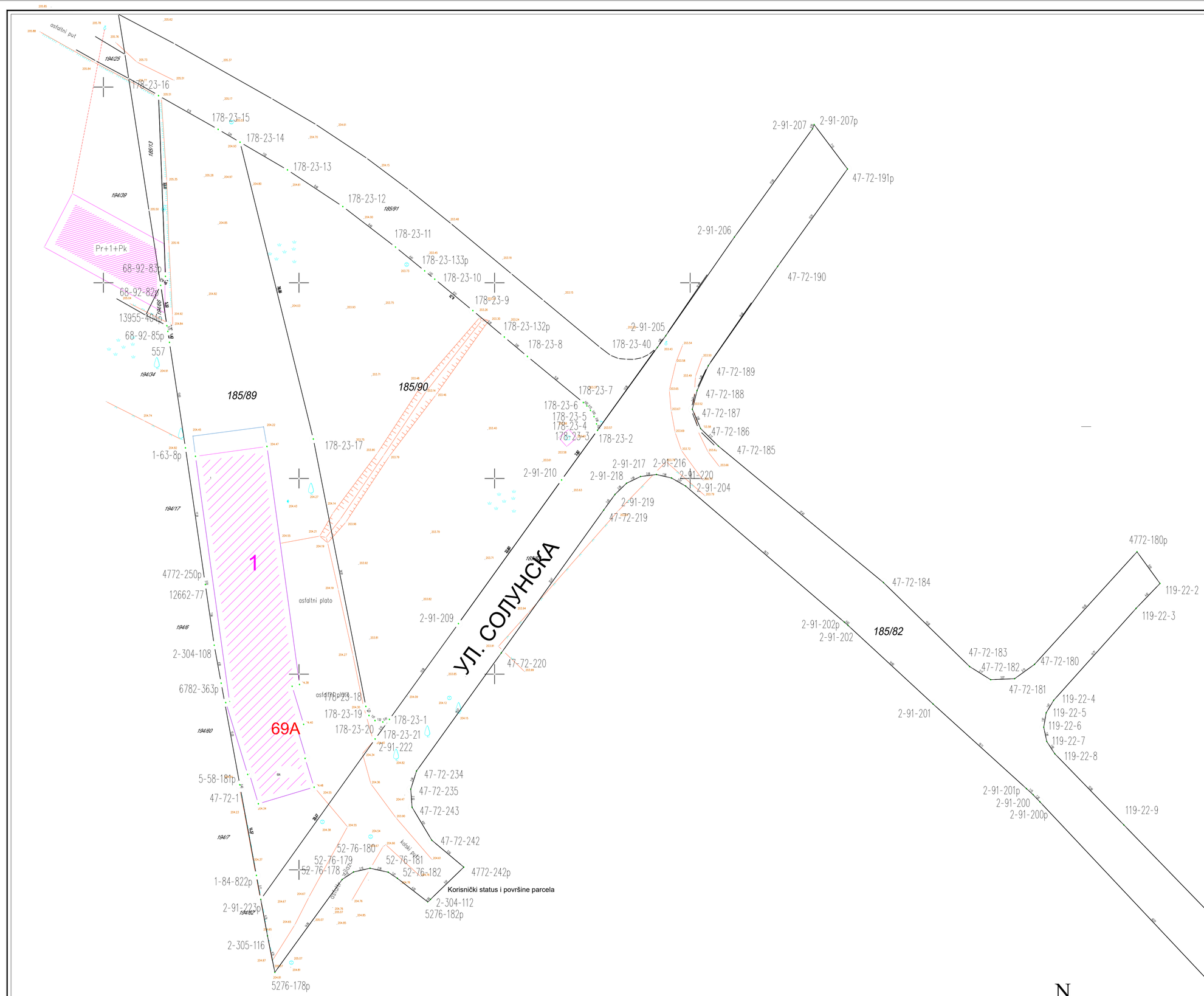
REGULACIONA I NIVELACIONA REŠENJA

Regulacione i građevinske linije prikazane su u grafičkom delu, preuzete iz grafičkih priloga PGR Vrnjačke Banje, i posebnog priloga koordinate tačaka regulacije (*opisano u delu "Izvod iz planskog dokumenta"*).



Odgovorni urbanista

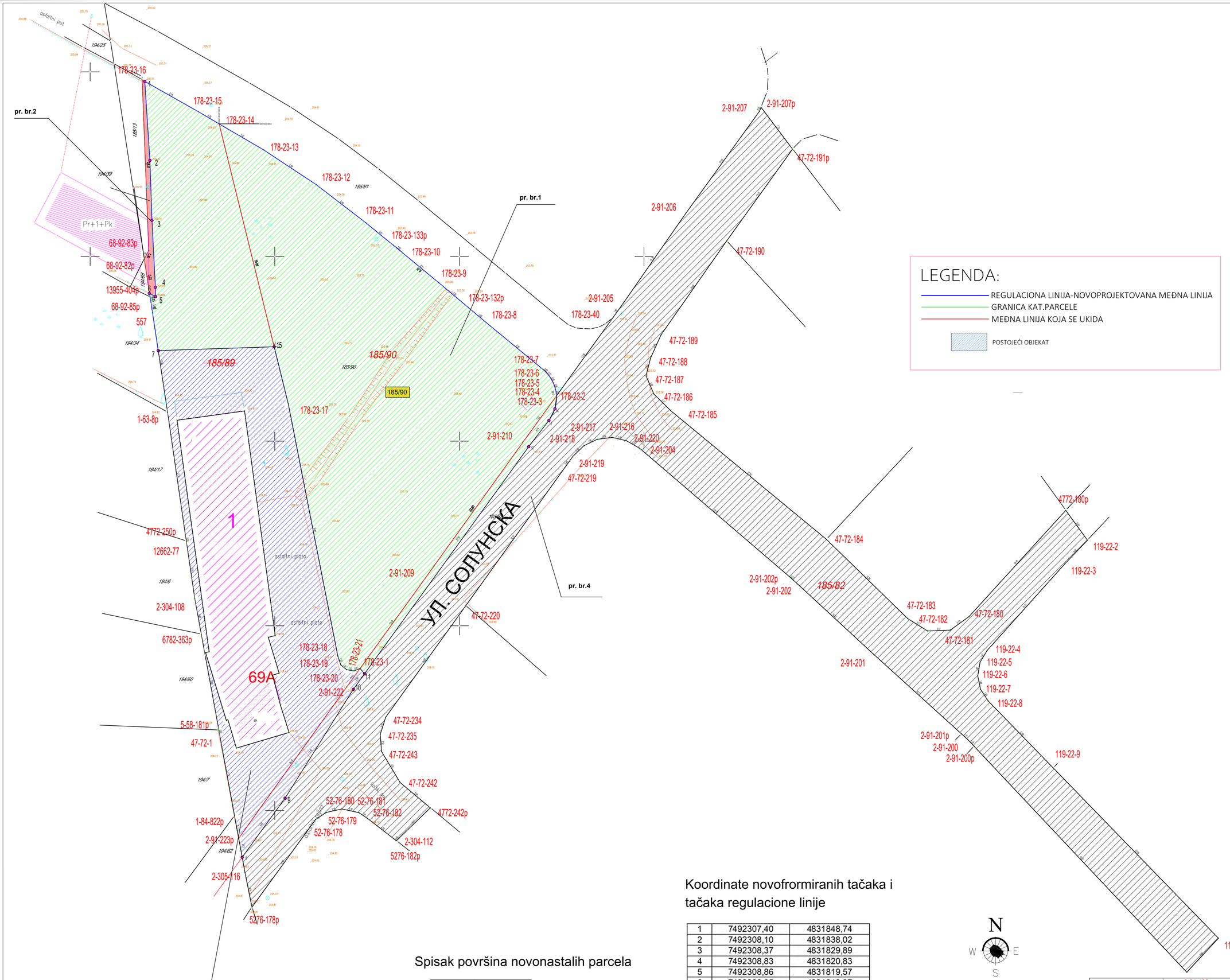
_____



178-23-16	7492307.05	4831848.94
68-92-83p	7492307.94	4831825.85
68-92-82p	7492307.33	4831824.70
13955-404p	7492308.12	4831819.54
68-92-85p	7492308.24	4831818.82
557	7492308.45	4831817.42
1-63-8p	7492310.49	4831803.94
4772-250p	7492312.97	4831786.88
12662-77	7492313.03	4831786.49
2-304-108	7492314.17	4831778.73
6782-363p	7492315.06	4831773.88
5-58-181p	7492317.44	4831760.90
47-72-1	7492317.50	4831760.50
1-84-822p	7492319.56	4831749.32
2-91-223p	7492320.12	4831746.26
2-305-116	7492320.98	4831741.60
5276-178p	7492321.92	4831736.95
52-76-178	7492330.52	4831748.80
52-76-179	7492331.98	4831749.76
52-76-180	7492334.09	4831750.24
52-76-181	7492336.41	4831749.73
52-76-182	7492337.58	4831748.95
5276-182p	7492341.47	4831745.93
2-304-112	7492341.82	4831746.27
4772-242p	7492346.07	4831750.38
47-72-242	7492341.98	4831753.82
47-72-243	7492339.46	4831758.03
47-72-235	7492339.29	4831760.34
47-72-234	7492340.03	4831762.66
47-72-220	7492350.86	4831777.74
47-72-219	7492363.96	4831796.00
2-91-219	7492365.39	4831797.99
2-91-218	7492366.87	4831799.42
2-91-217	7492368.66	4831800.28
2-91-216	7492370.70	4831800.54
2-91-220	7492372.63	4831800.09
2-91-204	7492374.43	4831799.06
2-91-202p	7492394.72	4831781.67
2-91-202	7492395.19	4831781.26
2-91-201	7492406.06	4831771.22
2-91-201p	7492418.00	4831760.40
2-91-200	7492418.85	4831759.63
2-91-200p	7492419.71	4831758.72
2-91-198p	7492448.51	4831728.13
119-22-10	7492452.79	4831732.74
119-22-9	7492430.44	4831755.77
119-22-8	7492421.61	4831764.87
119-22-7	7492420.59	4831766.43
119-22-6	7492420.20	4831768.25
119-22-5	7492420.51	4831770.09
119-22-4	7492421.47	4831771.69
119-22-3	7492432.00	4831783.43
119-22-2	7492435.06	4831786.62
4772-180p	7492432.12	4831790.66
47-72-180	7492419.02	4831776.26
47-72-181	7492416.48	4831774.45
47-72-182	7492413.41	4831774.33
47-72-183	7492410.72	4831776.01
47-72-184	7492399.72	4831786.73
47-72-185	7492378.60	4831804.18
47-72-186	7492376.34	4831806.41
47-72-187	7492375.28	4831808.87
47-72-188	7492375.89	4831811.26
47-72-189	7492377.32	4831814.44
47-72-190	7492386.19	4831827.13
47-72-191p	7492395.12	4831839.57
2-91-207p	7492390.85	4831845.24
2-91-207	7492390.66	4831844.72
2-91-206	7492380.66	4831830.87
2-91-205	7492371.89	4831818.27
178-23-40	7492370.81	4831816.77
178-23-2	7492363.16	4831806.18
178-23-3	7492363.04	4831807.00
178-23-4	7492362.72	4831807.93
178-23-5	7492362.26	4831808.74
178-23-6	7492361.80	4831809.30
178-23-7	7492361.35	4831809.73
178-23-8	7492354.20	4831815.62
178-23-132p	7492351.25	4831818.10
178-23-9	7492347.23	4831821.47
178-23-10	7492342.36	4831825.49
178-23-133p	7492341.07	4831826.55
178-23-11	7492337.34	4831829.59
178-23-12	7492330.61	4831834.77
178-23-13	7492323.53	4831839.45
178-23-14	7492317.47	4831842.99
178-23-15	7492314.67	4831844.63
178-23-17	7492326.84	4831805.07
178-23-18	7492333.55	4831770.91
178-23-19	7492333.95	4831769.75
178-23-20	7492334.72	4831769.10
178-23-21	7492335.72	4831768.92
178-23-1	7492336.56	4831769.26
2-91-222	7492334.74	4831766.75

Parcela K.O. Vrnjačka Banja	Površina	Vlasnik
185/89	14a 17m2	Pajić (Veroljub) Slavko
185/90	14a 92m2	JMBG: 1612988720061
185/82	17a 75m2	Republika Srbija

Investitor:	**ALEKS.LUKS GRADNJA DOO MRŠTANE**; sa sedištem u Leskovcu, Mrštane, ul. Nikole Tesle 30, MB: 21857181; PIB: 113383398; **PAJIĆ (Veroljub) SLAVKO** iz Vrnjačke Banje, ul.Kneza Miloša 069, JMBG 1612988720061;
Tehnička dokumentacija:	ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br.11, , Vrnjci - Vrnjačka Banja mat.br: 20314281, šifra delatnosti: 7111 PIB 105127910, reg.br.bd: 83679/2007
pp / R 1:250	**POSTOJEĆE STANJE**
br. projekta: 50 - 028/26	odgovorni urbanista: Ivana Milošević, diplomirani inženjer arhitekture (br.licence: 200 0912 06)
datum: jun 2026.	
list br. 0.2	



Spisak površina novonastalih parcela

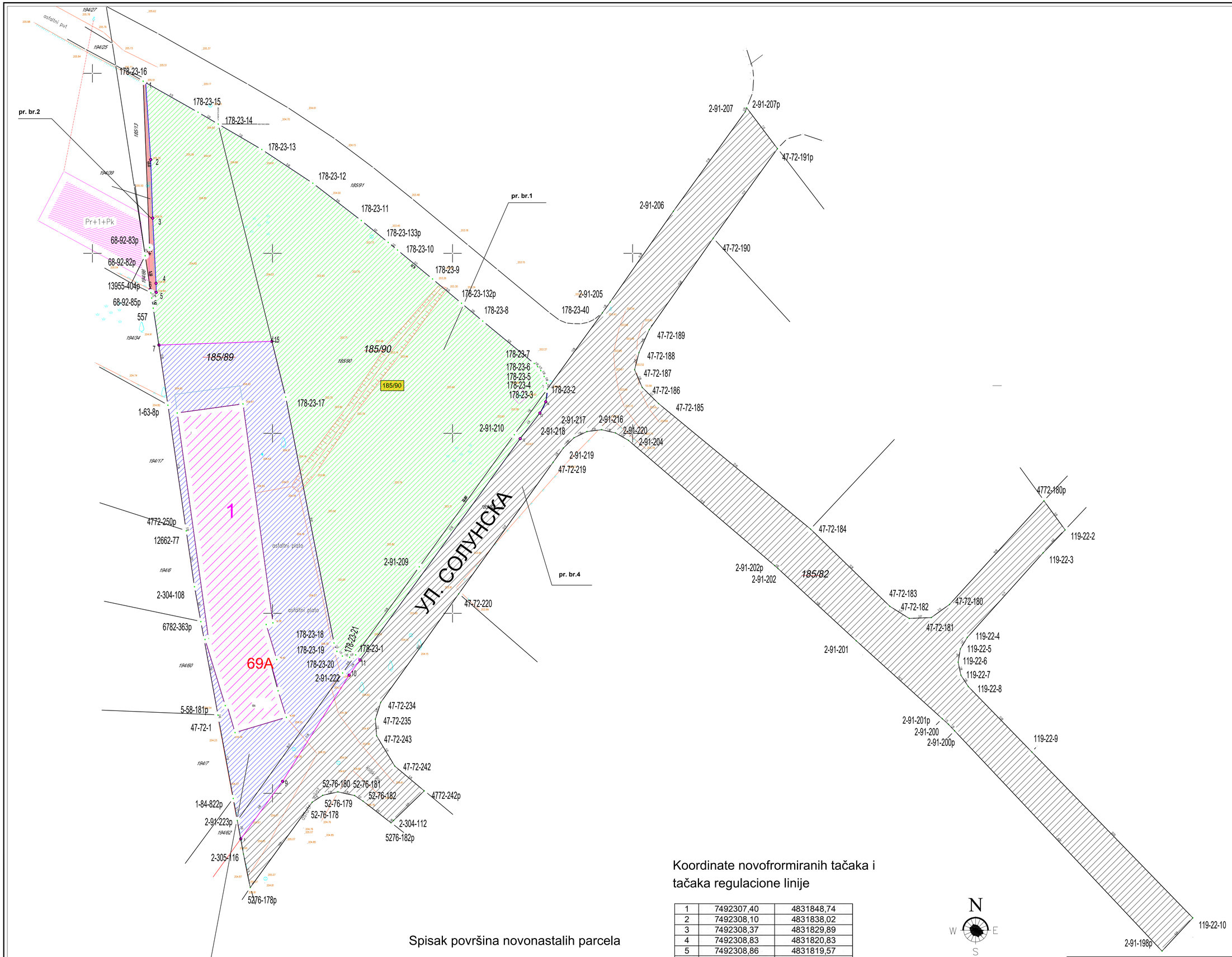
pr.br.1	*19a 52m2*
pr.br.2	*19m2*
pr.br.3	*10a 25m2*
pr.br.4	*16a 88m2*

Koordinate novofrormiranih tačaka i tačaka regulacione linije

1	7492307,40	4831848,74
2	7492308,10	4831838,02
3	7492308,37	4831829,89
4	7492308,83	4831820,83
5	7492308,86	4831819,57
6	7492308,05	4831819,97
7	7492309,23	4831812,27
8	7492320,60	4831743,67
9	7492326,40	4831751,67
10	7492335,64	4831766,42
11	7492337,31	4831768,72
12	7492359,54	4831799,46
13	7492362,13	4831802,82
14	7492362,95	4831804,41
15	7492324,92	4831812,81

178-23-16	7492307.05	4831848.94
68-92-83p	7492307.94	4831825.85
68-92-82p	7492307.33	4831824.70
13955-404p	7492308.12	4831819.54
68-92-85p	7492308.24	4831818.82
557	7492308.45	4831817.42
1-63-8p	7492310.49	4831803.94
4772-250p	7492312.97	4831786.88
12662-77	7492313.03	4831786.49
2-304-108	7492314.17	4831778.73
6782-363p	7492315.06	4831773.88
5-58-181p	7492317.44	4831760.90
47-72-1	7492317.50	4831760.50
1-84-822p	7492319.56	4831749.32
2-91-223p	7492320.12	4831746.26
2-305-116	7492320.98	4831741.60
5276-178p	7492321.92	4831736.95
52-76-178	7492330.52	4831748.80
52-76-179	7492331.98	4831749.76
52-76-180	7492334.09	4831750.24
52-76-181	7492336.41	4831749.73
52-76-182	7492337.58	4831748.95
5276-182p	7492341.47	4831745.93
2-304-112	7492341.82	4831746.27
4772-242p	7492346.07	4831750.38
47-72-242	7492341.98	4831753.82
47-72-243	7492339.46	4831758.03
47-72-235	7492339.29	4831760.34
47-72-234	7492340.03	4831762.66
47-72-220	7492350.86	4831777.74
47-72-219	7492363.96	4831796.00
2-91-219	7492365.39	4831797.99
2-91-218	7492366.87	4831799.42
2-91-217	7492368.66	4831800.28
2-91-216	7492370.70	4831800.54
2-91-220	7492372.63	4831800.09
2-91-204	7492374.43	4831799.06
2-91-202p	7492394.72	4831781.67
2-91-202	7492395.19	4831781.26
2-91-201	7492406.06	4831771.22
2-91-201p	7492418.00	4831760.40
2-91-200	7492418.85	4831759.63
2-91-200p	7492419.71	4831758.72
2-91-198p	7492448.51	4831728.13
119-22-10	7492452.79	4831732.74
119-22-9	7492430.44	4831755.77
119-22-8	7492421.61	4831764.87
119-22-7	7492420.59	4831766.43
119-22-6	7492420.20	4831768.25
119-22-5	7492420.51	4831770.09
119-22-4	7492421.47	4831771.69
119-22-3	7492432.00	4831783.43
119-22-2	7492435.06	4831786.62
4772-180p	7492432.12	4831790.66
47-72-180	7492419.02	4831776.28
47-72-181	7492416.48	4831774.45
47-72-182	7492413.41	4831774.33
47-72-183	7492410.72	4831776.01
47-72-184	7492399.72	4831786.73
47-72-185	7492378.60	4831804.18
47-72-186	7492376.34	4831806.41
47-72-187	7492375.28	4831808.87
47-72-188	7492375.89	4831811.26
47-72-189	7492377.32	4831814.44
47-72-190	7492386.19	4831827.13
47-72-191p	7492395.12	4831839.57
2-91-207p	7492390.85	4831845.24
2-91-207	7492390.66	4831844.72
2-91-206	7492380.66	4831830.87
2-91-205	7492371.89	4831818.27
178-23-40	7492370.81	4831816.77
178-23-2	7492363.16	4831806.18
178-23-3	7492363.04	4831807.00
178-23-4	7492362.72	4831807.93
178-23-5	7492362.26	4831808.74
178-23-6	7492361.80	4831809.30
178-23-7	7492361.35	4831809.73
178-23-8	7492354.20	4831815.62
178-23-132p	7492351.25	4831818.10
178-23-9	7492347.23	4831821.47
178-23-10	7492342.36	4831825.49
178-23-133p	7492341.07	4831826.55
178-23-11	7492337.34	4831829.59
178-23-12	7492330.61	4831834.77
178-23-13	7492323.53	4831839.45
178-23-14	7492317.47	4831842.99
178-23-15	7492314.67	4831844.63
178-23-17	7492326.84	4831805.07
178-23-18	7492333.55	4831770.91
178-23-19	7492333.95	4831769.75
178-23-20	7492334.72	4831769.10
178-23-21	7492335.72	4831768.92
178-23-1	7492336.56	4831769.26
2-91-222	7492334.74	4831766.75

Investitor:	**ALEKSALKS GRAĐNJA DOO MRŠTANE**; sa sedištem u Leskovcu, Mrštane, ul. Nikole Tesle 30, MB: 21857181; PIB: 113383398; **PAJIĆ (Veroljub) SLAVKO** iz Vrnjačke Banje, ul.Kneza Miloša 069, JMBG 1612988720061;
Tehnička dokumentacija:	ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br.11, , Vrnjci - Vrnjačka Banja mat.br: 20314281, šifra delatnosti: 7111 PIB 105127910, reg.br.bd: 83679/2007
pp / R 1:250	**SKICA STANJA U TOKU PARCELACIJE**
br. projekta: 50 - 028/26	odgovorni urbanista: Ivana Milošević, diplomirani inženjer arhitekture, br.licence: 200 0912 06
datum: jun 2026.	
list br. 0.3	



178-23-16	7492307.05	4831848.94
68-92-83p	7492307.94	4831825.85
68-92-82p	7492307.33	4831824.70
13955-404p	7492308.12	4831819.54
68-92-85p	7492308.24	4831818.82
557	7492308.45	4831817.42
1-63-8p	7492310.49	4831803.94
4772-250p	7492312.97	4831786.88
12662-77	7492313.03	4831786.49
2-304-108	7492314.17	4831778.73
6782-363p	7492315.06	4831773.88
5-58-181p	7492317.44	4831760.90
47-72-1	7492317.50	4831760.50
1-84-822p	7492319.56	4831749.32
2-91-223p	7492320.12	4831746.26
2-305-116	7492320.98	4831741.60
5276-178p	7492321.92	4831736.95
52-76-178	7492330.52	4831748.80
52-76-179	7492331.98	4831749.76
52-76-180	7492334.09	4831750.24
52-76-181	7492336.41	4831749.73
52-76-182	7492337.58	4831748.95
5276-182p	7492341.47	4831745.93
2-304-112	7492341.82	4831746.27
4772-242p	7492346.07	4831750.38
47-72-242	7492341.98	4831753.82
47-72-243	7492339.46	4831758.03
47-72-235	7492339.29	4831760.34
47-72-234	7492340.03	4831762.66
47-72-220	7492350.86	4831777.74
47-72-219	7492363.96	4831796.00
2-91-219	7492365.39	4831797.99
2-91-218	7492366.87	4831799.42
2-91-217	7492368.66	4831800.28
2-91-216	7492370.70	4831800.54
2-91-220	7492372.63	4831800.09
2-91-204	7492374.43	4831799.06
2-91-202p	7492394.72	4831781.67
2-91-202	7492395.19	4831781.26
2-91-201	7492406.06	4831771.22
2-91-201p	7492418.00	4831760.40
2-91-200	7492418.85	4831759.63
2-91-200p	7492419.71	4831758.72
2-91-198p	7492448.51	4831728.13
119-22-10	7492452.79	4831732.74
119-22-9	7492430.44	4831755.77
119-22-8	7492421.61	4831764.87
119-22-7	7492420.59	4831766.43
119-22-6	7492420.20	4831768.25
119-22-5	7492420.51	4831770.09
119-22-4	7492421.47	4831771.69
119-22-3	7492432.00	4831783.43
119-22-2	7492435.06	4831786.62
4772-180p	7492432.12	4831790.66
47-72-180	7492419.02	4831776.28
47-72-181	7492416.48	4831774.45
47-72-182	7492413.41	4831774.33
47-72-183	7492410.72	4831776.01
47-72-184	7492399.72	4831786.73
47-72-185	7492378.60	4831804.18
47-72-186	7492376.34	4831806.41
47-72-187	7492375.28	4831808.87
47-72-188	7492375.89	4831811.26
47-72-189	7492377.32	4831814.44
47-72-190	7492386.19	4831827.13
47-72-191p	7492395.12	4831839.57
2-91-207p	7492390.85	4831845.24
2-91-207	7492390.66	4831844.72
2-91-206	7492380.66	4831830.87
2-91-205	7492371.89	4831818.27
178-23-40	7492370.81	4831816.77
178-23-2	7492363.16	4831806.18
178-23-3	7492363.04	4831807.00
178-23-4	7492362.72	4831807.93
178-23-5	7492362.26	4831808.74
178-23-6	7492361.80	4831809.30
178-23-7	7492361.35	4831809.73
178-23-8	7492354.20	4831815.62
178-23-132p	7492351.25	4831818.10
178-23-9	7492347.23	4831821.47
178-23-10	7492342.36	4831825.49
178-23-133p	7492341.07	4831826.55
178-23-11	7492337.34	4831829.59
178-23-12	7492330.61	4831834.77
178-23-13	7492323.53	4831839.45
178-23-14	7492317.47	4831842.99
178-23-15	7492314.67	4831844.63
178-23-17	7492326.84	4831805.07
178-23-18	7492333.55	4831770.91
178-23-19	7492333.95	4831769.75
178-23-20	7492334.72	4831769.10
178-23-21	7492335.72	4831768.92
178-23-1	7492336.56	4831769.26
2-91-222	7492334.74	4831766.75

Spisak površina novonastalih parcela

pr.br.1	*19a 52m2*
pr.br.2	*19m2*
pr.br.3	*10a 25m2*
pr.br.4	*16a 88m2*

Koordinate novofrormiranih tačaka i tačaka regulacione linije

1	7492307,40	4831848,74
2	7492308,10	4831838,02
3	7492308,37	4831829,89
4	7492308,83	4831820,83
5	7492308,86	4831819,57
6	7492308,05	4831819,97
7	7492309,23	4831812,27
8	7492320,60	4831743,67
9	7492326,40	4831751,67
10	7492335,64	4831766,42
11	7492337,31	4831768,72
12	7492359,54	4831799,46
13	7492362,13	4831802,82
14	7492362,95	4831804,41
15	7492324,92	4831812,81

Investitor:	**ALEKS LUKS GRADNJA DOO MRŠTANE**; sa sedištem u Leskovcu, Mrštane, ul. Nikole Tesle 30, MB: 21857181; PIB: 113383398; **PAJIĆ (Veroljub) SLAVKO** iz Vrnjačke Banje, ul.Kneza Miloša 069, JMBG 1612988720061;		
Tehnička dokumentacija:	ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br.11 , Vrnjci - Vrnjačka Banja	mat.br: 20314281, šifra delatnosti: 7111 PIB 105127910, reg.br.bd: 83679/2007	
pp	R 1:250	**SKICA STANJA NAKON PARCELACIJE**	
br. projekta: 50 - 028/26			
datum: jun 2026.			
list br. 0.4			

Ivana Miloševića, diplomirani inž... br.licence: 200 0912 06

M

Arhitekt PRO d.o.o.
Vrnjačka 11, Vrnjci, Vrnjačka Banja

ARHITEKT PRO DOO VRNJCI
Vrnjačka 11.,Vrnjci 36217
e-mail: arhitektpro@yahoo.com
tel: + 381 64 33 4 17 17
+ 381 36 6 22 5 55
MB: 20314281
PIB: 105127910
tekući račun: 170-30006629000-95

1.1. NASLOVNA STRANA

1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

Investitor: **ALEKS LUKS GRADNJA DOO MRŠTANE**
Leskovac, Mrštane, ul. Nikole Tesle 30,
MB: 21857181; PIB: 113383398;
PAJIĆ (Veroljub) SLAVKO
Vrnjačka Banja, ul. Kneza Miloša 069,
JMBG 1612988720061;

Objekat: VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT BR. 1 - **faza I**
Spratnosti Pr+2+Ps
Na k.p.br. 185/89 i 185/90 KO Vrnjačka Banja,

Vrsta tehničke dokumentacije: **IDR – IDEJNO REŠENJE**

Naziv i oznaka dela projekta: 1 – PROJEKAT ARHITEKTURE

Vrsta radova: NOVA GRADNJA

Projektant: ArhitektPRO DOO Vrnjačka 11., Vrnjci, Vrnjačka Banja

Odgovorno lice projektanta: Ivan Jerinić, direktor

Potpis:

Odgovorni projektant: Ivan Jerinić , diplomirani inženjer arhitekture

Broj licence: 300 F772 08

Potpis:

Elektronski potpis odgovornog lica:	Elektronski potpis odgovornog projektanta:

Broj dela projekta: 50-020/26 - 1
Mesto i datum: Vrnjačka Banja, maj 2026.god.

ARHITEKT PRO D.O.O.
ul. Vrnjačka 11
Vrnjci, Vrnjačka Banja 36217

1.2. SADRŽAJ ARHITEKTONSKOG DELA PROJEKTA

1.1.	Naslovna strana projekta arhitekture
1.2.	Sadržaj projekta arhitekture
1.3.	Rešenje o određivanju odgovornog projektanta projekta arhitekture
1.4.	Izjava odgovornog projektanta projekta arhitekture
1.5.	Tekstualna dokumentacija
1.6.	Numerička dokumentacija
1.6.1.	Pregled površina
1.7.	Grafička dokumentacija
1.7.1.	Sadržaj grafičke dokumentacije

ARHITEKT PRO D.O.O.
ul. Vrnjačka 11
Vrnjci, Vrnjačka Banja 36217

1.3. REŠENJE O IMENOVANjU ODGOVORNOG PROJEKTANTA

Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, br. 72/09, 81/09 – ispravka, 64/10 – US, 24/11, 121/12, 42/13 – US, 50/13 – US, 98/13 – US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – dr. zakon, 9/20, 52/21 i 62/23 i 91/25) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata, kao:

O D G O V O R N I P R O J E K T A N T

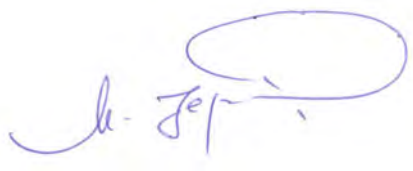
za izradu projekta arhitekture koji je deo idejnog rešenja za novu gradnju višeporodičnog stambenog objekta, spratnosti Pr+2+Ps na katastarskim parcelama broj 185/89 i 185/90 KO Vrnjačka Banja, opština Vrnjačka Banja određuje se:

Ivan JERINIĆ diplomirani inženjer arhitekture 300 F772 08

Projektant: "ArhitektPRO" DOO, Vrnjačka 11., Vrnjci, Vrnjačka Banja

Odgovorno lice projektanta: Ivan JERINIĆ, diplomirani inženjer arhitekture

Potpis:



Broj dela projekta: 50-020/26 - 1
Mesto i datum: Vrnjačka Banja, maj 2026.god.

ARHITEKT PRO D.O.O.
ul. Vrnjačka 11
Vrnjci, Vrnjačka Banja 36217

1.4. IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE

Odgovorni projektant projekta arhitekture, koji je deo **idejnog rešenja,** za novu gradnju višeporodičnog stambenog objekta, spratnosti Pr+2+Ps na katastarskim parcelama broj 185/89 i 185/90 KO Vrnjačka Banja, opština Vrnjačka Banja,

Ivan JERINIĆ diplomirani inženjer arhitekture

I Z J A V Lj U J E M

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

2. da su pri izradi projekta poštovane sve propisane i utvrđene mere i preporuke za ispunjenje osnovnih zahteva za objekat i da je projekat izrađen u skladu sa merama i preporukama kojima se dokazuje ispunjenost osnovnih zahteva.

Odgovorni projektant: Ivan Jerinić , diplomirani inženjer arhitekture

Broj licence: 300 F772 08

Potpis:



Broj dela projekta: 50-020/26 - 1
Mesto i datum: Vrnjačka Banja, maj 2026.god.

ARHITEKT PRO D.O.O.
ul. Vrnjačka 11
Vrnjci, Vrnjačka Banja 36217

1.5. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA
TEHNIČKI OPIS
uz IDEJNO REŠENJE za stambeni objekat:

INVESTITOR: **ALEKS LUKS GRADNJA DOO MRŠTANE**, Leskovac, Mrštane, ul. Nikole Tesle 30, MB: 21857181; PIB: 113383398;
PAJIĆ (Veroljub) SLAVKO, Vrnjačka Banja, ul. Kneza Miloša 069, JMBG 1612988720061;

OBJEKAT: **VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT**

LOKACIJA: k.p.br. 185/89 i 185/90 KO Vrnjačka Banja, opština Vrnjačka Banja

Na osnovu zahteva investitora, urađeno je Idejno rešenje projekta arhitekture za višeporodični stambeni objekat, a prema važećim zakonskim uslovima i propisima.

OPIS IDR PROJEKATA ARHITEKTURE I KONSTRUKCIJE

I LOKACIJA:

Predmet ovog projekta je izgradnja novog višeporodičnog stambenog objekta (*objekat br. 1 - faza I*), spratnosti Pr+2+Ps. Lokacija gradilišta je u Vrnjačkoj Banji, na k.p.br. 185/89 i 185/90 KO Vrnjačka Banja, opština Vrnjačka Banja.
Idejno rešenje se radi na osnovu projektnog zadatka investitora kao i Plana generalne regulacije Vrnjačke Banje 2023-2030 ("Službeni list opštine Vrnjačka Banja", br.25/24).
Na predmetnoj lokaciji potrebno je izgraditi stambeni objekat:
- sa stambenim jedinicama na nadzemnim etažama.

Objekat je projektovan kao slobodnostojeći.
Predmetna katastarska parcela je ukupne površine 2909.00 m².
Na parceli k.p.br. 185/89 postoji izgrađeni stambeno - poslovni objekat, spratnosti Pr+1+Pk, evidentiran na katastarsko - topografskom planu.
Površina postojećeg objekta je 394.00 m² i objekat ima odobrenje za gradnju, a ne za upotrebu.
Parcela je nepravilnog oblika sa terenom koji je u nagibu, od severozapada ka jugoistoku sa visinskom razlikom ~ 2 m.

II FUNKCIJA:

Novoprojektovani stambeni objekat je spratnosti Pr+2+Ps i postavljen je na severoistočnom delu parcele. Ukupna NETO površina objekta je 971.63 m^2, dok BRUTO površina iznosi 1200.00 m^2.

Ulaz u stambeni objekat orijentisan je ka jugozapadu. Glavni ulaz je podignut u odnosu na kotu terena 23 cm.

Prizemlje - kota ±0.00 na 204.10 m.n.v. Čista spratna visina je 2.62 m. Prizemlje se sastoji od: horizontalnih komunikacija (vetrobrana, hodnika, pomoćne prostorije) i vertikalnih komunikacija (stepenišnog prostora i lifta) i 6 stambenih jedinica. Ukupna NETO površina prizemlja je 248.14 m^2, dok BRUTO površina iznosi 300.00 m^2.

I sprat - kota ±2.92 na 207.02 m.n.v. Čista spratna visina je 2.60m. Etaža prvog sprata je tipska i sastoji se od horizontalne komunikacije (hodnika) i vertikalne komunikacije (stepenišnog prostora) i 7 stambenih jedinica. Ukupna NETO površina I sprata je 244.15 m^2, dok BRUTO površina iznosi 300.00 m^2.

Broj dela projekta: 50-020/26 - 1
Mesto i datum: Vrnjačka Banja, maj 2026.god.

II sprat - kota ±5.82 na 209.92 m.n.v. Čista spratna visina je 2.60 m. Etaža je tipska i u svemu ista kao osnova I sprata. Ukupna NETO površina II sprata je 244.15 m^2, dok BRUTO površina iznosi 300.00 m^2.

Povučeni sprat - kota ±8.89 na 212.99 m.n.v. Čista spratna visina je 2.63 m. Etaža povučenog sprata formirana je od horizontalne komunikacije (hodnika) i vertikalne komunikacije (stepenišnog prostora) i 6 stambenih jedinica. Ukupna NETO površina povučenog sprata je 235.19 m^2, dok BRUTO površina iznosi 300.00 m^2.

III KONSTRUKCIJA:
Osnovna konstrukcija predmetnog objekta predstavlja klasičan zidani sklop od tvrdog i standardnog građevinskog materijala - armirano-betonski serklaži i giter blokovi na cementnom malteru. Konstruktivni sistem objekta čini armirano-betonski masivni sistem koji se sastoji od niza AB stubova i greda, sa unutrašnjim i spoljašnjim konstruktivnim zidovima od giter bloka d=25cm i giter bloka d=12cm. Međuspratna konstrukcija AB ploča d=20cm.
Fundiranje je predviđeno na armirano-betonskim temeljnim trakama, marke betona MB30, ispod kojih se nalazi tampon sloj šljunka min d=10cm. Sve predviđene betonske radove izvesti na propisanim dubinama i merama u projektu.
Krovna konstrukcija objekta je klasična drvena projektovana kao dvovodni krov, od čamove građe II klase. Pre ugradnje celu konstrukciju očistiti od prašine, naneti sve zaštitne premaze i impregnirati. Sve slojeve krovne konstrukcije (konstruktivne, zaštitne, termo i hidroizolacione...) izvesti prema detaljima u projektu i uputstvu projektanta. Krov objekta je dvovodan sa nagibom krovne ravni od 7º i 9º. Krovni pokrivač je lim, na daščanoj podlozi. Boja po izboru projektanta - crna.

IV OBRADA:
1.Zidovi

1.1. Fasadni zidovi
1.1.1. Fasadni zidovi novoprojektovanog objekta su od giter bloka d=25 cm, ozidani u malteru sa termoizolacijom od stiropora d=10 cm. Finalna obrada fasada je bavalit - demit fasada. Sa unutrašnje strane zidovi su malterisani produžnim malterom 1:3:9 i finalno obrađeni glet masom i bojeni poludisperzijom po izboru tona od stane investitora.
1.2. Ukopani temeljni zidovi
1.2.1. Ukopane temeljne trake d=25 cm i d=20 cm, biće izvedeni od armiranog betona.

1.3. Pregradni zidovi
1.3.1. U unutrašnjosti objekta postavljaju se pregradni zidovi od giter bloka d=20cm i d=12cm.

2. Podovi
2.1. Finalni pod od podnih keramičkih ploča izvešće se u kupatilima, kuhinjama i komunikacijama.
2.2. Finalni pod od parketa izvešće se u dnevnom boravku, sobama, trpezariji i hodniku. Parket će se preko lepka ugraditi na podlogu od betonske košuljice.

3. Plafoni
3.1. Svi plafoni u objektima će se izvesti malterisanjem produžnim malterom 1:3:9 d=2.0 cm i finalno obraditi poludisperzijom u belo sa svim propisanim predradnjama.

4. Aluminijumska stolarija
4.1. Fasadni prozori i vrata su pozicije od PVC profila. Pozicije su opremljene roletnama sa lamelama, ispunjenim termoizolacijom i kutijama, toplotno i zvučno izolovanim, kao i komarnicima (rolo sistem).
4.2. Ulazna vrata glavnog ulaza biće takođe od profila aluminijuma.

5.Stolarija
5.1. Ulazna vrata u stanove biće izrađena od Al profila sa termoprekidom i zaključavanje u 5 tačaka u ,,antracit" boji RAL 7016.
5.2. Puna unutrašnja vrata su projektovana kao duplošperovana sa štokovima od punog drveta.

6.Termoizolacija
6.1. Termoizolaciju svih fasadnih zidova čine ploče „stiropora" d=10.0 cm, koje su ugrađene na giter blok.
6.2. Termoizolaciju krova čine ploče kamene vune debljine min.10.0 cm.
6.3. Termoizolaciju u podu prizemlja iznad armirano betonske ploče čine ploče stirodura d=10.0 cm, obostrano obloženog PVC folijom.

7.Hidroizolacija
7.1. Hidroizolaciju fasadnih zidova čini finalna dekorativna vodoodbojna fasada. Navedeni proizvodi su otporni na vlagu i atmosferilije.
7.2. Hidroizolaciju armirano betonskog zida koji od AB ploče do podne ploče prizemlja urađena je sa KONDOROM V-4mm.

8. Krovni pokrivač
Predviđeno je da krovni pokrivač objekta bude lim.

9. Trotoari oko objekta su od behaton kocki d=10.0 cm na sloju šljunka d=10.0 cm.

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI :

Priključenje na infrastrukturu:
<u>Vodovod</u>
Za potrebe novoprojektovanog stambenog objekata potrebno je ostvariti priključak na vodovodnu liniju. Na parceli se predviđa izgradnja jednog vodovodnog šahta sa 27 (26 stambenih jedinica i 1 zajednička potrošnja) vodomera za stambeni objekat.

<u>Kanalizacija</u>
Predviđeno je priključenje objekta na kanalizacionu mrežu.

<u>Elektroinstalacije</u>
Za potrebe izgradnje objekata predviđeni su sledeći kapaciteti:

• 26 stanova - 26 x 25 A-17.25 kW, trofazno dvotarifno brojilo
• 1 zajedničko brojilo - 16 A-11.04 kW, trofazno dvotarifno brojilo
• 1 lift - 1 x 25 A-17.25 kW, trofazni priključak trofazno dvotarifno brojilo

<u>Saobraćajni priključak</u>
Kolski i pešački pristup k.p.br. 185/90 K.O. Vrnjačka Banja je ostvaren sa ulice Solunske na k.p.br. 185/82, K.O. Vrnjačka Banja, preko k.p.br. 185/91 K.O. Vrnjačka Banja.
Parkiranje je predviđeno na parceli k.p.br. 185/90 K.O. Vrnjačka Banja.
Planirano je 15 parking mesta, od toga 1 za osobe sa invaliditetom.

Broj dela projekta: 50-020/26 - 1
Mesto i datum: Vrnjačka Banja, maj 2026.god.

ARHITEKT PRO D.O.O.
ul. Vrnjačka 11
Vrnjci, Vrnjačka Banja 36217

Higijena
Za potrebe stambenog objekta, na parceli su pozicionirana tri kontejnera, zapremine 1.1 m³, za odlaganje komunalnog otpada.

Ventilacija i grejanje
Prostorije imaju prirodnu ventilaciju. One koje nemaju se ventiliraju putem veštačke ventilacije - ventilacionim kanalima.
Grejanje objekta nije predmet ove projektne dokumentacije, ali se planira na električnu energiju. Ventilacija je prirodna.

PARTERNO UREĐENJE:

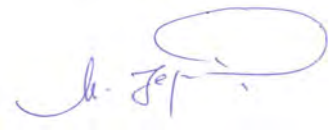
Poseban akcenat u projektovanju parternog rešenja predstavlja plan oživljavanja dela parcele oko objekta kroz formiranje zelenog vrta sa biljnim vrstama listopadnih sadnica karakterističnih za ovo podneblje i niskim ukrasnim zelenilom (živa grabova ograda, pampas trave i sl…), koje bi upotpunilo planiranu zelenu ponudu.
Projektovani zeleni parter na delu parcele oko objekta ne ugrožava predviđene vizure iz objekta I obezbeđuje prijatnu atmosferu tokom letnjih meseci kreirajući istovremeno jednu prirodnu I oplemenjenu ambijentalnu celinu čitave lokacije.

TEHNIČKI OPIS POSTOJEĆEG STANJA:
Na predmetnoj parceli k.p.br. 185/89 postoji izgrađeni stambeno - poslovni objekat, spratnosti Pr+1+Pk, evidentiran na katastarsko - topografskom planu.

Glavni projektant: Ivan Jerinić , diplomirani inženjer arhitekture

Broj licence: 300 F772 08

Potpis:



Broj dela projekta: 50-020/26 - 1
Mesto i datum: Vrnjačka Banja, maj 2026.god.

ARHITEKT PRO D.O.O.
ul. Vrnjačka 11
Vrnjci, Vrnjačka Banja 36217

1.6. NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

PRIKAZ POVRŠINA STAMBENOG OBJEKTA

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m²
PRIZEMLJE		
KOMUNIKACIJA		
k1°	Vetrobran	11.00
k2°	Hodnik	24.35
k3°	Stepenišni prostor	9.72
k4°	Lift	3.06
k5°	Pomoćna prostorija	11.06
Neto površina komunikacije		59.19
Stan br. 1.		
1°	Ulazni hodnik	2.77
2°	Kupatilo	3.34
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	12.92
4°	Terasa	2.10
Neto površina stana br.1.		21.13
Stan br. 2.		
1°	Ulazni hodnik	3.00
2°	Kupatilo	3.77
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	14.61
4°	Spavaća soba	8.40
5°	Terasa	2.22
Neto površina stana br. 2.		32.00
Stan br. 3.		
1°	Ulazni hodnik	2.54
2°	Kupatilo	4.27
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	18.28
4°	Spavaća soba	7.12
5°	Terasa	2.25
Neto površina stana br. 3.		34.46
Stan br. 4.		
1°	Ulazni hodnik	2.94
2°	Kupatilo	4.27
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	12.00
4°	Terasa	5.34
Neto površina stana br.4.		24.55
Stan br. 5.		
1°	Ulazni hodnik	1.68
2°	Kupatilo	4.27
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	19.14
4°	Spavaća soba	7.12
5°	Terasa	2.24
Neto površina stana br. 5.		34.45

ARHITEKT PRO D.O.O.
ul. Vrnjačka 11
Vrnjci, Vrnjačka Banja 36217

Stan br. 6.		
1°	Ulazni hodnik	5.54
2°	Kupatilo	3.74
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	16.05
4°	Terasa	2.19
5°	Spavaća soba	7.40
6°	Spavaća soba	7.44
Neto površina stana br. 6.		42.36
Ukupna neto površina stanova		188.95 m^2
Ukupna neto površina prizemlja		248.14 m^2
Ukupna bruto površina prizemlja		300.00 m^2

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m²
I SPRAT		
KOMUNIKACIJA		
k1°	Hodnik	24.35
k2°	Stepenišni prostor	9.72
Neto površina komunikacije		34.07
Stan br. 7.		
1°	Ulazni hodnik	2.77
2°	Kupatilo	3.34
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	12.92
4°	Terasa	2.10
Neto površina stana br.7.		21.13
Stan br. 8.		
1°	Ulazni hodnik	3.00
2°	Kupatilo	3.77
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	14.61
4°	Spavaća soba	8.40
5°	Terasa	2.22
Neto površina stana br. 8.		32.00
Stan br. 9.		
1°	Ulazni hodnik	2.54
2°	Kupatilo	4.27
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	18.28
4°	Spavaća soba	7.12
5°	Terasa	2.25
Neto površina stana br. 9.		34.46
Stan br. 10.		
1°	Ulazni hodnik	2.94
2°	Kupatilo	4.27
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	12.00
4°	Terasa	5.34
Neto površina stana br.10.		24.55

ARHITEKT PRO D.O.O.
ul. Vrnjačka 11
Vrnjci, Vrnjačka Banja 36217

Stan br. 11.		
1°	Ulazni hodnik	1.68
2°	Kupatilo	4.27
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	19.14
4°	Spavaća soba	7.12
5°	Terasa	2.24
Neto površina stana br. 11.		34.45
Stan br. 12.		
1°	Ulazni hodnik	5.54
2°	Kupatilo	3.74
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	16.05
4°	Terasa	2.19
5°	Spavaća soba	7.40
6°	Spavaća soba	7.44
Neto površina stana br. 12.		42.36
Stan br. 13.		
1°	Ulazni hodnik	2.77
2°	Kupatilo	3.34
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	12.92
4°	Terasa	2.10
Neto površina stana br.13.		21.13
Ukupna neto površina stanova		210.08 m^2
Ukupna neto površina I sprata		244.15 m^2
Ukupna bruto površina I sprata		300.00 m^2

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m²
II SPRAT		
KOMUNIKACIJA		
k1°	Hodnik	24.35
k2°	Stepenišni prostor	9.72
Neto površina komunikacije		34.07
Stan br. 14.		
1°	Ulazni hodnik	2.77
2°	Kupatilo	3.34
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	12.92
4°	Terasa	2.10
Neto površina stana br.14.		21.13
Stan br. 15.		
1°	Ulazni hodnik	3.00
2°	Kupatilo	3.77
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	14.61
4°	Spavaća soba	8.40
5°	Terasa	2.22
Neto površina stana br. 15.		32.00

ARHITEKT PRO D.O.O.
ul. Vrnjačka 11
Vrnjci, Vrnjačka Banja 36217

Stan br. 16.		
1°	Ulazni hodnik	2.54
2°	Kupatilo	4.27
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	18.28
4°	Spavaća soba	7.12
5°	Terasa	2.25
Neto površina stana br. 16.		34.46
Stan br. 17.		
1°	Ulazni hodnik	2.94
2°	Kupatilo	4.27
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	12.00
4°	Terasa	5.34
Neto površina stana br.17.		24.55
Stan br. 18.		
1°	Ulazni hodnik	1.68
2°	Kupatilo	4.27
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	19.14
4°	Spavaća soba	7.12
5°	Terasa	2.24
Neto površina stana br. 18.		34.45
Stan br. 19.		
1°	Ulazni hodnik	5.54
2°	Kupatilo	3.74
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	16.05
4°	Terasa	2.19
5°	Spavaća soba	7.40
6°	Spavaća soba	7.44
Neto površina stana br. 19.		42.36
Stan br. 20.		
1°	Ulazni hodnik	2.77
2°	Kupatilo	3.34
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	12.92
4°	Terasa	2.10
Neto površina stana br.13.		21.13
Ukupna neto površina stanova		210.08 m^2
Ukupna neto površina II sprata		244.15 m^2
Ukupna bruto površina II sprata		300.00 m2

Broj dela projekta: 50-020/26 - 1
Mesto i datum: Vrnjačka Banja, maj 2026.god.

ARHITEKT PRO D.O.O.
ul. Vrnjačka 11
Vrnjci, Vrnjačka Banja 36217

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m²
POVUČENI SPRAT		
KOMUNIKACIJA		
k1°	Hodnik	21.00
Neto površina komunikacije		21.00
Stan br. 21.		
1°	Ulazni hodnik	7.98
2°	Kupatilo	4.33
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	14.59
4°	Terasa	7.24
5°	Spavaća soba	9.11
6°	Spavaća soba	12.00
7°	Terasa	2.10
Neto površina stana br. 21.		57.35
Stan br. 22.		
1°	Ulazni hodnik	2.53
2°	Kupatilo	4.27
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	12.96
4°	Spavaća soba	7.12
5°	Terasa	7.61
Neto površina stana br. 22.		34.49
Stan br. 23.		
1°	Ulazni hodnik	2.94
2°	Kupatilo	4.27
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	12.00
4°	Terasa	5.50
Neto površina stana br. 23.		24.71
Stan br. 24.		
1°	Ulazni hodnik	1.68
2°	Kupatilo	4.27
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	13.82
4°	Spavaća soba	7.12
5°	Terasa	7.62
Neto površina stana br. 24.		34.51
Stan br. 25.		
1°	Ulazni hodnik	5.54
2°	Kupatilo	3.74
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	10.64
4°	Terasa	7.24
5°	Spavaća soba	7.40
6°	Spavaća soba	7.44
Neto površina stana br. 25.		42.00
Stan br. 26.		
1°	Ulazni hodnik	2.77
2°	Kupatilo	3.34
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	12.92
4°	Terasa	2.10
Neto površina stana br.16.		21.13

Broj dela projekta: 50-020/26 - 1
Mesto i datum: Vrnjačka Banja, maj 2026.god.

ARHITEKT PRO D.O.O.
ul. Vrnjačka 11
Vrnjci, Vrnjačka Banja 36217

Ukupna neto površina stanova	214.19 m^2
Ukupna neto površina povučenog sprata	235.19 m^2
Ukupna bruto površina povučenog sprata	300.00 m^2

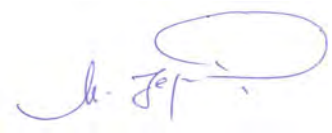
Ukupno stanova	26
Ukupna neto površina stanova	823.30 m^2
Ukupna neto površina stambenog objekta	971.63 m^2
Ukupna bruto površina stambenog objekta	1200.00 m^2

Ukupna površina parcele/parcela:	2909 m^2
Bruto površina - nadzemno:	1200.00 m^2
Ukupna bruto površina objekata:	1200.00 m^2
Ukupna NETO površina objekata:	**971.63** m^2
Horizontalna projekcija postojećeg objekta:	394.00 m^2
Horizontalna projekcija novoprojektovanog objekta:	300.00 m^2
Stepen zauzetosti:	24 %
Indeks izgrađenosti:	0.8

Glavni projektant: Ivan Jerinić , diplomirani inženjer arhitekture

Broj licence: 300 F772 08

Potpis:



Broj dela projekta: 50-020/26 - 1
Mesto i datum: Vrnjačka Banja, maj 2026.god.

ARHITEKT PRO D.O.O.
ul. Vrnjačka 11
Vrnjci, Vrnjačka Banja 36217

1.7. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

1.7.1. SADRŽAJ GRAFIČKE DOKUMENTACIJE

Broj crteža	Naziv	Razmera
1.7.1.1.	SITUACIJA - postojeće stanje	1:250
1.7.1.2.	SITUACIJA - sa osnovom prizemlja	1:250
1.7.1.3.	Osnova prizemlja	1:100
1.7.1.4.	Osnova I sprata	1:100
1.7.1.5.	Osnova II sprata	1:100
1.7.1.6.	Osnova povučenog sprata	1:100
1.7.1.7.	Osnova krovnih ravni	1:100
1.7.1.8.	Presek 1 - 1	1:100
1.7.1.9.	Presek 2 - 2	1:100
1.7.1.10.	Jugozapadna fasada	1:100
1.7.1.11.	Jugoistočna fasada	1:100
1.7.1.12.	Severoistočna fasada	1:100
1.7.1.13.	Severozapadna fasada	1:100

ARHITEKT pro d.o.o.
Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja

N
W E
S

LEGENDA:

- REGULACIONA LINIJA
- GRANICA KAT.PARCELE
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- POSTJEĆI OBJEKAT

POSTOJEĆE STANJE

KATASTARSKA PARCELA BROJ 185/89 i 185/90 KO VRNJAČKA BANJA
UKUPNA POVRŠINA PARCELE 2909 m^2
GRAĐEVINSKA PARCELA 2909 m²

(gabarit horizontalne projekcije postojećeg objekta) Stambeno - poslovni objekat Pr +1 + Pk - 394.00 m^2

asfaltni put
194/27
194/25
194/39
194/13
194/66
194/34
185/89
185/91
185/90
194/17
194/6
194/60
194/7
194/62
185/82
Pr+1+Pk
betonski plato
asfaltni plato
kolski put
ostorni kanal

POSTOJEĆI OBJEKAT

STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - Pr+1+Pk

Investitor:	**ALEKS LUKS GRADNJA DOO MRŠTANE**; sa sedištem u Leskovcu, Mršane, ul. Nikole Tesle 30, MB: 21857181; PIB: 113383398; **PAJIĆ (Veroljub) SLAVKO** iz Vrnjačke Banje, ul.Kneza Miloša 069, JMBG 1612988720061;		
Objekat:	**VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT br. 1** - *faza I*, spratnosti Pr+2+Ps, kp.br. 185/89 I 185/90 K.O. Vrnjačka Banja, Vrnjačka Banja		
Tehnička dokumentacija:	ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja	mat.br: 20314281, šifra delatnosti: 7111 PIB 105127910, reg.br.bd: 83679/2007	
IDR arhitektura	R 1:250	**SITUACIJA - postojeće stanje**	
br. projekta: 50 - 020 / 26 - 1		odgovorni projektant: Ivan Jerinić, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 F772 08)	*N A P O M E N A :* *Izvođač radova je odgovoran za proveru crteža, dimenzija i nivoa terena. Pre izvođenja radova, u slučaju neslaganja ili tehničke greške, dužan je da obavesti odgovornog projektanta.*
datum: maj 2026.		Projektant saradnik: Marija Vuković, mast. inž. arh. (br. licence 321A20125)	
list br. 1.7.1.1.			

ARHITEKT pro d.o.o.
Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja

N
W E
S

OBJEKAT BR. 1 - FAZA I

VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT br.1. - Pr+2+Ps

Visina ATIKE planiranog objekta - +12.65 m (216.75 m.n.v.)

Visina VENCA planiranog objekta - +8.89 m (212.99 m.n.v.)

Kota gotovog poda PRIZEMLJA - ±0.00 (204.10 m.n.v.)

LEGENDA:

- REGULACIONA LINIJA
- GRANICA KAT.PARCELE
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- GABARIT SPRATA
- 1885 m² — ZELENE POVRŠINE
- PEŠAČKE I KOLSKE STAZE UZ OBJEKAT
- POSTJEĆI OBJEKAT
- NOVOPROJEKTOVANI OBJEKAT
- KONTEJNERI ZA KOMUNALNI OTPAD

ULAZ U OBJEKAT

KOLSKI PRILAZ PARCELI

PEŠAČKI PRILAZ PARCELI

ANALIZA URBANISTIČKIH PARAMETARA

KATASTARSKA PARCELA BROJ 185/89 i 185/90 KO VRNJAČKA BANJA
UKUPNA POVRŠINA PARCELE 2909 m²
GRAĐEVINSKA PARCELA 2909 m²

ZAUZETOST PARCELE
(gabarit horizontalne projekcije postojećeg objekta) Stambeno - poslovni objekat Pr +1 + Pk - 394.00 m²
(gabarit horizontalne projekcije novoprojektovani objekat) Stambeni objekat Pr + 2 + Ps - 300.00 m²

394+300/2909* 100 = 24%

ZELENE POVRŠINE 1885 m² - 65%

Zauzetost pod saobraćajnicom ,
parking prostorom , pešačkim stazama 330 m² - 11%

Referentna kota - nulta kota (- 0.07 - 204.03 m.n.v.)

Kota poda prizemlja ±0.00=204.10 m.n.v.

Ukupna bruto površina nadzemnih etaža novoprojektovanog objekta 1200.00m²

Ukupna bruto površina objekta je 1200.00 m²

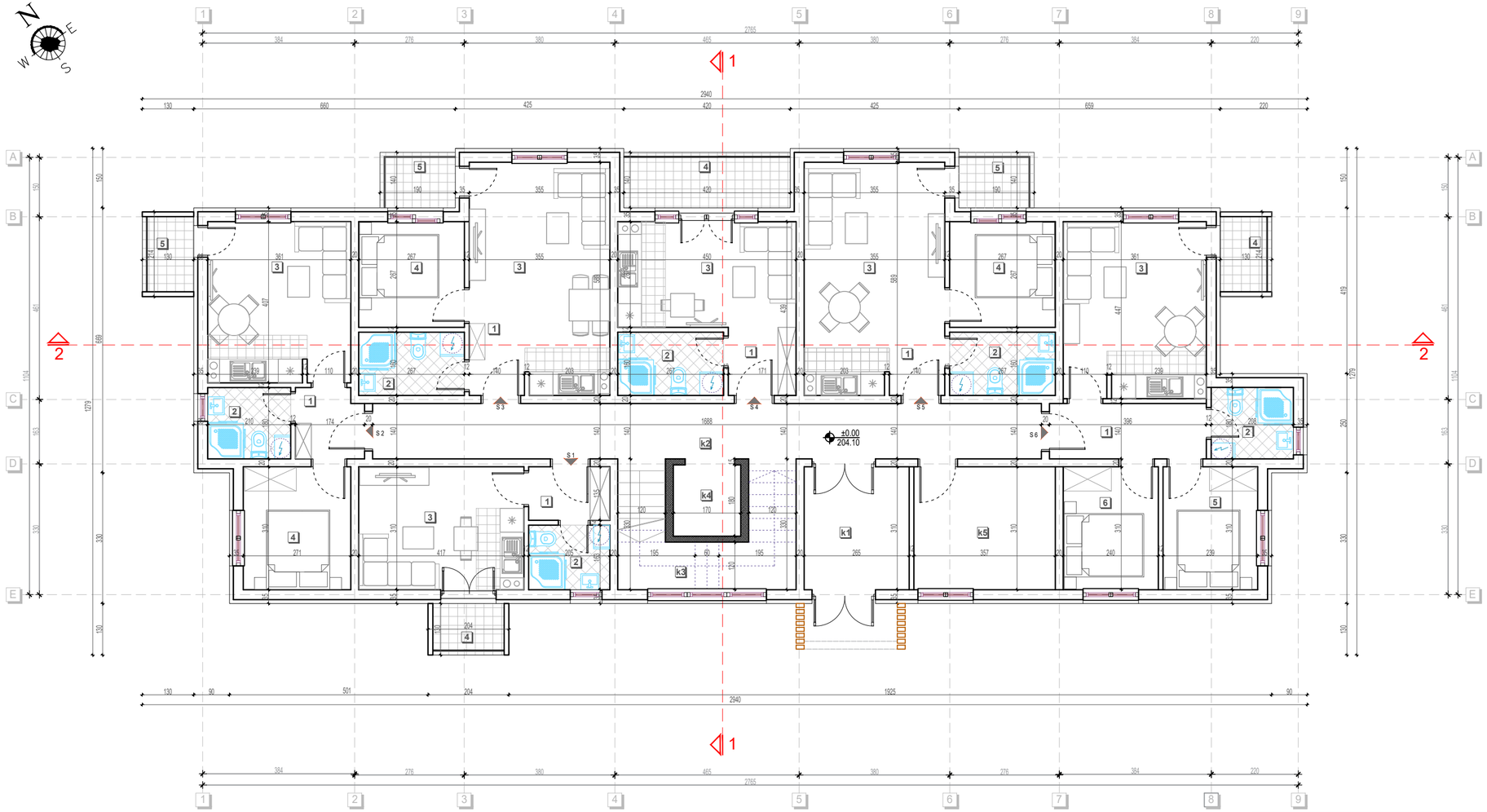
Ukupan broj parking mesta 15 - projektovano na parceli

POSTOJEĆI OBJEKAT

STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - Pr+1+Pk

Investitor:	**ALEKS LUKS GRADNJA DOO MRŠTANE**; sa sedištem u Leskovcu, Mrštane, ul. Nikole Tesle 30, MB: 21857181; PIB: 113383398; **PAJIĆ (Veroljub) SLAVKO** iz Vrnjačke Banje, ul.Kneza Miloša 069, JMBG 1612988720061;		
Objekat:	**VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT br. 1** - *faza I*, spratnosti Pr+2+Ps, kp.br. 185/89 I 185/90 K.O. Vrnjačka Banja, Vrnjačka Banja		
Tehnička dokumentacija:	ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja	mat.br: 20314281, šifra delatnosti: 7111 PIB 105127910, reg.br.bd: 83679/2007	
IDR arhitektura	R 1:250	**SITUACIJA sa osnovom prizemlja**	
br. projekta: 50 - 020 / 26 - 1		odgovorni projektant: Ivan Jerinić, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 F772 08)	*N A P O M E N A :* *Izvođač radova je odgovoran za proveru crteža, dimenzija i nivoa terena. Pre izvođenja radova, u slučaju neslaganja ili tehničke greške, dužan je da obavesti odgovornog projektanta.*
datum: maj 2026.		Projektant saradnik: Marija Vuković, mast. inž. arh. (br. licence 321A20125)	
list br. 1.7.1.2.			

ARHITEKT pro d.o.o.
Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja



N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m^2
KOMUNIKACIJE (Ulaz 1) - prizemlje		
k1°	Vetrobran	11.00
k2°	Hodnik	24.35
k3°	Stepenišni prostor	9.72
k4°	Lift	3.06
k5°	Pomoćna prostorija	11.06
Neto površina		59.19 m^2

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m^2
Stan br. 01 (Ulaz 1) - prizemlje		
1°	Ulazni hodnik	2.77
2°	Kupatilo	3.34
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	12.92
4°	Terasa	2.10
Neto površina		21.13 m^2

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m^2
Stan br. 02 (Ulaz 1) - prizemlje		
1°	Ulazni hodnik	3.00
2°	Kupatilo	3.77
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	14.61
4°	Spavaća soba	8.40
5°	Terasa	2.22
Neto površina		32.00 m^2

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m^2
Stan br. 03 (Ulaz 1) - prizemlje		
1°	Ulazni hodnik	2.54
2°	Kupatilo	4.27
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	18.28
4°	Spavaća soba	7.12
5°	Terasa	2.25
Neto površina		34.46 m^2

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m^2
Stan br. 04 (Ulaz 1) - prizemlje		
1°	Ulazni hodnik	2.94
2°	Kupatilo	4.27
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	12.00
4°	Terasa	5.34
Neto površina		24.55 m^2

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m^2
Stan br. 05 (Ulaz 1) - prizemlje		
1°	Ulazni hodnik	1.68
2°	Kupatilo	4.27
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	19.14
4°	Spavaća soba	7.12
5°	Terasa	2.24
Neto površina		34.45 m^2

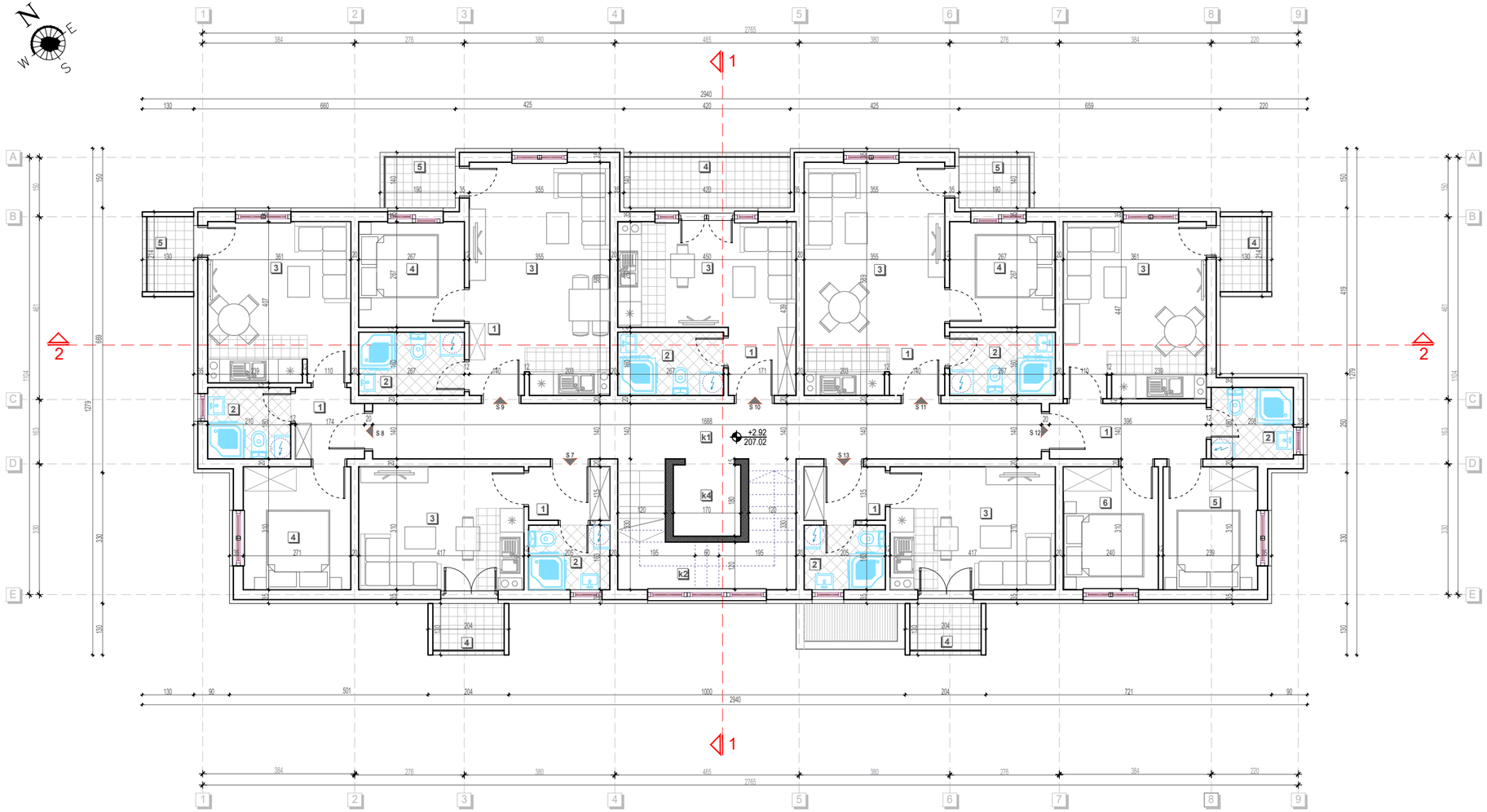
N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m^2
Stan br. 06 (Ulaz 1) - prizemlje		
1°	Ulazni hodnik	5.54
2°	Kupatilo	3.74
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	16.05
4°	Terasa	2.19
5°	Spavaća soba	7.40
6°	Spavaća soba	7.44
Neto površina		42.36 m^2

Korisna površina STANOVA na PRIZEMLJU	*188.95 m^2*
Korisna površina KOMUNIKACIJA na PRIZEMLJU	*59.19 m^2*
Korisna površina PRIZEMLJA	*248.14 m^2*
Bruto površina PRIZEMLJA	*300.00 m^2*

Investitor:	**ALEKS LUKS GRADNJA DOO MRŠTANE**; sa sedištem u Leskovcu, Mršťane, ul. Nikole Tesle 30, MB: 21857181; PIB: 113383398; **PAJIĆ (Veroljub) SLAVKO** iz Vrnjačke Banje, ul.Kneza Miloša 069, JMBG 1612988720061;	
Objekat:	**VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT br. 1** - *faza I*, spratnosti Pr+2+Ps, kp.br. 185/89 I 185/90 K.O. Vrnjačka Banja, Vrnjačka Banja	
Tehnička dokumentacija:	ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja	mat.br: 20314281, šifra delatnosti: 7111 PIB 105127910, reg.br.bd: 83679/2007
IDR arhitektura R 1:100	**OSNOVA PRIZEMLJA**	
br. projekta: 50 - 020 / 26 - 1	odgovorni projektant: Ivan Jerinić, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 F772 08)	
datum: maj 2026.	Projektant saradnik:	Marija Vuković, mast. inž. arh. (br. licence 321A20125)
list br. 1.7.1.3.		

N A P O M E N A :
Izvođač radova je odgovoran za proveru crteža, dimenzija i nivoa terena. Pre izvođenja radova, u slučaju neslaganja ili tehničke greške, dužan je da obavesti odgovornog projektanta.

ARHITEKT pro d.o.o.
Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja



N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m^2
KOMUNIKACIJE (Ulaz 1) - I sprat		
k1°	Hodnik	24.35
k2°	Stepenišni prostor	9.72
Neto površina		34.07 m^2

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m^2
Stan br. 07 (Ulaz 1) - I sprat		
1°	Ulazni hodnik	2.77
2°	Kupatilo	3.34
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	12.92
4°	Terasa	2.10
Neto površina		21.13 m^2

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m^2
Stan br. 08 (Ulaz 1) - I sprat		
1°	Ulazni hodnik	3.00
2°	Kupatilo	3.77
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	14.61
4°	Spavaća soba	8.40
5°	Terasa	2.22
Neto površina		32.00 m^2

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m^2
Stan br. 09 (Ulaz 1) - I sprat		
1°	Ulazni hodnik	2.54
2°	Kupatilo	4.27
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	18.28
4°	Spavaća soba	7.12
5°	Terasa	2.25
Neto površina		34.46 m^2

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m^2
Stan br. 10 (Ulaz 1) - I sprat		
1°	Ulazni hodnik	2.94
2°	Kupatilo	4.27
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	12.00
4°	Terasa	5.34
Neto površina		24.55 m^2

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m^2
Stan br. 11 (Ulaz 1) - I sprat		
1°	Ulazni hodnik	1.68
2°	Kupatilo	4.27
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	19.14
4°	Spavaća soba	7.12
5°	Terasa	2.24
Neto površina		34.45 m^2

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m^2
Stan br. 12 (Ulaz 1) - I sprat		
1°	Ulazni hodnik	5.54
2°	Kupatilo	3.74
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	16.05
4°	Terasa	2.19
5°	Spavaća soba	7.40
6°	Spavaća soba	7.44
Neto površina		42.36 m^2

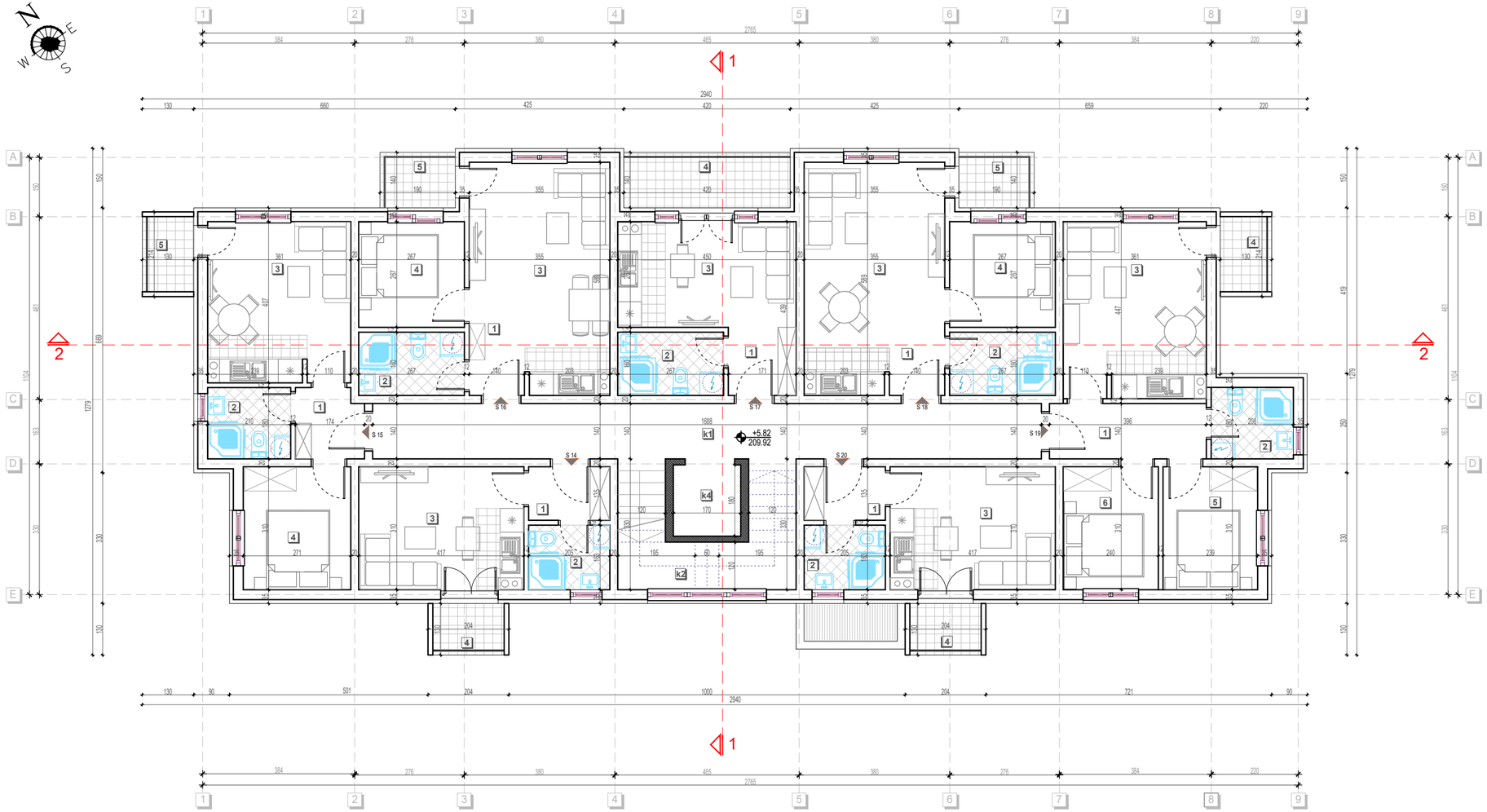
N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m^2
Stan br. 13 (Ulaz 1) - I sprat		
1°	Ulazni hodnik	2.77
2°	Kupatilo	3.34
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	12.92
4°	Terasa	2.10
Neto površina		21.13 m^2

Korisna površina STANOVA na I SPRATU	*210.08 m^2*
Korisna površina KOMUNIKACIJA na I SPRATU	*34.07 m^2*
Korisna površina I SPRATA	*244.15 m^2*
Bruto površina I SPRATA	*300.00 m^2*

Investitor:			**ALEKS LUKS GRADNJA DOO MRŠTANE**; sa sedištem u Leskovcu, Mršane, ul. Nikole Tesle 30, MB: 21857181; PIB: 113383398; **PAJIĆ (Veroljub) SLAVKO** iz Vrnjačke Banje, ul.Kneza Miloša 069, JMBG 1612988720061;
Objekat:			**VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT br. 1** - *faza I*, spratnosti Pr+2+Ps, kp.br. 185/89 I 185/90 K.O. Vrnjačka Banja, Vrnjačka Banja
Tehnička dokumentacija:			ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja mat.br: 20314281, šifra delatnosti: 7111 PIB 105127910, reg.br.bd: 83679/2007
IDR	arhitektura	R 1:100	**OSNOVA I SPRATA**
br. projekta: 50 - 020 / 26 - 1			odgovorni projektant: Ivan Jerinić, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 F772 08)
datum: maj 2026.			Projektant saradnik: Marija Vuković, mast. inž. arh. (br. licence 321A20125)
list br. 1.7.1.4.			

N A P O M E N A :
Izvođač radova je odgovoran za proveru crteža, dimenzija i nivoa terena. Pre izvođenja radova, u slučaju neslaganja ili tehničke greške, dužan je da obavesti odgovornog projektanta.

ARHITEKT pro d.o.o.
Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja



N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m^2
KOMUNIKACIJE (Ulaz 1) - II sprat		
k1°	Hodnik	24.35
k2°	Stepenišni prostor	9.72
Neto površina		34.07 m^2

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m^2
Stan br. 14 (Ulaz 1) - II sprat		
1°	Ulazni hodnik	2.77
2°	Kupatilo	3.34
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	12.92
4°	Terasa	2.10
Neto površina		21.13 m^2

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m^2
Stan br. 15 (Ulaz 1) - II sprat		
1°	Ulazni hodnik	3.00
2°	Kupatilo	3.77
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	14.61
4°	Spavaća soba	8.40
5°	Terasa	2.22
Neto površina		32.00 m^2

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m^2
Stan br. 16 (Ulaz 1) - II sprat		
1°	Ulazni hodnik	2.54
2°	Kupatilo	4.27
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	18.28
4°	Spavaća soba	7.12
5°	Terasa	2.25
Neto površina		34.46 m^2

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m^2
Stan br. 17 (Ulaz 1) - II sprat		
1°	Ulazni hodnik	2.94
2°	Kupatilo	4.27
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	12.00
4°	Terasa	5.34
Neto površina		24.55 m^2

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m^2
Stan br. 18 (Ulaz 1) - II sprat		
1°	Ulazni hodnik	1.68
2°	Kupatilo	4.27
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	19.14
4°	Spavaća soba	7.12
5°	Terasa	2.24
Neto površina		34.45 m^2

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m^2
Stan br. 19 (Ulaz 1) - II sprat		
1°	Ulazni hodnik	5.54
2°	Kupatilo	3.74
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	16.05
4°	Terasa	2.19
5°	Spavaća soba	7.40
6°	Spavaća soba	7.44
Neto površina		42.36 m^2

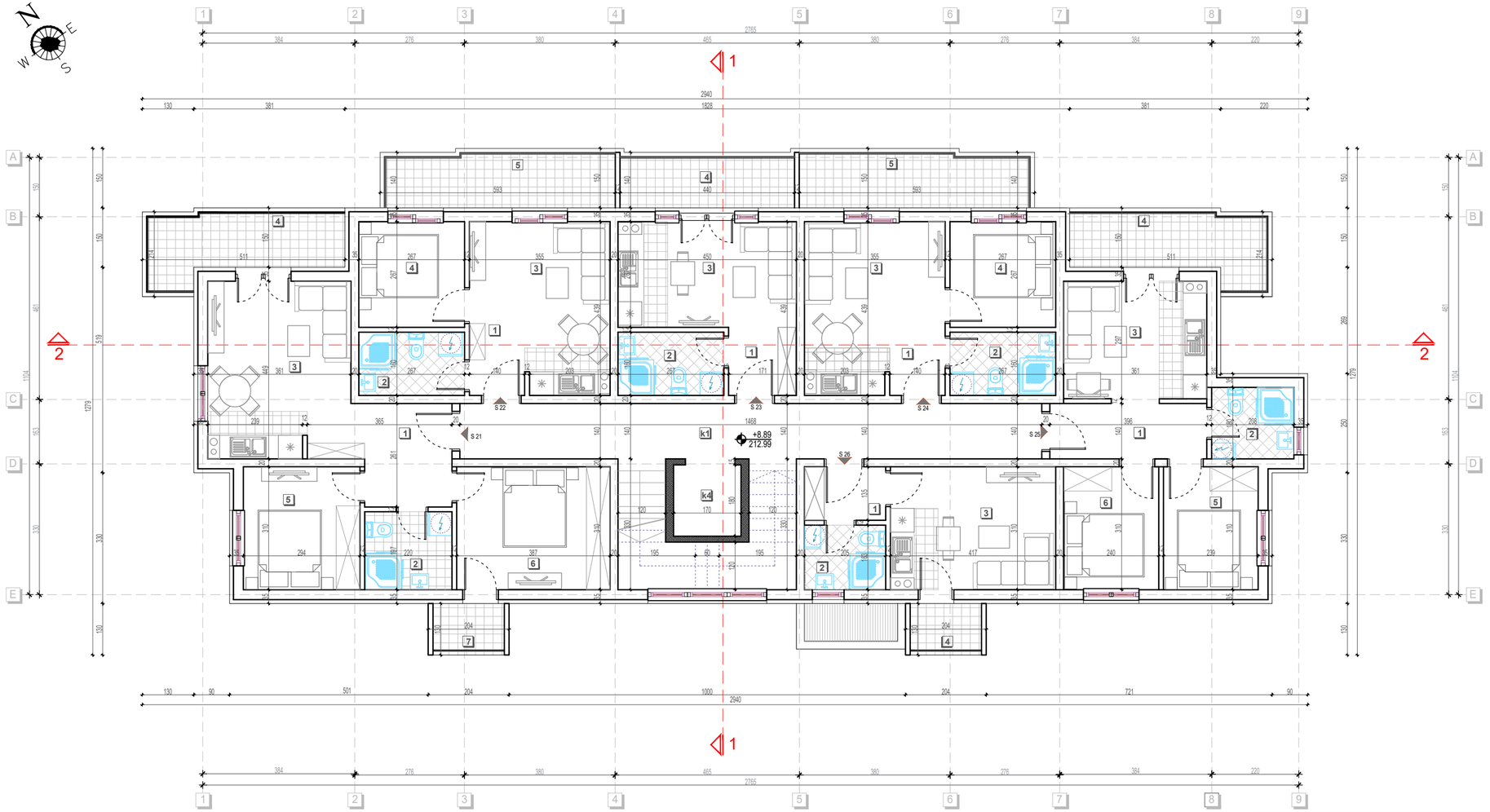
N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m^2
Stan br. 20 (Ulaz 1) - II sprat		
1°	Ulazni hodnik	2.77
2°	Kupatilo	3.34
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	12.92
4°	Terasa	2.10
Neto površina		21.13 m^2

Korisna površina STANOVA na II SPRATU	*210.08 m^2*
Korisna površina KOMUNIKACIJA na II SPRATU	*34.07 m^2*
Korisna površina II SPRATA	*244.15 m^2*
Bruto površina II SPRATA	*300.00 m^2*

Investitor:	**ALEKS LUKS GRADNJA DOO MRŠTANE**; sa sedištem u Leskovcu, Mrštane, ul. Nikole Tesle 30, MB: 21857181; PIB: 113383398; **PAJIĆ (Veroljub) SLAVKO** iz Vrnjačke Banje, ul.Kneza Miloša 069, JMBG 1612988720061;	
Objekat:	**VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT br. 1** - *faza I*, spratnosti Pr+2+Ps, kp.br. 185/89 I 185/90 K.O. Vrnjačka Banja, Vrnjačka Banja	
Tehnička dokumentacija:	ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja	mat.br: 20314281, šifra delatnosti: 7111 PIB 105127910, reg.br.bd: 83679/2007
IDR arhitektura R 1:100	**OSNOVA II SPRATA**	
br. projekta: 50 - 020 / 26 - 1	odgovorni projektant: Ivan Jerinić, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 F772 08)	
datum: maj 2026.	Projektant saradnik:	Marija Vuković, mast. inž. arh. (br. licence 321A20125)
list br. 1.7.1.5.		

N A P O M E N A :
Izvođač radova je odgovoran za proveru crteža, dimenzija i nivoa terena. Pre izvođenja radova, u slučaju neslaganja ili tehničke greške, dužan je da obavesti odgovornog projektanta.

ARHITEKT pro d.o.o.
Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja



N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m^2
KOMUNIKACIJE (Ulaz 1) - povučeni sprat		
k1°	Hodnik	21.00
Neto površina		21.00 m^2

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m^2
Stan br. 21 (Ulaz 1) - povučeni sprat		
1°	Ulazni hodnik	7.98
2°	Kupatilo	4.33
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	14.59
4°	Terasa	7.24
5°	Spavaća soba	9.11
6°	Spavaća soba	12.00
7°	Terasa	2.10
Neto površina		57.35 m^2

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m^2
Stan br. 22 (Ulaz 1) - povučeni sprat		
1°	Ulazni hodnik	2.53
2°	Kupatilo	4.27
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	12.96
4°	Spavaća soba	7.12
5°	Terasa	7.61
Neto površina		34.49 m^2

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m^2
Stan br. 23 (Ulaz 1) - povučeni sprat		
1°	Ulazni hodnik	2.94
2°	Kupatilo	4.27
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	12.00
4°	Terasa	5.50
Neto površina		24.71 m^2

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m^2
Stan br. 24 (Ulaz 1) - povučeni sprat		
1°	Ulazni hodnik	1.68
2°	Kupatilo	4.27
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	13.82
4°	Spavaća soba	7.12
5°	Terasa	7.62
Neto površina		34.51 m^2

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m^2
Stan br. 25 (Ulaz 1) - povučeni sprat		
1°	Ulazni hodnik	5.54
2°	Kupatilo	3.74
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	10.64
4°	Terasa	7.24
5°	Spavaća soba	7.40
6°	Spavaća soba	7.44
Neto površina		42.00 m^2

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m^2
Stan br. 26 (Ulaz 1) - povučeni sprat		
1°	Ulazni hodnik	2.77
2°	Kupatilo	3.34
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	12.92
4°	Terasa	2.10
Neto površina		21.13 m^2

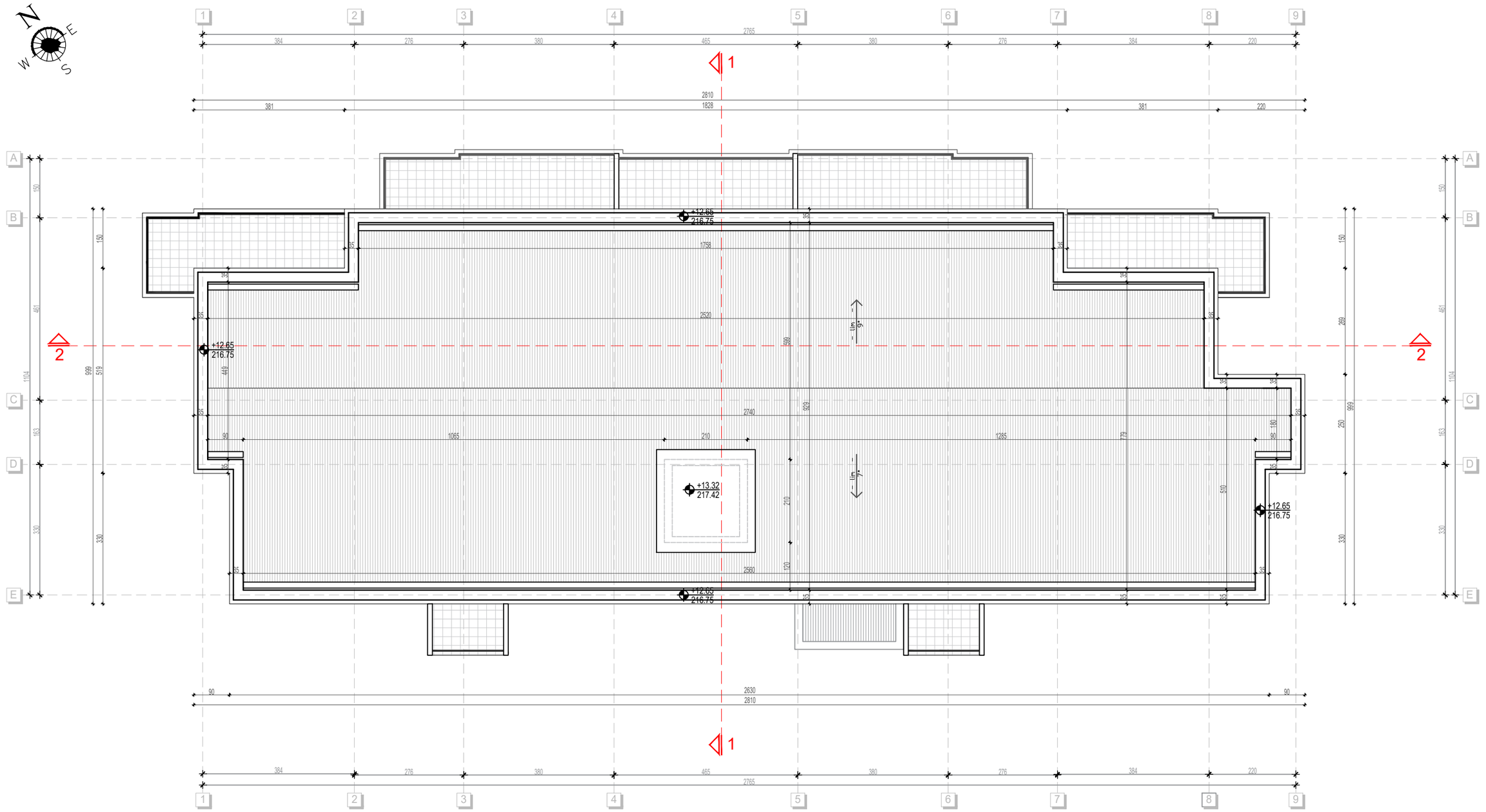
Korisna površina STANOVA na POVUČENOM SPRATU	*214.19 m^2*
Korisna površina KOMUNIKACIJA na POVUČENOM SPRATU	*21.00 m^2*
Korisna površina POVUČENOG SPRATA	*235.19 m^2*
Bruto površina POVUČENOG SPRATA	*300.00 m^2*

UKUPNO STANOVA	*26*
UKUPNA korisna površina STANOVA	*823.30 m^2*
UKUPNA korisna površina stambenog objekta	*971.63 m^2*
UKUPNA bruto površina objekta	*1200.00 m^2*

Investitor:	**ALEKS LUKS GRADNJA DOO MRŠTANE**; sa sedištem u Leskovcu, Mrštane, ul. Nikole Tesle 30, MB: 21857181; PIB: 113383398; **PAJIĆ (Veroljub) SLAVKO** iz Vrnjačke Banje, ul.Kneza Miloša 069, JMBG 1612988720061;	
Objekat:	**VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT br. 1** - *faza I*, spratnosti Pr+2+Ps, kp.br. 185/89 I 185/90 K.O. Vrnjačka Banja, Vrnjačka Banja	
Tehnička dokumentacija:	ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja	mat.br: 20314281, šifra delatnosti: 7111 PIB 105127910, reg.br.bd: 83679/2007
IDR arhitektura R 1:100	**OSNOVA POVUČENOG SPRATA**	
br. projekta: 50 - 020 / 26 - 1	odgovorni projektant: Ivan Jerinić, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 F772 08)	
datum: maj 2026.	Projektant saradnik:	Marija Vuković, mast. inž. arh. (br. licence 321A20125)
list br. 1.7.1.6.		

N A P O M E N A :
Izvođač radova je odgovoran za proveru crteža, dimenzija i nivoa terena. Pre izvođenja radova, u slučaju neslaganja ili tehničke greške, dužan je da obavesti odgovornog projektanta.

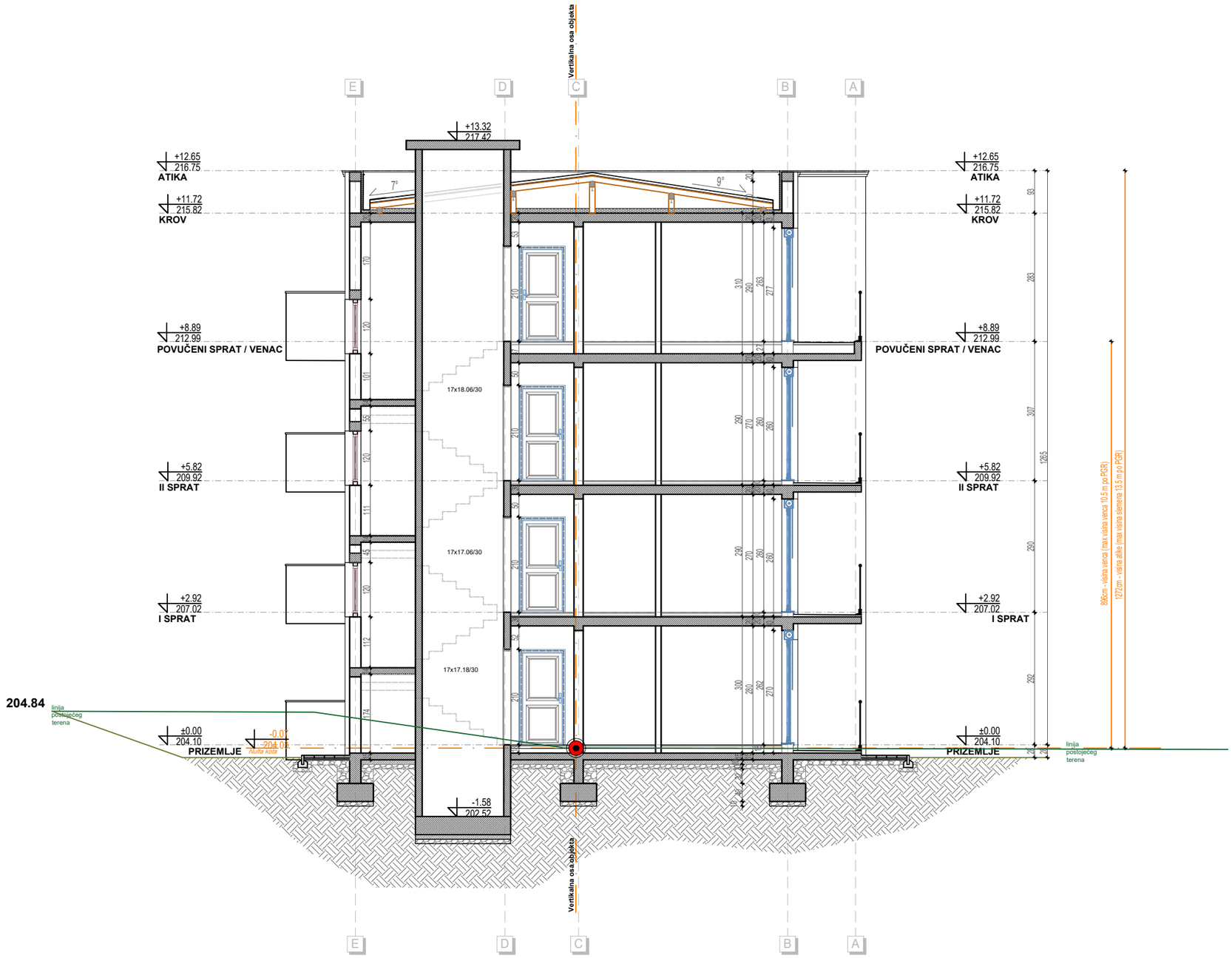
ARHITEKT pro d.o.o.
Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja



Investitor:			**ALEKS LUKS GRADNJA DOO MRŠTANE**; sa sedištem u Leskovcu, Mrštane, ul. Nikole Tesle 30, MB: 21857181; PIB: 113383398; **PAJIC (Veroljub) SLAVKO** iz Vrnjačke Banje, ul.Kneza Miloša 069, JMBG 1612988720061;
Objekat:			**VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT br. 1** - *faza I*, spratnosti Pr+2+Ps, kp.br. 185/89 I 185/90 K.O. Vrnjačka Banja, Vrnjačka Banja
Tehnička dokumentacija:			ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja mat.br: 20314281, šifra delatnosti: 7111 PIB 105127910, reg.br.bd: 83679/2007
IDR	arhitektura	R 1:100	**OSNOVA KROVNIH RAVNI**
br. projekta: 50 - 020 / 26 - 1			odgovorni projektant: Ivan Jerinić, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 F772 08)
datum: maj 2026.			Projektant saradnik: Marija Vuković, mast. inž. arh. (br. licence 321A20125)
list br. 1.7.1.7.			

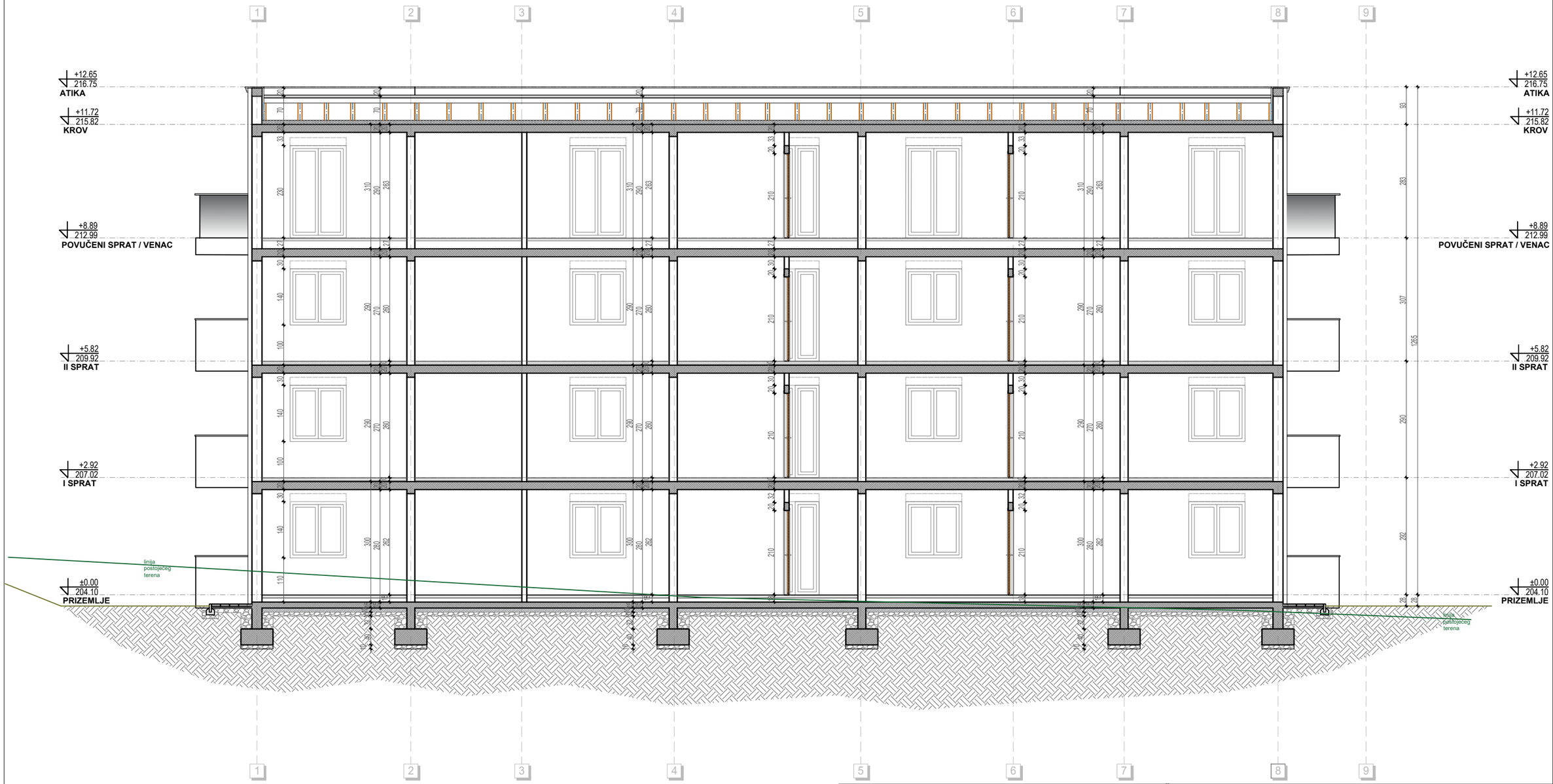
N A P O M E N A :
Izvođač radova je odgovoran za proveru crteža, dimenzija i nivoa terena. Pre izvođenja radova, u slučaju neslaganja ili tehničke greške, dužan je da obavesti odgovornog projektanta.

ARHITEKT pro d.o.o.
Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja



Investitor:			**ALEKS LUKS GRADNJA DOO MRŠTANE**; sa sedištem u Leskovcu, Mrštane, ul. Nikole Tesle 30, MB: 21857181; PIB: 113383398; **PAJIĆ (Veroljub) SLAVKO** iz Vrnjačke Banje, ul.Kneza Miloša 069, JMBG 1612988720061;	
Objekat:			**VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT br. 1** - *faza I*, spratnosti Pr+2+Ps, kp.br. 185/89 I 185/90 K.O. Vrnjačka Banja, Vrnjačka Banja	
Tehnička dokumentacija:			ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja	mat.br: 20314281, šifra delatnosti: 7111 PIB 105127910, reg.br.bd: 83679/2007
IDR	arhitektura	R 1:100	**PRESEK 1 - 1**	
br. projekta: 50 - 020 / 26 - 1			odgovorni projektant: Ivan Jerinić, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 F772 08)	*N A P O M E N A :* *Izvođač radova je odgovoran za proveru crteža, dimenzija i nivoa terena. Pre izvođenja radova, u slučaju neslaganja ili tehničke greške, dužan je da obavesti odgovornog projektanta.*
datum: maj 2026.			Projektant saradnik:	Marija Vuković, mast. inž. arh. (br. licence 321A20125)
list br. 1.7.1.8.				

ARHITEKT pro d.o.o.
Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja



Investitor:	**ALEKS LUKS GRADNJA DOO MRŠTANE**; sa sedištem u Leskovcu, Mrštane, ul. Nikole Tesle 30, MB: 21857181; PIB: 113383398; **PAJIĆ (Veroljub) SLAVKO** iz Vrnjačke Banje, ul.Kneza Miloša 069, JMBG 1612988720061;		
Objekat:	**VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT br. 1** - *faza I*, spratnosti Pr+2+Ps, kp.br. 185/89 I 185/90 K.O. Vrnjačka Banja, Vrnjačka Banja		
Tehnička dokumentacija:	ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja	mat.br: 20314281, šifra delatnosti: 7111 PIB 105127910, reg.br.bd: 83679/2007	
IDR arhitektura R 1:100	**PRESEK 2 - 2**		
br. projekta: 50 - 020 / 26 - 1	odgovorni projektant: Ivan Jerinić, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 F772 08)		*N A P O M E N A :* *Izvođač radova je odgovoran za proveru crteža, dimenzija i nivoa terena. Pre izvođenja radova, u slučaju neslaganja ili tehničke greške, dužan je da obavesti odgovornog projektanta.*
datum: maj 2026.	Projektant saradnik:	Marija Vuković, mast. inž. arh. (br. licence 321A20125)	
list br. 1.7.1.9.			

ARHITEKT pro d.o.o.
Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja



Investitor:	**ALEKS LUKS GRADNJA DOO MRŠTANE**; sa sedištem u Leskovcu, Mrštane, ul. Nikole Tesle 30, MB: 21857181; PIB: 113383398; **PAJIĆ (Veroljub) SLAVKO** iz Vrnjačke Banje, ul.Kneza Miloša 069, JMBG 1612988720061;		
Objekat:	**VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT br. 1** - *faza I*, spratnosti Pr+2+Ps, kp.br. 185/89 I 185/90 K.O. Vrnjačka Banja, Vrnjačka Banja		
Tehnička dokumentacija:	ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja	mat.br: 20314281, šifra delatnosti: 7111 PIB 105127910, reg.br.bd: 83679/2007	
IDR arhitektura R 1:100	**JUGOZAPADNA FASADA**		
br. projekta: 50 - 020 / 26 - 1	odgovorni projektant: Ivan Jerinić, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 F772 08)		*N A P O M E N A :* *Izvođač radova je odgovoran za proveru crteža, dimenzija i nivoa terena. Pre izvođenja radova, u slučaju neslaganja ili tehničke greške, dužan je da obavesti odgovornog projektanta.*
datum: maj 2026.	Projektant saradnik:	Marija Vuković, mast. inž. arh. (br. licence 321A20125)	
list br. 1.7.1.10.			

ARHITEKT pro d.o.o.
Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja



Investitor:			**ALEKS LUKS GRADNJA DOO MRŠTANE**; sa sedištem u Leskovcu, Mrštane, ul. Nikole Tesle 30, MB: 21857181; PIB: 113383398; **PAJIĆ (Veroljub) SLAVKO** iz Vrnjačke Banje, ul.Kneza Miloša 069, JMBG 1612988720061;	
Objekat:			**VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT br. 1** - *faza I*, spratnosti Pr+2+Ps, kp.br. 185/89 I 185/90 K.O. Vrnjačka Banja, Vrnjačka Banja	
Tehnička dokumentacija:			ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja mat.br: 20314281, šifra delatnosti: 7111 PIB 105127910, reg.br.bd: 83679/2007	
IDR	arhitektura	R 1:100	**JUGOISTOČNA FASADA**	
br. projekta: 50 - 020 / 26 - 1			odgovorni projektant: Ivan Jerinić, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 F772 08)	*N A P O M E N A :* *Izvođač radova je odgovoran za proveru crteža, dimenzija i nivoa terena. Pre izvođenja radova, u slučaju neslaganja ili tehničke greške, dužan je da obavesti odgovornog projektanta.*
datum: maj 2026.			Projektant saradnik:	Marija Vuković, mast. inž. arh. (br. licence 321A20125)
list br. 1.7.1.11.				

ARHITEKT pro d.o.o.
Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja



Investitor:			**ALEKS LUKS GRADNJA DOO MRŠTANE**; sa sedištem u Leskovcu, Mršťane, ul. Nikole Tesle 30, MB: 21857181; PIB: 113383398; **PAJIĆ (Veroljub) SLAVKO** iz Vrnjačke Banje, ul.Kneza Miloša 069, JMBG 1612988720061;
Objekat:			**VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT br. 1** - *faza I*, spratnosti Pr+2+Ps, kp.br. 185/89 I 185/90 K.O. Vrnjačka Banja, Vrnjačka Banja
Tehnička dokumentacija:			ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja mat.br: 20314281, šifra delatnosti: 7111 PIB 105127910, reg.br.bd: 83679/2007
IDR	arhitektura	R 1:100	**SEVEROISTOČNA FASADA**
br. projekta: 50 - 020 / 26 - 1			odgovorni projektant: Ivan Jerinić, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 F772 08)
datum: maj 2026.			Projektant saradnik: Marija Vuković, mast. inž. arh. (br. licence 321A20125)
list br. 1.7.1.12.			

N A P O M E N A :
Izvođač radova je odgovoran za proveru crteža, dimenzija i nivoa terena. Pre izvođenja radova, u slučaju neslaganja ili tehničke greške, dužan je da obavesti odgovornog projektanta.

ARHITEKT pro d.o.o.
Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja



Investitor:			**ALEKS LUKS GRADNJA DOO MRŠTANE**; sa sedištem u Leskovcu, Mršťane, ul. Nikole Tesle 30, MB: 21857181; PIB: 113383398; **PAJIĆ (Veroljub) SLAVKO** iz Vrnjačke Banje, ul.Kneza Miloša 069, JMBG 1612988720061;
Objekat:			**VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT br. 1** - *faza I*, spratnosti Pr+2+Ps, kp.br. 185/89 I 185/90 K.O. Vrnjačka Banja, Vrnjačka Banja
Tehnička dokumentacija:			ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja mat.br: 20314281, šifra delatnosti: 7111 PIB 105127910, reg.br.bd: 83679/2007
IDR	arhitektura	R 1:100	**SEVEROZAPADNA FASADA**
br. projekta: 50 - 020 / 26 - 1			odgovorni projektant: Ivan Jerinić, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 F772 08)
datum: maj 2026.			Projektant saradnik: Marija Vuković, mast. inž. arh. (br. licence 321A20125)
list br. 1.7.1.13.			

N A P O M E N A :
Izvođač radova je odgovoran za proveru crteža, dimenzija i nivoa terena. Pre izvođenja radova, u slučaju neslaganja ili tehničke greške, dužan je da obavesti odgovornog projektanta.

Arhitekt PRO d.o.o.
Vrnjačka 11, Vrnjci, Vrnjačka Banja

ARHITEKT PRO DOO VRNJCI
Vrnjačka 11.,Vrnjci 36217
e-mail: arhitektpro@yahoo.com
tel: + 381 64 33 4 17 17
+ 381 36 6 22 5 55
MB: 20314281
PIB: 105127910
tekući račun: 170-30006629000-95

1.1. NASLOVNA STRANA

1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

Investitor: **ALEKS LUKS GRADNJA DOO MRŠTANE**
Leskovac, Mrštane, ul. Nikole Tesle 30,
MB: 21857181; PIB: 113383398;
PAJIĆ (Veroljub) SLAVKO
Vrnjačka Banja, ul. Kneza Miloša 069,
JMBG 1612988720061;

Objekat: VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT BR. 2 - **faza II**
Spratnosti Pr+2+Ps
Na k.p.br. 185/89 i 185/90 KO Vrnjačka Banja,

Vrsta tehničke dokumentacije: **IDR – IDEJNO REŠENJE**

Naziv i oznaka dela projekta: 1 – PROJEKAT ARHITEKTURE

Vrsta radova: NOVA GRADNJA

Projektant: ArhitektPRO DOO Vrnjačka 11., Vrnjci, Vrnjačka Banja

Odgovorno lice projektanta: Ivan Jerinić, direktor

Potpis:

Odgovorni projektant: Ivan Jerinić , diplomirani inženjer arhitekture

Broj licence: 300 F772 08

Potpis:

Elektronski potpis odgovornog lica:	Elektronski potpis odgovornog projektanta:

Broj dela projekta: 50-021/26 - 1
Mesto i datum: Vrnjačka Banja, maj 2026.god.

ARHITEKT PRO D.O.O.
ul. Vrnjačka 11
Vrnjci, Vrnjačka Banja 36217

1.2. SADRŽAJ ARHITEKTONSKOG DELA PROJEKTA

1.1.	Naslovna strana projekta arhitekture
1.2.	Sadržaj projekta arhitekture
1.3.	Rešenje o određivanju odgovornog projektanta projekta arhitekture
1.4.	Izjava odgovornog projektanta projekta arhitekture
1.5.	Tekstualna dokumentacija
1.6.	Numerička dokumentacija
1.6.1.	Pregled površina
1.7.	Grafička dokumentacija
1.7.1.	Sadržaj grafičke dokumentacije

Broj dela projekta: 50-021/26 - 1
Mesto i datum: Vrnjačka Banja, maj 2026.god.

ARHITEKT PRO D.O.O.
ul. Vrnjačka 11
Vrnjci, Vrnjačka Banja 36217

1.3. REŠENJE O IMENOVANjU ODGOVORNOG PROJEKTANTA

Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, br. 72/09, 81/09 – ispravka, 64/10 – US, 24/11, 121/12, 42/13 – US, 50/13 – US, 98/13 – US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – dr. zakon, 9/20, 52/21 i 62/23 i 91/25) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata, kao:

O D G O V O R N I P R O J E K T A N T

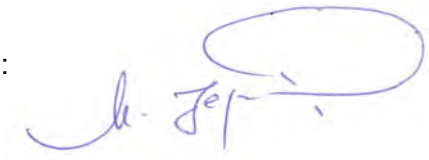
za izradu projekta arhitekture koji je deo idejnog rešenja za novu gradnju višeporodičnog stambenog objekta, spratnosti Pr+2+Ps na katastarskim parcelama broj 185/89 i 185/90 KO Vrnjačka Banja, opština Vrnjačka Banja određuje se:

Ivan JERINIĆ diplomirani inženjer arhitekture 300 F772 08

Projektant: "ArhitektPRO" DOO, Vrnjačka 11., Vrnjci, Vrnjačka Banja

Odgovorno lice projektanta: Ivan JERINIĆ, diplomirani inženjer arhitekture

Potpis:



Broj dela projekta: 50-021/26 - 1
Mesto i datum: Vrnjačka Banja, maj 2026.god.

ARHITEKT PRO D.O.O.
ul. Vrnjačka 11
Vrnjci, Vrnjačka Banja 36217

1.4. IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE

Odgovorni projektant projekta arhitekture, koji je deo **idejnog rešenja,** za novu gradnju višeporodičnog stambenog objekta, spratnosti Pr+2+Ps na katastarskim parcelama broj 185/89 i 185/90 KO Vrnjačka Banja, opština Vrnjačka Banja,

Ivan JERINIĆ diplomirani inženjer arhitekture

I Z J A V Lj U J E M

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

2. da su pri izradi projekta poštovane sve propisane i utvrđene mere i preporuke za ispunjenje osnovnih zahteva za objekat i da je projekat izrađen u skladu sa merama i preporukama kojima se dokazuje ispunjenost osnovnih zahteva.

Odgovorni projektant: Ivan Jerinić , diplomirani inženjer arhitekture

Broj licence: 300 F772 08

Potpis:

Broj dela projekta: 50-021/26 - 1
Mesto i datum: Vrnjačka Banja, maj 2026.god.

ARHITEKT PRO D.O.O.
ul. Vrnjačka 11
Vrnjci, Vrnjačka Banja 36217

1.5. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA
TEHNIČKI OPIS
uz IDEJNO REŠENJE za stambeni objekat:

INVESTITOR: **ALEKS LUKS GRADNJA DOO MRŠTANE**, Leskovac, Mrštane, ul. Nikole Tesle 30, MB: 21857181; PIB: 113383398;
PAJIĆ (Veroljub) SLAVKO, Vrnjačka Banja, ul. Kneza Miloša 069, JMBG 1612988720061;

OBJEKAT: **VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT**

LOKACIJA: k.p.br. 185/89 i 185/90 KO Vrnjačka Banja, opština Vrnjačka Banja

Na osnovu zahteva investitora, urađeno je Idejno rešenje projekta arhitekture za višeporodični stambeni objekat, a prema važećim zakonskim uslovima i propisima.

OPIS IDR PROJEKATA ARHITEKTURE I KONSTRUKCIJE

I LOKACIJA:

Predmet ovog projekta je izgradnja novog višeporodičnog stambenog objekta (*objekat br. 2 - faza II*), spratnosti Pr+2+Ps. Lokacija gradilišta je u Vrnjačkoj Banji, na k.p.br. 185/89 i 185/90 KO Vrnjačka Banja, opština Vrnjačka Banja.
Idejno rešenje se radi na osnovu projektnog zadatka investitora kao i Plana generalne regulacije Vrnjačke Banje 2023-2030 ("Službeni list opštine Vrnjačka Banja", br.25/24).
Na predmetnoj lokaciji potrebno je izgraditi stambeni objekat:
- sa stambenim jedinicama na nadzemnim etažama.

Objekat je projektovan kao slobodnostojeći.
Predmetna katastarska parcela je ukupne površine 2909.00 m².
Na parceli k.p.br. 185/89 postoji izgrađeni stambeno - poslovni objekat, spratnosti Pr+1+Pk, evidentiran na katastarsko - topografskom planu.
Površina postojećeg objekta je 394.00 m² i objekat ima odobrenje za gradnju, a ne za upotrebu.
Na predmetnoj lokaciji, prethodno je projektovan višeporodični stambeni objekat br. 1 - *faza I,* ukupne bruto površine 1200 m². Svi urbanistički parametri zadati PGR - om Vrnjačka Banja su zadovoljeni.
Parcela je nepravilnog oblika sa terenom koji je u nagibu, od severozapada ka jugoistoku sa visinskom razlikom ~ 2 m.

II FUNKCIJA:

Novoprojektovani stambeni objekat je spratnosti Pr+2+Ps i postavljen je na jugooistočnom delu parcele. Ukupna NETO površina objekta je 972.01 m^2, dok BRUTO površina iznosi 1200.00 m^2.

Ulaz u stambeni objekat orijentisan je ka severozapadu. Glavni ulaz je podignut u odnosu na kotu terena 23 cm.

Prizemlje - kota ±0.00 na 204.10 m.n.v. Čista spratna visina je 2.62 m. Prizemlje se sastoji od: horizontalnih komunikacija (vetrobrana, hodnika, pomoćne prostorije) i vertikalnih komunikacija (stepenišnog prostora i lifta) i 6 stambenih jedinica. Ukupna NETO površina prizemlja je 248.14 m^2, dok BRUTO površina iznosi 300.00 m^2.

Broj dela projekta: 50-021/26 - 1
Mesto i datum: Vrnjačka Banja, maj 2026.god.

I sprat - kota ±2.92 na 207.02 m.n.v. Čista spratna visina je 2.60m. Etaža prvog sprata je tipska i sastoji se od horizontalne komunikacije (hodnika) i vertikalne komunikacije (stepenišnog prostora) i 7 stambenih jedinica. Ukupna NETO površina I sprata je 244.15 m^2, dok BRUTO površina iznosi 300.00 m^2.

II sprat - kota ±5.82 na 209.92 m.n.v. Čista spratna visina je 2.60 m. Etaža je tipska i u svemu ista kao osnova I sprata. Ukupna NETO površina II sprata je 244.15 m^2, dok BRUTO površina iznosi 300.00 m^2.

Povučeni sprat - kota ±8.89 na 212.99 m.n.v. Čista spratna visina je 2.63 m. Etaža povučenog sprata formirana je od horizontalne komunikacije (hodnika) i vertikalne komunikacije (stepenišnog prostora) i 6 stambenih jedinica. Ukupna NETO površina povučenog sprata je 235.57 m^2, dok BRUTO površina iznosi 300.00 m^2.
Fasadne ravni povučenog sprata uvučene su za 1.5 m na JI i SI strani, u odnosu na fasadne ravni nižih etaža (*prema građevinskoj i regulacionoj liniji zadatim PGR Vrnjačka Banja*).

III KONSTRUKCIJA:
Osnovna konstrukcija predmetnog objekta predstavlja klasičan zidani sklop od tvrdog i standardnog građevinskog materijala - armirano-betonski serklaži i giter blokovi na cementnom malteru. Konstruktivni sistem objekta čini armirano-betonski masivni sistem koji se sastoji od niza AB stubova i greda, sa unutrašnjim i spoljašnjim konstruktivnim zidovima od giter bloka d=25cm i giter bloka d=12cm. Međuspratna konstrukcija AB ploča d=20cm.
Fundiranje je predviđeno na armirano-betonskim temeljnim trakama, marke betona MB30, ispod kojih se nalazi tampon sloj šljunka min d=10cm. Sve predviđene betonske radove izvesti na propisanim dubinama i merama u projektu.
Krovna konstrukcija objekta je klasična drvena projektovana kao dvovodni krov, od čamove građe II klase. Pre ugradnje celu konstrukciju očistiti od prašine, naneti sve zaštitne premaze i impregnirati. Sve slojeve krovne konstrukcije (konstruktivne, zaštitne, termo i hidroizolacione...) izvesti prema detaljima u projektu i uputstvu projektanta. Krov objekta je dvovodan sa nagibom krovne ravni od 7º i 9º. Krovni pokrivač je lim, na daščanoj podlozi. Boja po izboru projektanta - crna.

IV OBRADA:
1.Zidovi

1.1. Fasadni zidovi
1.1.1. Fasadni zidovi novoprojektovanog objekta su od giter bloka d=25 cm, ozidani u malteru sa termoizolacijom od stiropora d=10 cm. Finalna obrada fasada je bavalit - demit fasada. Sa unutrašnje strane zidovi su malterisani produžnim malterom 1:3:9 i finalno obrađeni glet masom i bojeni poludisperzijom po izboru tona od stane investitora.
1.2. Ukopani temeljni zidovi
1.2.1. Ukopane temeljne trake d=25 cm i d=20 cm, biće izvedeni od armiranog betona.

1.3. Pregradni zidovi
1.3.1. U unutrašnjosti objekta postavljaju se pregradni zidovi od giter bloka d=20cm i d=12cm.

2. Podovi
2.1. Finalni pod od podnih keramičkih ploča izvešće se u kupatilima, kuhinjama i komunikacijama.
2.2. Finalni pod od parketa izvešće se u dnevnom boravku, sobama, trpezariji i hodniku. Parket će se preko lepka ugraditi na podlogu od betonske košuljice.

3. Plafoni
3.1. Svi plafoni u objektima će se izvesti malterisanjem produžnim malterom 1:3:9 d=2.0 cm i finalno obraditi poludisperzijom u belo sa svim propisanim predradnjama.

4. Aluminijumska stolarija
4.1. Fasadni prozori i vrata su pozicije od PVC profila. Pozicije su opremljene roletnama sa lamelama, ispunjenim termoizolacijom i kutijama, toplotno i zvučno izolovanim, kao i komarnicima (rolo sistem).
4.2. Ulazna vrata glavnog ulaza biće takođe od profila aluminijuma.

5.Stolarija
5.1. Ulazna vrata u stanove biće izrađena od Al profila sa termoprekidom i zaključavanje u 5 tačaka u ,,antracit" boji RAL 7016.
5.2. Puna unutrašnja vrata su projektovana kao duplošperovana sa štokovima od punog drveta.

6.Termoizolacija
6.1. Termoizolaciju svih fasadnih zidova čine ploče „stiropora" d=10.0 cm, koje su ugrađene na giter blok.
6.2. Termoizolaciju krova čine ploče kamene vune debljine min.10.0 cm.
6.3. Termoizolaciju u podu prizemlja iznad armirano betonske ploče čine ploče stirodura d=10.0 cm, obostrano obloženog PVC folijom.

7.Hidroizolacija
7.1. Hidroizolaciju fasadnih zidova čini finalna dekorativna vodoodbojna fasada. Navedeni proizvodi su otporni na vlagu i atmosferilije.
7.2. Hidroizolaciju armirano betonskog zida koji od AB ploče do podne ploče prizemlja urađena je sa KONDOROM V-4mm.

8. Krovni pokrivač
Predviđeno je da krovni pokrivač objekta bude lim.

9. Trotoari oko objekta su od behaton kocki d=10.0 cm na sloju šljunka d=10.0 cm.

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI :

Priključenje na infrastrukturu:
<u>Vodovod</u>
Za potrebe novoprojektovanog stambenog objekata potrebno je ostvariti priključak na vodovodnu liniju. Na parceli se predviđa izgradnja jednog vodovodnog šahta sa 27 (26 stambenih jedinica i 1 zajednička potrošnja) vodomera za stambeni objekat.

<u>Kanalizacija</u>
Predviđeno je priključenje objekta na kanalizacionu mrežu.

<u>Elektroinstalacije</u>
Za potrebe izgradnje objekata predviđeni su sledeći kapaciteti:

• 26 stanova - 26 x 25 A-17.25 kW, trofazno dvotarifno brojilo
• 1 zajedničko brojilo - 16 A-11.04 kW, trofazno dvotarifno brojilo
• 1 lift - 1 x 25 A-17.25 kW, trofazni priključak trofazno dvotarifno brojilo

Saobraćajni priključak
Kolski i pešački pristup k.p.br. 185/90 K.O. Vrnjačka Banja je ostvaren sa ulice Solunske na k.p.br. 185/82, K.O. Vrnjačka Banja i preko k.p.br. 185/91 K.O. Vrnjačka Banja.
Parkiranje je predviđeno na parceli k.p.br. 185/90 K.O. Vrnjačka Banja.
Planirano je 18 parking mesta, od toga 1 za osobe sa invaliditetom.

Higijena
Za potrebe stambenog objekta, na parceli su pozicionirana tri kontejnera, zapremine 1.1 m³, za odlaganje komunalnog otpada.

Ventilacija i grejanje
Prostorije imaju prirodnu ventilaciju. One koje nemaju se ventiliraju putem veštačke ventilacije - ventilacionim kanalima.
Grejanje objekta nije predmet ove projektne dokumentacije, ali se planira na električnu energiju. Ventilacija je prirodna.

PARTERNO UREĐENJE:

Poseban akcenat u projektovanju parternog rešenja predstavlja plan oživljavanja dela parcele oko objekta kroz formiranje zelenog vrta sa biljnim vrstama listopadnih sadnica karakterističnih za ovo podneblje i niskim ukrasnim zelenilom (živa grabova ograda, pampas trave i sl…), koje bi upotpunilo planiranu zelenu ponudu.
Projektovani zeleni parter na delu parcele oko objekta ne ugrožava predviđene vizure iz objekta I obezbeđuje prijatnu atmosferu tokom letnjih meseci kreirajući istovremeno jednu prirodnu I oplemenjenu ambijentalnu celinu čitave lokacije.

TEHNIČKI OPIS POSTOJEĆEG STANJA:
Na predmetnoj parceli k.p.br. 185/89 postoji izgrađeni stambeno - poslovni objekat, spratnosti Pr+1+Pk, evidentiran na katastarsko - topografskom planu.

Glavni projektant: Ivan Jerinić , diplomirani inženjer arhitekture

Broj licence: 300 F772 08

Potpis:

Broj dela projekta: 50-021/26 - 1
Mesto i datum: Vrnjačka Banja, maj 2026.god.

ARHITEKT PRO D.O.O.
ul. Vrnjačka 11
Vrnjci, Vrnjačka Banja 36217

1.6. NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

PRIKAZ POVRŠINA STAMBENOG OBJEKTA

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m²
PRIZEMLJE		
KOMUNIKACIJA		
k1°	Vetrobran	11.00
k2°	Hodnik	24.35
k3°	Stepenišni prostor	9.72
k4°	Lift	3.06
k5°	Pomoćna prostorija	11.06
Neto površina komunikacije		59.19
Stan br. 1.		
1°	Ulazni hodnik	2.77
2°	Kupatilo	3.34
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	12.92
4°	Terasa	2.10
Neto površina stana br.1.		21.13
Stan br. 2.		
1°	Ulazni hodnik	3.00
2°	Kupatilo	3.77
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	14.61
4°	Spavaća soba	8.40
5°	Terasa	2.22
Neto površina stana br. 2.		32.00
Stan br. 3.		
1°	Ulazni hodnik	2.54
2°	Kupatilo	4.27
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	18.28
4°	Spavaća soba	7.12
5°	Terasa	2.25
Neto površina stana br. 3.		34.46
Stan br. 4.		
1°	Ulazni hodnik	2.94
2°	Kupatilo	4.27
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	12.00
4°	Terasa	5.34
Neto površina stana br.4.		24.55
Stan br. 5.		
1°	Ulazni hodnik	1.68
2°	Kupatilo	4.27
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	19.14
4°	Spavaća soba	7.12
5°	Terasa	2.24
Neto površina stana br. 5.		34.45

ARHITEKT PRO D.O.O.
ul. Vrnjačka 11
Vrnjci, Vrnjačka Banja 36217

Stan br. 6.		
1°	Ulazni hodnik	5.54
2°	Kupatilo	3.74
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	16.05
4°	Terasa	2.19
5°	Spavaća soba	7.40
6°	Spavaća soba	7.44
Neto površina stana br. 6.		42.36
Ukupna neto površina stanova		188.95 m^2
Ukupna neto površina prizemlja		248.14 m^2
Ukupna bruto površina prizemlja		300.00 m^2

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m²
I SPRAT		
KOMUNIKACIJA		
k1°	Hodnik	24.35
k2°	Stepenišni prostor	9.72
Neto površina komunikacije		34.07
Stan br. 7.		
1°	Ulazni hodnik	2.77
2°	Kupatilo	3.34
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	12.92
4°	Terasa	2.10
Neto površina stana br.7.		21.13
Stan br. 8.		
1°	Ulazni hodnik	3.00
2°	Kupatilo	3.77
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	14.61
4°	Spavaća soba	8.40
5°	Terasa	2.22
Neto površina stana br. 8.		32.00
Stan br. 9.		
1°	Ulazni hodnik	2.54
2°	Kupatilo	4.27
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	18.28
4°	Spavaća soba	7.12
5°	Terasa	2.25
Neto površina stana br. 9.		34.46
Stan br. 10.		
1°	Ulazni hodnik	2.94
2°	Kupatilo	4.27
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	12.00
4°	Terasa	5.34
Neto površina stana br.10.		24.55

Stan br. 11.		
1°	Ulazni hodnik	1.68
2°	Kupatilo	4.27
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	19.14
4°	Spavaća soba	7.12
5°	Terasa	2.24
Neto površina stana br. 11.		34.45
Stan br. 12.		
1°	Ulazni hodnik	5.54
2°	Kupatilo	3.74
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	16.05
4°	Terasa	2.19
5°	Spavaća soba	7.40
6°	Spavaća soba	7.44
Neto površina stana br. 12.		42.36
Stan br. 13.		
1°	Ulazni hodnik	2.77
2°	Kupatilo	3.34
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	12.92
4°	Terasa	2.10
Neto površina stana br.13.		21.13
Ukupna neto površina stanova		210.08 m^2
Ukupna neto površina I sprata		244.15 m^2
Ukupna bruto površina I sprata		300.00 m^2

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m²
II SPRAT		
KOMUNIKACIJA		
k1°	Hodnik	24.35
k2°	Stepenišni prostor	9.72
Neto površina komunikacije		34.07
Stan br. 14.		
1°	Ulazni hodnik	2.77
2°	Kupatilo	3.34
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	12.92
4°	Terasa	2.10
Neto površina stana br.14.		21.13
Stan br. 15.		
1°	Ulazni hodnik	3.00
2°	Kupatilo	3.77
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	14.61
4°	Spavaća soba	8.40
5°	Terasa	2.22
Neto površina stana br. 15.		32.00

ARHITEKT PRO D.O.O.
ul. Vrnjačka 11
Vrnjci, Vrnjačka Banja 36217

Stan br. 16.		
1°	Ulazni hodnik	2.54
2°	Kupatilo	4.27
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	18.28
4°	Spavaća soba	7.12
5°	Terasa	2.25
Neto površina stana br. 16.		34.46
Stan br. 17.		
1°	Ulazni hodnik	2.94
2°	Kupatilo	4.27
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	12.00
4°	Terasa	5.34
Neto površina stana br.17.		24.55
Stan br. 18.		
1°	Ulazni hodnik	1.68
2°	Kupatilo	4.27
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	19.14
4°	Spavaća soba	7.12
5°	Terasa	2.24
Neto površina stana br. 18.		34.45
Stan br. 19.		
1°	Ulazni hodnik	5.54
2°	Kupatilo	3.74
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	16.05
4°	Terasa	2.19
5°	Spavaća soba	7.40
6°	Spavaća soba	7.44
Neto površina stana br. 19.		42.36
Stan br. 20.		
1°	Ulazni hodnik	2.77
2°	Kupatilo	3.34
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	12.92
4°	Terasa	2.10
Neto površina stana br.13.		21.13
Ukupna neto površina stanova		210.08 m^2
Ukupna neto površina II sprata		244.15 m^2
Ukupna bruto površina II sprata		300.00 m^2

Broj dela projekta: 50-021/26 - 1
Mesto i datum: Vrnjačka Banja, maj 2026.god.

ARHITEKT PRO D.O.O.
ul. Vrnjačka 11
Vrnjci, Vrnjačka Banja 36217

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m²
POVUČENI SPRAT		
KOMUNIKACIJA		
k1°	Hodnik	21.00
Neto površina komunikacije		21.00
Stan br. 21.		
1°	Ulazni hodnik	2.77
2°	Kupatilo	3.34
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	17.30
4°	Terasa	2.10
5°	Terasa	4.25
Neto površina stana br. 21.		29.76
Stan br. 22.		
1°	Ulazni hodnik	4.83
2°	Kupatilo	4.95
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	15.04
4°	Terasa	4.55
5°	Spavaća soba	7.31
6°	Terasa	14.13
Neto površina stana br. 22.		50.81
Stan br. 23.		
1°	Ulazni hodnik	3.29
2°	Kupatilo	3.19
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	14.22
4°	Spavaća soba	7.53
5°	Terasa	8.56
Neto površina stana br. 23.		36.79
Stan br. 24.		
1°	Ulazni hodnik	1.68
2°	Kupatilo	4.27
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	13.82
4°	Spavaća soba	7.12
5°	Terasa	7.62
Neto površina stana br. 24.		34.51
Stan br. 25.		
1°	Ulazni hodnik	5.05
2°	Kupatilo	3.74
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	10.70
4°	Spavaća soba	7.40
5°	Terasa	7.24
Neto površina stana br. 25.		34.13
Stan br. 26.		
1°	Ulazni hodnik	2.77
2°	Kupatilo	3.34
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	12.92
4°	Spavaća soba	7.44
5°	Terasa	2.10
Neto površina stana br.16.		28.57

Broj dela projekta: 50-021/26 - 1
Mesto i datum: Vrnjačka Banja, maj 2026.god.

ARHITEKT PRO D.O.O.
ul. Vrnjačka 11
Vrnjci, Vrnjačka Banja 36217

Ukupna neto površina stanova	214.57 m^2
Ukupna neto površina povučenog sprata	235.57 m^2
Ukupna bruto površina povučenog sprata	300.00 m^2

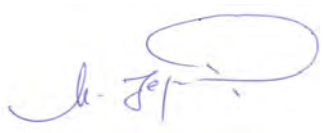
Ukupno stanova	26
Ukupna neto površina stanova	823.68 m^2
Ukupna neto površina stambenog objekta	972.01 m^2
Ukupna bruto površina stambenog objekta	1200.00 m^2

Ukupna površina parcele/parcela:	2909 m^2
Bruto površina - nadzemno:	1200.00 m^2
Ukupna bruto površina objekata:	1200.00 m^2
Ukupna NETO površina objekata:	**972.01 m^2**
Horizontalna projekcija postojećeg objekta:	394.00 m^2
Horizontalna projekcija stambenog objekta br. 1 - *faza I*:	303.00 m^2
Horizontalna projekcija novoprojektovanog objekta br. 2 - *faza II*:	303.00 m^2
Stepen zauzetosti:	34 %
Indeks izgrađenosti:	1.09

Glavni projektant: Ivan Jerinić , diplomirani inženjer arhitekture

Broj licence: 300 F772 08

Potpis:



Broj dela projekta: 50-021/26 - 1
Mesto i datum: Vrnjačka Banja, maj 2026.god.

ARHITEKT PRO D.O.O.
ul. Vrnjačka 11
Vrnjci, Vrnjačka Banja 36217

1.7. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

1.7.1. SADRŽAJ GRAFIČKE DOKUMENTACIJE

Broj crteža	Naziv	Razmera
1.7.1.1.	SITUACIJA - postojeće stanje	1:250
1.7.1.2.	SITUACIJA - sa osnovom prizemlja	1:250
1.7.1.3.	Osnova prizemlja	1:100
1.7.1.4.	Osnova I sprata	1:100
1.7.1.5.	Osnova II sprata	1:100
1.7.1.6.	Osnova povučenog sprata	1:100
1.7.1.7.	Osnova krovnih ravni	1:100
1.7.1.8.	Presek 1 - 1	1:100
1.7.1.9.	Presek 2 - 2	1:100
1.7.1.10.	Severozapadna fasada	1:100
1.7.1.11.	Jugozapadna fasada	1:100
1.7.1.12.	Jugoistočna fasada	1:100
1.7.1.13.	Severoistočna fasada	1:100

ARHITEKT pro d.o.o.
Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja

N
W E
S

LEGENDA:

- REGULACIONA LINIJA
- GRANICA KAT.PARCELE
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- POSTJEĆI OBJEKAT

POSTOJEĆE STANJE

KATASTARSKA PARCELA BROJ 185/89 i 185/90 KO VRNJAČKA BANJA
UKUPNA POVRŠINA PARCELE 2909 m^2
GRAĐEVINSKA PARCELA 2909 m²

(gabarit horizontalne projekcije postojećeg objekta) Stambeno - poslovni objekat Pr +1 + Pk - 394.00 m^2

194/27
194/25
194/39
194/13
194/66
194/34
185/89
185/90
185/91
185/82
194/17
194/6
194/60
194/7
194/62
asfaltni put
betonski plato
asfaltni plato
Pr+1+Pk
kolski put
ostorni prilaz

POSTOJEĆI OBJEKAT

STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - Pr+1+Pk

Investitor:	**ALEKS LUKS GRADNJA DOO MRŠTANE**; sa sedištem u Leskovcu, Mrštane, ul. Nikole Tesle 30, MB: 21857181; PIB: 113383398; **PAJIĆ (Veroljub) SLAVKO** iz Vrnjačke Banje, ul.Kneza Miloša 069, JMBG 1612988720061;		
Objekat:	**VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT br. 2** - *faza II*, spratnosti Pr+2+Ps, kp.br. 185/89 I 185/90 K.O. Vrnjačka Banja, Vrnjačka Banja		
Tehnička dokumentacija:	ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja	mat.br: 20314281, šifra delatnosti: 7111 PIB 105127910, reg.br.bd: 83679/2007	
IDR arhitektura	R 1:250	**SITUACIJA - postojeće stanje**	
br. projekta: 50 - 021 / 26 - 1		odgovorni projektant: Ivan Jerinić, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 F772 08)	*N A P O M E N A :* *Izvođač radova je odgovoran za proveru crteža, dimenzija i nivoa terena. Pre izvođenja radova, u slučaju neslaganja ili tehničke greške, dužan je da obavesti odgovornog projektanta.*
datum: maj 2026.		Projektant saradnik: Marija Vuković, mast. inž. arh. (br. licence 321A20125)	
list br. 1.7.1.1.			

ARHITEKT pro d.o.o.
Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja

N
W E
S

OBJEKAT BR. 1 - FAZA I

VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT br.1. - Pr+2+Ps

Visina ATIKE planiranog objekta - +12.65 m (216.75 m.n.v.)

Visina VENCA planiranog objekta - +8.89 m (212.99 m.n.v.)

Kota gotovog poda PRIZEMLJA - ±0.00 (204.10 m.n.v.)

OBJEKAT BR. 2 - FAZA II

VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT br.2. - Pr+2+Ps

Visina ATIKE planiranog objekta - +12.65 m (216.75 m.n.v.)

Visina VENCA planiranog objekta - +8.89 m (212.99 m.n.v.)

Kota gotovog poda PRIZEMLJA - ±0.00 (204.10 m.n.v.)

ANALIZA URBANISTIČKIH PARAMETARA

KATASTARSKA PARCELA BROJ 185/89 i 185/90 KO VRNJAČKA BANJA
UKUPNA POVRŠINA PARCELE 2909 m²
GRAĐEVINSKA PARCELA 2909 m²

ZAUZETOST PARCELE
(gabarit horizontalne projekcije postojećeg objekta) Stambeno - poslovni objekat Pr +1 + Pk - 394.00 m²
(gabarit horizontalne projekcije višeporodičnog stambenog objekta br.1 - faza I) Stambeni objekat Pr + 2 + Ps - 303.00 m²
(gabarit horizontalne projekcije višeporodičnog stambenog objekta br.2 - faza II) Stambeni objekat Pr + 2 + Ps - 303.00 m²

394+303+303/2909* 100 = 34%

ZELENE POVRŠINE 1348 m² - 46%

Zauzetost pod saobraćajnicom ,
parking prostorom , pešačkim stazama 581 m² - 20%

Referentna kota - nulta kota (- 0.34 - 203.76 m.n.v.)

Kota poda prizemlja ±0.00=204.10 m.n.v.

Ukupna bruto površina nadzemnih etaža novoprojektovanog objekta 1200.00m²

Ukupna bruto površina objekta je 1200.00 m²

Ukupan broj parking mesta 18 - projektovano na parceli

LEGENDA:

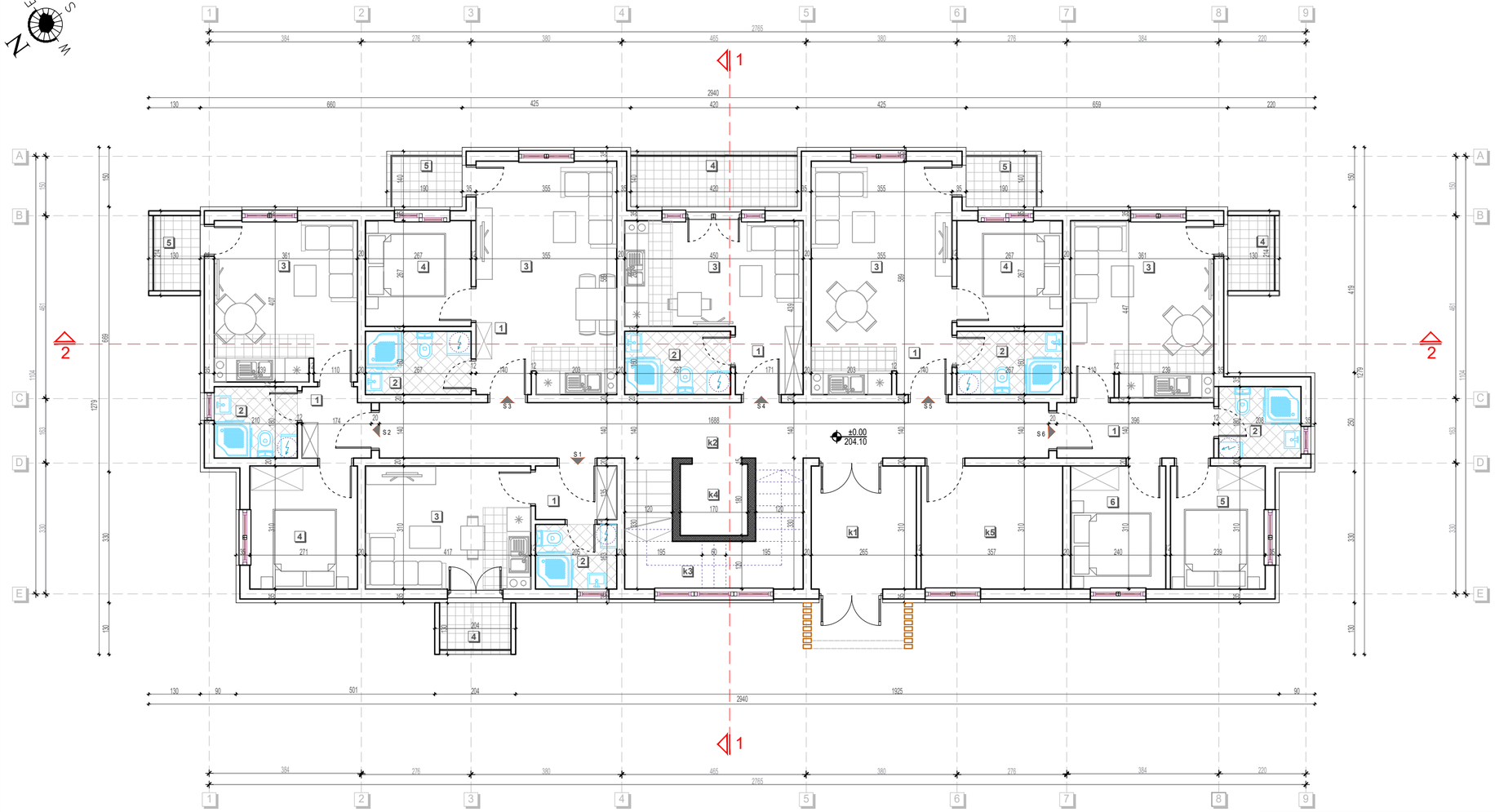
- REGULACIONA LINIJA
- GRANICA KAT.PARCELE
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- GABARIT SPRATA
- deo van pojasa regulacije
- 1348 m² ZELENE POVRŠINE
- PEŠAČKE I KOLSKE STAZE UZ OBJEKAT
- POSTJEĆI OBJEKAT
- STAMBENI OBJEKAT br. 1 - FAZA I
- NOVOPROJEKTOVANI OBJEKAT
- KONTEJNERI ZA KOMUNALNI OTPAD
- ULAZ U OBJEKAT
- KOLSKI PRILAZ PARCELI
- PEŠAČKI PRILAZ PARCELI

POSTOJEĆI OBJEKAT

STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - Pr+1+Pk

Investitor:	**ALEKS LUKS GRADNJA DOO MRŠTANE**; sa sedištem u Leskovcu, Mršťane, ul. Nikole Tesle 30, MB: 21857181; PIB: 113383398; **PAJIĆ (Veroljub) SLAVKO** iz Vrnjačke Banje, ul.Kneza Miloša 069, JMBG 1612988720061;		
Objekat:	**VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT br. 2** - *faza II*, spratnosti Pr+2+Ps, kp.br. 185/89 I 185/90 K.O. Vrnjačka Banja, Vrnjačka Banja		
Tehnička dokumentacija:	ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja	mat.br: 20314281, šifra delatnosti: 7111 PIB 105127910, reg.br.bd: 83679/2007	
IDR arhitektura R 1:250	**SITUACIJA sa osnovom prizemlja**		
br. projekta: 50 - 021 / 26 - 1	odgovorni projektant: Ivan Jerinić, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 F772 08)		*N A P O M E N A :* *Izvođač radova je odgovoran za proveru crteža, dimenzija i nivoa terena. Pre izvođenja radova, u slučaju neslaganja ili tehničke greške, dužan je da obavesti odgovornog projektanta.*
datum: maj 2026.	Projektant saradnik:	Marija Vuković, mast. inž. arh. (br. licence 321A20125)	
list br. 1.7.1.2.			

ARHITEKT pro d.o.o.
Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja



N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m^2
KOMUNIKACIJE (Ulaz 1) - prizemlje		
k1°	Vetrobran	11.00
k2°	Hodnik	24.35
k3°	Stepenišni prostor	9.72
k4°	Lift	3.06
k5°	Pomoćna prostorija	11.06
Neto površina		59.19 m^2

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m^2
Stan br. 01 (Ulaz 1) - prizemlje		
1°	Ulazni hodnik	2.77
2°	Kupatilo	3.34
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	12.92
4°	Terasa	2.10
Neto površina		21.13 m^2

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m^2
Stan br. 02 (Ulaz 1) - prizemlje		
1°	Ulazni hodnik	3.00
2°	Kupatilo	3.77
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	14.61
4°	Spavaća soba	8.40
5°	Terasa	2.22
Neto površina		32.00 m^2

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m^2
Stan br. 03 (Ulaz 1) - prizemlje		
1°	Ulazni hodnik	2.54
2°	Kupatilo	4.27
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	18.28
4°	Spavaća soba	7.12
5°	Terasa	2.25
Neto površina		34.46 m^2

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m^2
Stan br. 04 (Ulaz 1) - prizemlje		
1°	Ulazni hodnik	2.94
2°	Kupatilo	4.27
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	12.00
4°	Terasa	5.34
Neto površina		24.55 m^2

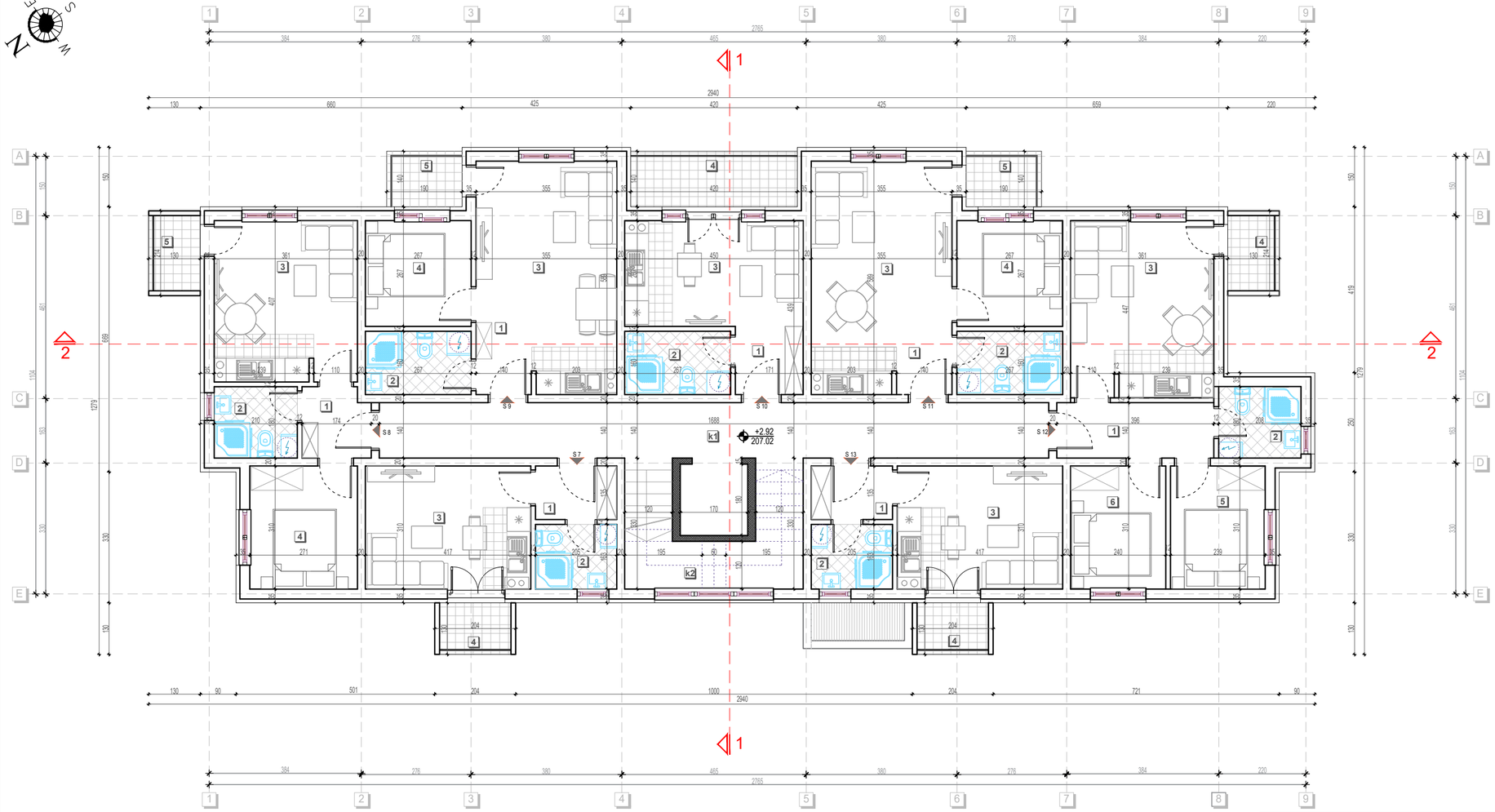
N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m^2
Stan br. 05 (Ulaz 1) - prizemlje		
1°	Ulazni hodnik	1.68
2°	Kupatilo	4.27
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	19.14
4°	Spavaća soba	7.12
5°	Terasa	2.24
Neto površina		34.45 m^2

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m^2
Stan br. 06 (Ulaz 1) - prizemlje		
1°	Ulazni hodnik	5.54
2°	Kupatilo	3.74
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	16.05
4°	Terasa	2.19
5°	Spavaća soba	7.40
6°	Spavaća soba	7.44
Neto površina		42.36 m^2

Korisna površina STANOVA na PRIZEMLJU	*188.95 m^2*
Korisna površina KOMUNIKACIJA na PRIZEMLJU	*59.19 m^2*
Korisna površina PRIZEMLJA	*248.14 m^2*
Bruto površina PRIZEMLJA	*300.00 m^2*

Investitor:	**ALEKS LUKS GRADNJA DOO MRŠTANE**; sa sedištem u Leskovcu, Mršane, ul. Nikole Tesle 30, MB: 21857181; PIB: 113383398; **PAJIĆ (Veroljub) SLAVKO** iz Vrnjačke Banje, ul.Kneza Miloša 069, JMBG 1612988720061;	
Objekat:	**VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT br. 2** - *faza II*, spratnosti Pr+2+Ps, kp.br. 185/89 I 185/90 K.O. Vrnjačka Banja, Vrnjačka Banja	
Tehnička dokumentacija:	ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja	mat.br: 20314281, šifra delatnosti: 7111 PIB 105127910, reg.br.bd: 83679/2007
IDR arhitektura R 1:100	**OSNOVA PRIZEMLJA**	
br. projekta: 50 - 021 / 26 - 1	odgovorni projektant: Ivan Jerinić, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 F772 08)	*N A P O M E N A :* *Izvođač radova je odgovoran za proveru crteža, dimenzija i nivoa terena. Pre izvođenja radova, u slučaju neslaganja ili tehničke greške, dužan je da obavesti odgovornog projektanta.*
datum: maj 2026.	Projektant saradnik: Marija Vuković, mast. inž. arh. (br. licence 321A20125)	
list br. 1.7.1.3.		

ARHITEKT pro d.o.o.
Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja



N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m^2
KOMUNIKACIJE (Ulaz 1) - I sprat		
k1°	Hodnik	24.35
k2°	Stepenišni prostor	9.72
Neto površina		34.07 m^2

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m^2
Stan br. 07 (Ulaz 1) - I sprat		
1°	Ulazni hodnik	2.77
2°	Kupatilo	3.34
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	12.92
4°	Terasa	2.10
Neto površina		21.13 m^2

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m^2
Stan br. 08 (Ulaz 1) - I sprat		
1°	Ulazni hodnik	3.00
2°	Kupatilo	3.77
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	14.61
4°	Spavaća soba	8.40
5°	Terasa	2.22
Neto površina		32.00 m^2

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m^2
Stan br. 09 (Ulaz 1) - I sprat		
1°	Ulazni hodnik	2.54
2°	Kupatilo	4.27
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	18.28
4°	Spavaća soba	7.12
5°	Terasa	2.25
Neto površina		34.46 m^2

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m^2
Stan br. 10 (Ulaz 1) - I sprat		
1°	Ulazni hodnik	2.94
2°	Kupatilo	4.27
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	12.00
4°	Terasa	5.34
Neto površina		24.55 m^2

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m^2
Stan br. 11 (Ulaz 1) - I sprat		
1°	Ulazni hodnik	1.68
2°	Kupatilo	4.27
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	19.14
4°	Spavaća soba	7.12
5°	Terasa	2.24
Neto površina		34.45 m^2

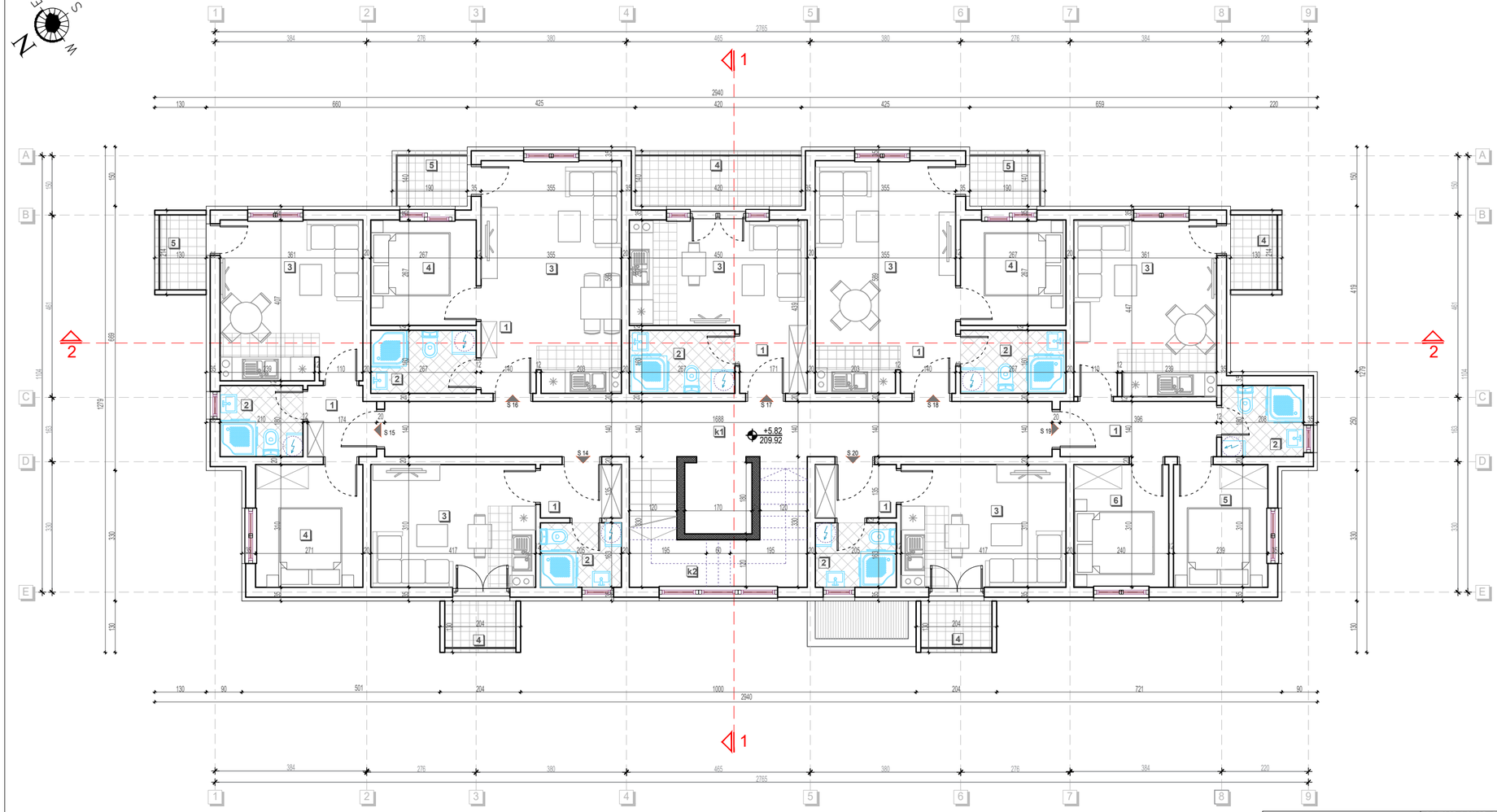
N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m^2
Stan br. 12 (Ulaz 1) - I sprat		
1°	Ulazni hodnik	5.54
2°	Kupatilo	3.74
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	16.05
4°	Terasa	2.19
5°	Spavaća soba	7.40
6°	Spavaća soba	7.44
Neto površina		42.36 m^2

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m^2
Stan br. 13 (Ulaz 1) - I sprat		
1°	Ulazni hodnik	2.77
2°	Kupatilo	3.34
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	12.92
4°	Terasa	2.10
Neto površina		21.13 m^2

Korisna površina STANOVA na I SPRATU	*210.08 m^2*
Korisna površina KOMUNIKACIJA na I SPRATU	*34.07 m^2*
Korisna površina I SPRATA	*244.15 m^2*
Bruto površina I SPRATA	*300.00 m^2*

Investitor:	**ALEKS LUKS GRADNJA DOO MRŠTANE**; sa sedištem u Leskovcu, Mršane, ul. Nikole Tesle 30, MB: 21857181; PIB: 113383398; **PAJIĆ (Veroljub) SLAVKO** iz Vrnjačke Banje, ul.Kneza Miloša 069, JMBG 1612988720061;	
Objekat:	**VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT br. 2** - *faza II*, spratnosti Pr+2+Ps, kp.br. 185/89 I 185/90 K.O. Vrnjačka Banja, Vrnjačka Banja	
Tehnička dokumentacija:	ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja	mat.br: 20314281, šifra delatnosti: 7111 PIB 105127910, reg.br.bd: 83679/2007
IDR arhitektura R 1:100	**OSNOVA I SPRATA**	
br. projekta: 50 - 021 / 26 - 1	odgovorni projektant: Ivan Jerinić, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 F772 08)	*NAPOMENA:* *Izvođač radova je odgovoran za proveru crteža, dimenzija i nivoa terena. Pre izvođenja radova, u slučaju neslaganja ili tehničke greške, dužan je da obavesti odgovornog projektanta.*
datum: maj 2026.	Projektant saradnik: Marija Vuković, mast. inž. arh. (br. licence 321A20125)	
list br. 1.7.1.4.		

ARHITEKT pro d.o.o.
Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja



N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m^2
KOMUNIKACIJE (Ulaz 1) - II sprat		
k1°	Hodnik	24.35
k2°	Stepenišni prostor	9.72
Neto površina		34.07 m^2

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m^2
Stan br. 14 (Ulaz 1) - II sprat		
1°	Ulazni hodnik	2.77
2°	Kupatilo	3.34
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	12.92
4°	Terasa	2.10
Neto površina		21.13 m^2

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m^2
Stan br. 15 (Ulaz 1) - II sprat		
1°	Ulazni hodnik	3.00
2°	Kupatilo	3.77
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	14.61
4°	Spavaća soba	8.40
5°	Terasa	2.22
Neto površina		32.00 m^2

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m^2
Stan br. 16 (Ulaz 1) - II sprat		
1°	Ulazni hodnik	2.54
2°	Kupatilo	4.27
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	18.28
4°	Spavaća soba	7.12
5°	Terasa	2.25
Neto površina		34.46 m^2

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m^2
Stan br. 17 (Ulaz 1) - II sprat		
1°	Ulazni hodnik	2.94
2°	Kupatilo	4.27
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	12.00
4°	Terasa	5.34
Neto površina		24.55 m^2

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m^2
Stan br. 18 (Ulaz 1) - II sprat		
1°	Ulazni hodnik	1.68
2°	Kupatilo	4.27
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	19.14
4°	Spavaća soba	7.12
5°	Terasa	2.24
Neto površina		34.45 m^2

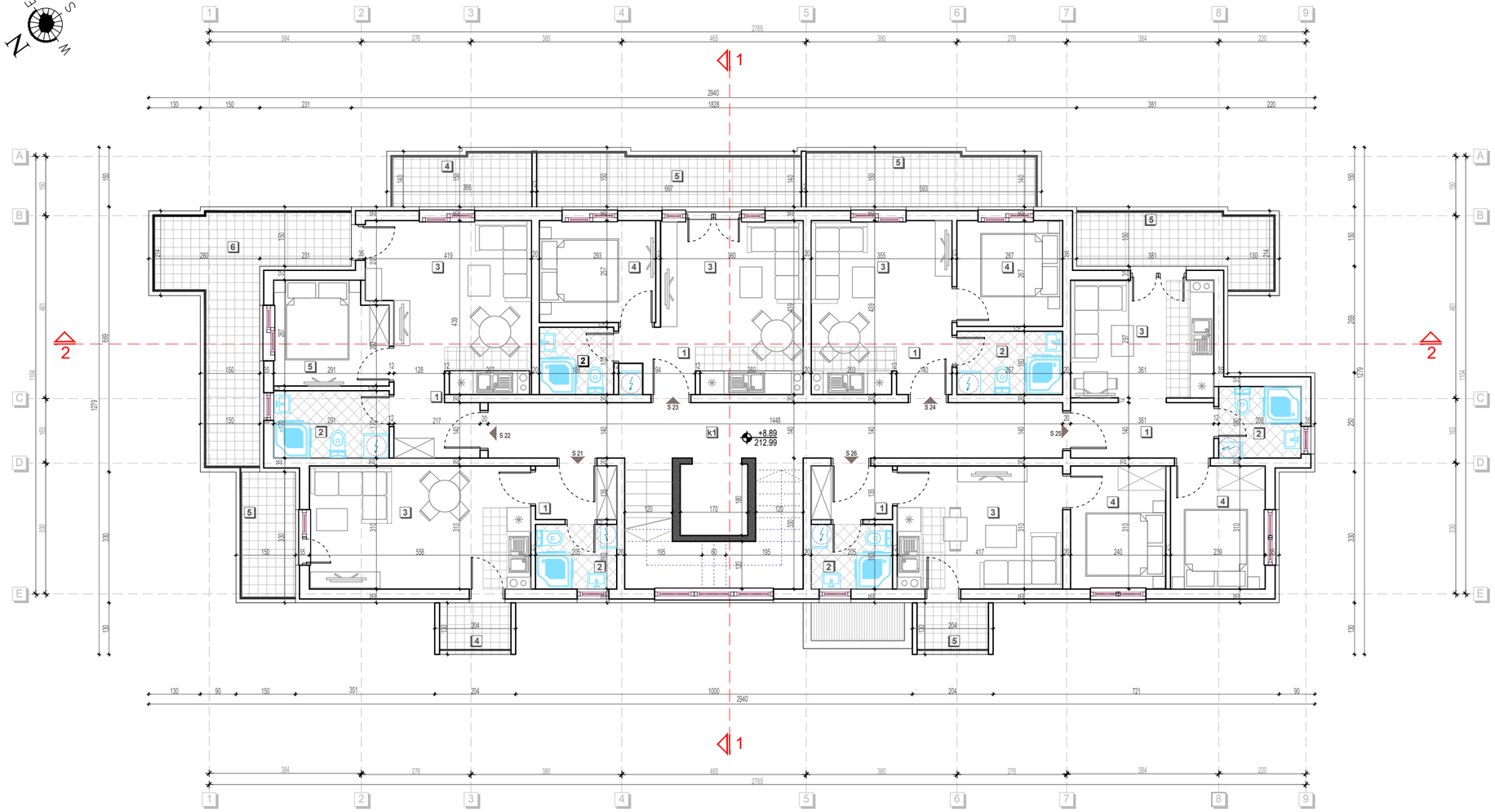
N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m^2
Stan br. 19 (Ulaz 1) - II sprat		
1°	Ulazni hodnik	5.54
2°	Kupatilo	3.74
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	16.05
4°	Terasa	2.19
5°	Spavaća soba	7.40
6°	Spavaća soba	7.44
Neto površina		42.36 m^2

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m^2
Stan br. 20 (Ulaz 1) - II sprat		
1°	Ulazni hodnik	2.77
2°	Kupatilo	3.34
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	12.92
4°	Terasa	2.10
Neto površina		21.13 m^2

Korisna površina STANOVA na II SPRATU	*210.08 m^2*
Korisna površina KOMUNIKACIJA na II SPRATU	*34.07 m^2*
Korisna površina II SPRATA	*244.15 m^2*
Bruto površina II SPRATA	*300.00 m^2*

Investitor:	**ALEKS LUKS GRADNJA DOO MRŠTANE**; sa sedištem u Leskovcu, Mršťane, ul. Nikole Tesle 30, MB: 21857181; PIB: 113383398; **PAJIĆ (Veroljub) SLAVKO** iz Vrnjačke Banje, ul.Kneza Miloša 069, JMBG 1612988720061;		
Objekat:	**VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT br. 2** - *faza II*, spratnosti Pr+2+Ps, kp.br. 185/89 I 185/90 K.O. Vrnjačka Banja, Vrnjačka Banja		
Tehnička dokumentacija:	ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja	mat.br: 20314281, šifra delatnosti: 7111 PIB 105127910, reg.br.bd: 83679/2007	
IDR arhitektura R 1:100	**OSNOVA II SPRATA**		
br. projekta: 50 - 021 / 26 - 1	odgovorni projektant: Ivan Jerinić, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 F772 08)		*N A P O M E N A :* *Izvođač radova je odgovoran za proveru crteža, dimenzija i nivoa terena. Pre izvođenja radova, u slučaju neslaganja ili tehničke greške, dužan je da obavesti odgovornog projektanta.*
datum: maj 2026.	Projektant saradnik:	Marija Vuković, mast. inž. arh. (br. licence 321A20125)	
list br. 1.7.1.5.			

ARHITEKT pro d.o.o.
Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja



N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m^2
KOMUNIKACIJE (Ulaz 1) - povučeni sprat		
k1°	Hodnik	21.00

Neto površina 21.00 m^2

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m^2
Stan br. 21 (Ulaz 1) - povučeni sprat		
1°	Ulazni hodnik	2.77
2°	Kupatilo	3.34
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	17.30
4°	Terasa	2.10
5°	Terasa	4.25

Neto površina 29.76 m^2

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m^2
Stan br. 22 (Ulaz 1) - povučeni sprat		
1°	Ulazni hodnik	4.83
2°	Kupatilo	4.95
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	15.04
4°	Terasa	4.55
5°	Spavaća soba	7.31
6°	Terasa	14.13

Neto površina 50.81 m^2

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m^2
Stan br. 23 (Ulaz 1) - povučeni sprat		
1°	Ulazni hodnik	3.29
2°	Kupatilo	3.19
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	14.22
4°	Spavaća soba	7.53
5°	Terasa	8.56

Neto površina 36.79 m^2

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m^2
Stan br. 24 (Ulaz 1) - povučeni sprat		
1°	Ulazni hodnik	1.68
2°	Kupatilo	4.27
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	13.82
4°	Spavaća soba	7.12
5°	Terasa	7.62

Neto površina 34.51 m^2

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m^2
Stan br. 25 (Ulaz 1) - povučeni sprat		
1°	Ulazni hodnik	5.05
2°	Kupatilo	3.74
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	10.70
4°	Spavaća soba	7.40
5°	Terasa	7.24

Neto površina 34.13 m^2

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m^2
Stan br. 26 (Ulaz 1) - povučeni sprat		
1°	Ulazni hodnik	2.77
2°	Kupatilo	3.34
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	12.92
4°	Spavaća soba	7.44
5°	Terasa	2.10

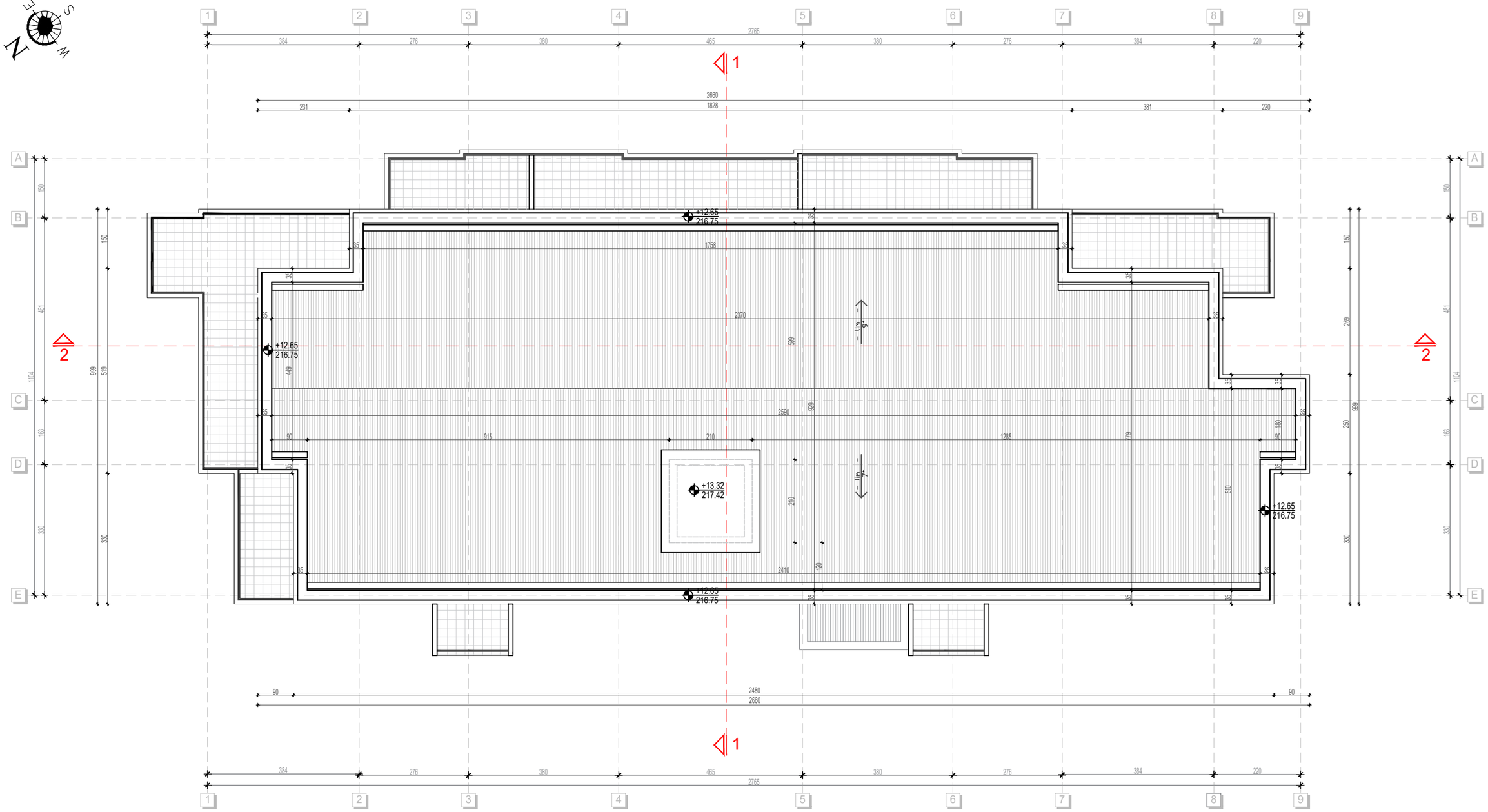
Neto površina 28.57 m^2

Korisna površina STANOVA na POVUČENOM SPRATU	*214.57 m^2*
Korisna površina KOMUNIKACIJA na POVUČENOM SPRATU	*21.00 m^2*
Korisna površina POVUČENOG SPRATA	*235.57 m^2*
Bruto površina POVUČENOG SPRATA	*300.00 m^2*

UKUPNO STANOVA	*26*
UKUPNA korisna površina STANOVA	*823.68 m^2*
UKUPNA korisna površina stambenog objekta	*972.01 m^2*
UKUPNA bruto površina objekta	*1200.00 m^2*

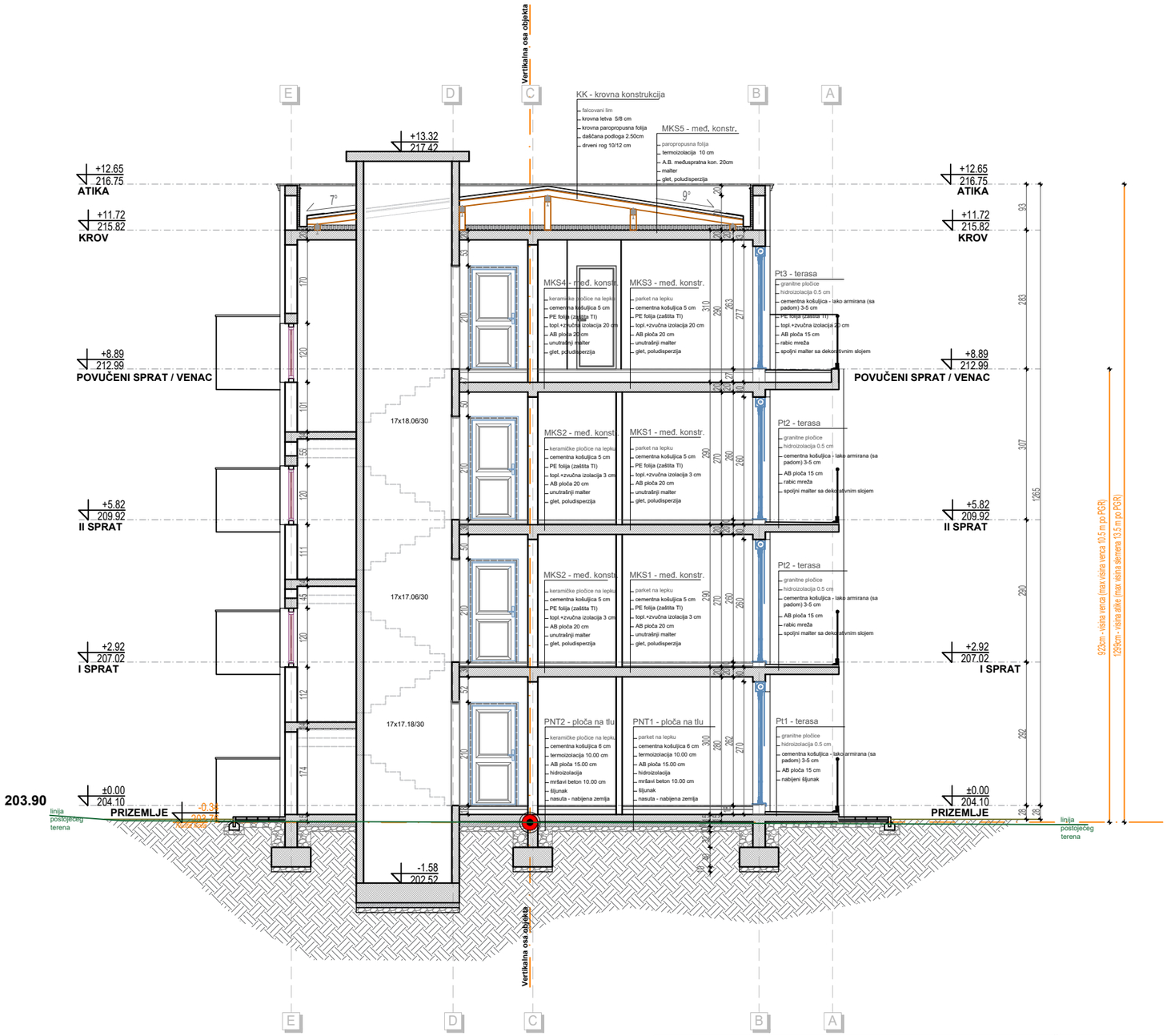
Investitor:	**ALEKS LUKS GRADNJA DOO MRŠTANE**; sa sedištem u Leskovcu, Mrštane, ul. Nikole Tesla 30, MB: 21857181; PIB: 113383398; **PAJIĆ (Veroljub) SLAVKO** iz Vrnjačke Banje, ul.Kneza Miloša 069, JMBG 1612988720061;		
Objekat:	**VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT br. 2** - *faza II*, spratnosti Pr+2+Ps, kp.br. 185/89 I 185/90 K.O. Vrnjačka Banja, Vrnjačka Banja		
Tehnička dokumentacija:	ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja	mat.br: 20314281, šifra delatnosti: 7111 PIB 105127910, reg.br.bd: 83679/2007	
IDR arhitektura R 1:100	**OSNOVA POVUČENOG SPRATA**		
br. projekta: 50 - 021 / 26 - 1	odgovorni projektant: Ivan Jerinić, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 F772 08)		*N A P O M E N A :* *Izvođač radova je odgovoran za proveru crteža, dimenzija i nivoa terena. Pre izvođenja radova, u slučaju neslaganja ili tehničke greške, dužan je da obavesti odgovornog projektanta.*
datum: maj 2026.	Projektant saradnik:	Marija Vuković, mast. inž. arh. (br. licence 321A20125)	
list br. 1.7.1.6.			

ARHITEKT pro d.o.o.
Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja



Investitor:			**ALEKS LUKS GRADNJA DOO MRŠTANE**; sa sedištem u Leskovcu, Mršane, ul. Nikole Tesle 30, MB: 21857181; PIB: 113383398; **PAJIĆ (Veroljub) SLAVKO** iz Vrnjačke Banje, ul.Kneza Miloša 069, JMBG 1612988720061;	
Objekat:			**VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT br. 2** - *faza II*, spratnosti Pr+2+Ps, kp.br. 185/89 I 185/90 K.O. Vrnjačka Banja, Vrnjačka Banja	
Tehnička dokumentacija:			ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja	mat.br: 20314281, šifra delatnosti: 7111 PIB 105127910, reg.br.bd: 83679/2007
IDR	arhitektura	R 1:100	**OSNOVA KROVNIH RAVNI**	
br. projekta: 50 - 021 / 26 - 1			odgovorni projektant: Ivan Jerinić, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 F772 08)	*N A P O M E N A :* *Izvođač radova je odgovoran za proveru crteža, dimenzija i nivoa terena. Pre izvođenja radova, u slučaju neslaganja ili tehničke greške, dužan je da obavesti odgovornog projektanta.*
datum: maj 2026.			Projektant saradnik:	Marija Vuković, mast. inž. arh. (br. licence 321A20125)
list br. 1.7.1.7.				

ARHITEKT pro d.o.o.
Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja



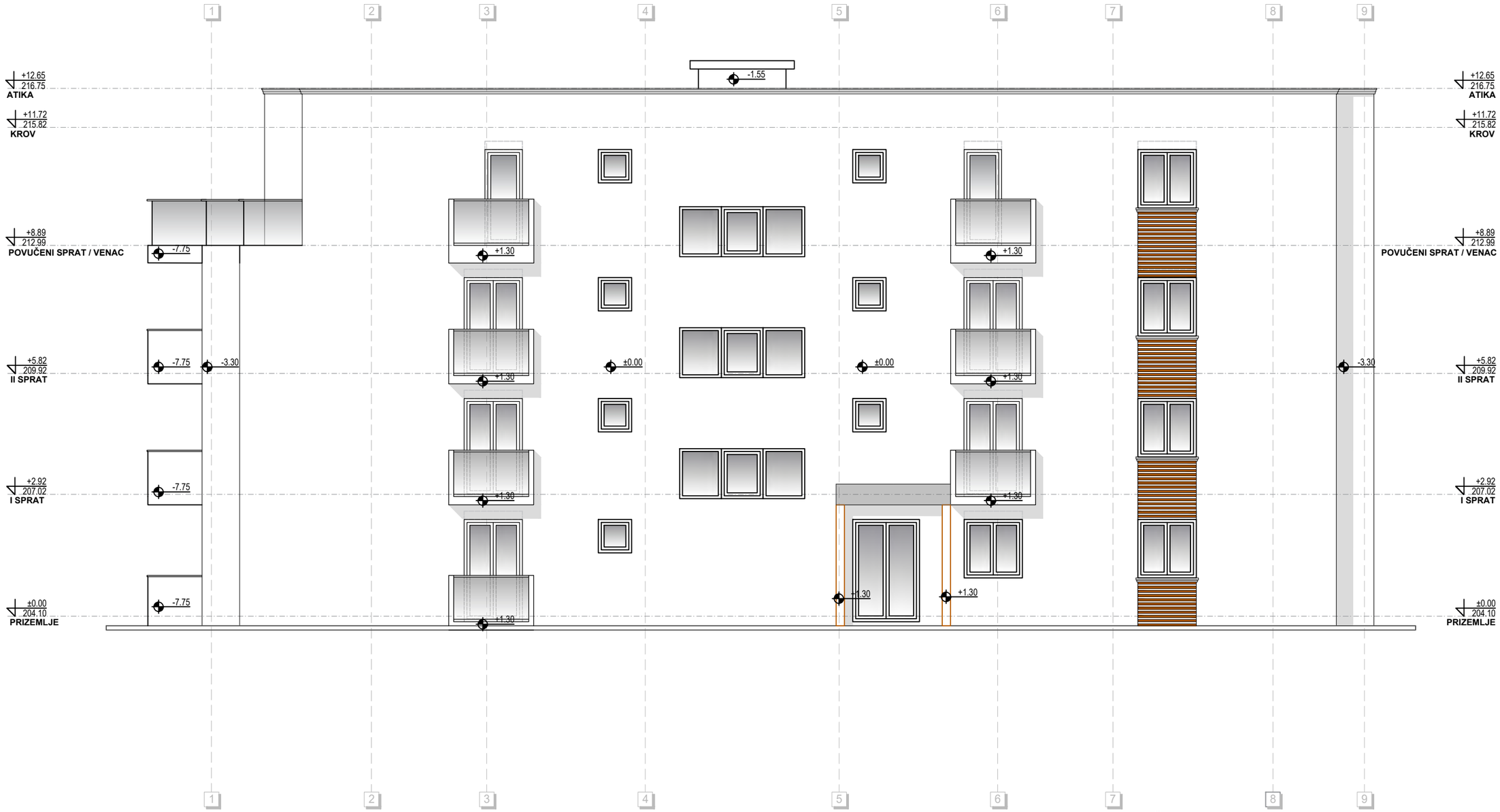
Investitor:			**ALEKS LUKS GRADNJA DOO MRŠTANE**; sa sedištem u Leskovcu, Mrštane, ul. Nikole Tesle 30, MB: 21857181; PIB: 113383398; **PAJIĆ (Veroljub) SLAVKO** iz Vrnjačke Banje, ul.Kneza Miloša 069, JMBG 1612988720061;	
Objekat:			**VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT br. 2** - *faza II*, spratnosti Pr+2+Ps, kp.br. 185/89 I 185/90 K.O. Vrnjačka Banja, Vrnjačka Banja	
Tehnička dokumentacija:			ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja	mat.br: 20314281, šifra delatnosti: 7111 PIB 105127910, reg.br.bd: 83679/2007
IDR	arhitektura	R 1:100	**PRESEK 1 - 1**	
br. projekta: 50 - 021 / 26 - 1			odgovorni projektant: Ivan Jerinić, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 F772 08)	*N A P O M E N A :* *Izvođač radova je odgovoran za proveru crteža, dimenzija i nivoa terena. Pre izvođenja radova, u slučaju neslaganja ili tehničke greške, dužan je da obavesti odgovornog projektanta.*
datum: maj 2026.			Projektant saradnik:	Marija Vuković, mast. inž. arh. (br. licence 321A20125)
list br. 1.7.1.8.				

ARHITEKT pro d.o.o.
Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja



Investitor:	**ALEKS LUKS GRADNJA DOO MRŠTANE**; sa sedištem u Leskovcu, Mrštane, ul. Nikole Tesle 30, MB: 21857181; PIB: 113383398; **PAJIĆ (Veroljub) SLAVKO** iz Vrnjačke Banje, ul.Kneza Miloša 069, JMBG 1612988720061;		
Objekat:	**VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT br. 2** - *faza II*, spratnosti Pr+2+Ps, kp.br. 185/89 I 185/90 K.O. Vrnjačka Banja, Vrnjačka Banja		
Tehnička dokumentacija:	ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja	mat.br: 20314281, šifra delatnosti: 7111 PIB 105127910, reg.br.bd: 83679/2007	
IDR / arhitektura / R 1:100	**PRESEK 2 - 2**		
br. projekta: 50 - 021 / 26 - 1	odgovorni projektant: Ivan Jerinić, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 F772 08)		*N A P O M E N A :* *Izvođač radova je odgovoran za proveru crteža, dimenzija i nivoa terena. Pre izvođenja radova, u slučaju neslaganja ili tehničke greške, dužan je da obavesti odgovornog projektanta.*
datum: maj 2026.			
list br. 1.7.1.9.	Projektant saradnik:	Marija Vuković, mast. inž. arh. (br. licence 321A20125)	

ARHITEKT pro d.o.o.
Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja



Investitor:			**ALEKS LUKS GRADNJA DOO MRŠTANE**; sa sedištem u Leskovcu, Mrštane, ul. Nikole Tesle 30, MB: 21857181; PIB: 113383398; **PAJIĆ (Veroljub) SLAVKO** iz Vrnjačke Banje, ul.Kneza Miloša 069, JMBG 1612988720061;
Objekat:			**VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT br. 2** - *faza II*, spratnosti Pr+2+Ps, kp.br. 185/89 I 185/90 K.O. Vrnjačka Banja, Vrnjačka Banja
Tehnička dokumentacija:			ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja mat.br: 20314281, šifra delatnosti: 7111 PIB 105127910, reg.br.bd: 83679/2007
IDR	arhitektura	R 1:100	**SEVEROZAPADNA FASADA**
br. projekta: 50 - 021 / 26 - 1			odgovorni projektant: Ivan Jerinić, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 F772 08)
datum: maj 2026.			Projektant saradnik: Marija Vuković, mast. inž. arh. (br. licence 321A20125)
list br. 1.7.1.10.			

N A P O M E N A:
Izvođač radova je odgovoran za proveru crteža, dimenzija i nivoa terena. Pre izvođenja radova, u slučaju neslaganja ili tehničke greške, dužan je da obavesti odgovornog projektanta.

ARHITEKT pro d.o.o.
Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja



Investitor:			**ALEKS LUKS GRADNJA DOO MRŠTANE**; sa sedištem u Leskovcu, Mrštane, ul. Nikole Tesle 30, MB: 21857181; PIB: 113383398; **PAJIĆ (Veroljub) SLAVKO** iz Vrnjačke Banje, ul.Kneza Miloša 069, JMBG 1612988720061;	
Objekat:			**VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT br. 2** - *faza II*, spratnosti Pr+2+Ps, kp.br. 185/89 I 185/90 K.O. Vrnjačka Banja, Vrnjačka Banja	
Tehnička dokumentacija:			ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja mat.br: 20314281, šifra delatnosti: 7111 PIB 105127910, reg.br.bd: 83679/2007	
IDR	arhitektura	R 1:100	**JUGOZAPADNA FASADA**	
br. projekta: 50 - 021 / 26 - 1			odgovorni projektant: Ivan Jerinić, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 F772 08)	*NAPOMENA:* *Izvođač radova je odgovoran za proveru crteža, dimenzija i nivoa terena. Pre izvođenja radova, u slučaju neslaganja ili tehničke greške, dužan je da obavesti odgovornog projektanta.*
datum: maj 2026.			Projektant saradnik:	Marija Vuković, mast. inž. arh. (br. licence 321A20125)
list br. 1.7.1.11.				

ARHITEKT pro d.o.o.
Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja



Investitor:			**ALEKS LUKS GRADNJA DOO MRŠTANE**; sa sedištem u Leskovcu, Mrštane, ul. Nikole Tesle 30, MB: 21857181; PIB: 113383398; **PAJIĆ (Veroljub) SLAVKO** iz Vrnjačke Banje, ul.Kneza Miloša 069, JMBG 1612988720061;
Objekat:			**VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT br. 2** - *faza II*, spratnosti Pr+2+Ps, kp.br. 185/89 I 185/90 K.O. Vrnjačka Banja, Vrnjačka Banja
Tehnička dokumentacija:			ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja mat.br: 20314281, šifra delatnosti: 7111 PIB 105127910, reg.br.bd: 83679/2007
IDR	arhitektura	R 1:100	**JUGOISTOČNA FASADA**
br. projekta: 50 - 021 / 26 - 1			odgovorni projektant: Ivan Jerinić, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 F772 08)
datum: maj 2026.			Projektant saradnik: Marija Vuković, mast. inž. arh. (br. licence 321A20125)
list br. 1.7.1.12.			

N A P O M E N A:
Izvođač radova je odgovoran za proveru crteža, dimenzija i nivoa terena. Pre izvođenja radova, u slučaju neslaganja ili tehničke greške, dužan je da obavesti odgovornog projektanta.

ARHITEKT pro d.o.o.
Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja



Investitor:			**ALEKS LUKS GRADNJA DOO MRŠTANE**; sa sedištem u Leskovcu, Mršťane, ul. Nikole Tesle 30, MB: 21857181; PIB: 113383398; **PAJIĆ (Veroljub) SLAVKO** iz Vrnjačke Banje, ul.Kneza Miloša 069, JMBG 1612988720061;
Objekat:			**VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT br. 2** - *faza II*, spratnosti Pr+2+Ps, kp.br. 185/89 I 185/90 K.O. Vrnjačka Banja, Vrnjačka Banja
Tehnička dokumentacija:			ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br.11. , Vrnjci - Vrnjačka Banja mat.br: 20314281, šifra delatnosti: 7111 PIB 105127910, reg.br.bd: 83679/2007
IDR	arhitektura	R 1:100	**SEVEROISTOČNA FASADA**
br. projekta: 50 - 021 / 26 - 1			odgovorni projektant: Ivan Jerinić, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 F772 08)
datum: maj 2026.			Projektant saradnik: Marija Vuković, mast. inž. arh. (br. licence 321A20125)
list br. 1.7.1.13.			

N A P O M E N A :
Izvođač radova je odgovoran za proveru crteža, dimenzija i nivoa terena. Pre izvođenja radova, u slučaju neslaganja ili tehničke greške, dužan je da obavesti odgovornog projektanta.