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

ARHITEKTPRO D.O.O.
ul. Vrnjačka 11
Vrnjci, Vrnjačka Banja 36217
e-mail: arhitektpro@yahoo.com
tel: +381 64 33 4 17 17
+381 36 6 22 5 55
MB: 20314281
PIB: 105127910

URBANISTIČKI PROJEKAT

ZA RUŠENJE POSTOJEĆEG STAMBENOG OBJEKTA I IZGRADNJU STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA NA K.P.BR.736/10 KO VRNJAČKA BANJA

Investitor: Gigant Orlić d.o.o. Paraćin,
Majora Marka bb, Paraćin

Lokacija: VRNJAČKA BANJA, k.p.br.736/10 KO Vrnjačka Banja

Namena: STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT

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

Odgovorno lice projektanta: Ivan Jerinić

Ivan Jerinić
Digitally signed by Ivan Jerinić
DN: c=RS, serialNumber=PNORS-09069797800 19, serialNumber=CA:RS-13245, sn=Jerinić, givenName=Ivan, cn=Ivan Jerinić
Date: 2026.08.19 08:32:46 +02'00'

Pečat i potpis:



Odgovorni urbanista: Ivana Milošević, diplomirani inženjer arhitekture.

Broj licence: 200 0912 06

Lični pečat i potpis:



ИВАНА МИЛОШЕВИЋ 014265748 Auth
Digitally signed by ИВАНА МИЛОШЕВИЋ 014265748 Auth
Date: 2026.08.18 22:42:19 +02'00'

Broj projekta: 50-036/26

Datum: AVGUST 2026

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
  - Saglasnost suseda
- 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
  - MUP RS, Sektor za vanredne situacije
- 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
  - Predlog parcelacije
- GRAFIČKI DEO

  URBANISTIČKI PROJEKAT
  - Postojeće stanje sa elementima regulacije u PGR
  - Regulaciono nivelaciono rešenje:
    - Projektovana situacija sa osnovom prizemlja
    - Projektovana situacija sa osnovom podruma
    - Projektovana situacija sa osnovom tipskog (I) sprata
    - Projektovana situacija sa osnovom povučenog sprata
    - Projektovana situacija sa osnovom krova
  - Prikaz saobraćajne infrastrukture sa priključkom na spoljnu mrežu
  - Prikaz komunalne infrastrukture sa priključcima na spoljnu mrežu

  IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE OBJEKTA

  PREDLOG PARCELACIJE
  - postojeće stanje sa regulacionim uslovima PGR
  - plan parcelacije – formiranje parcela sa analitičko-geodetskim elementima
  - plan parcelacije – nakon preparcelacije

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 i 62/2023), **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 rušenje postojećeg stambenog objekta i izgradnju stambeno-poslovnog objekta na k.p.br.736/10 KO Vrnjačka Banja, određuje se:

Ivana Milošević, diplomirani inženjer arhitekture .....lic. br. 200 0912 06

ODGOVORNI PROJEKTANT

idejnog rešenja koje je sastavni deo UP za rušenje postojećeg stambenog objekta i izgradnju stambeno-poslovnog objekta na k.p.br.736/10 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: 50-036/26

Datum: AVGUST 2026

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 i 62/2023) 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 LJ U J E M

da je UP za rušenje postojećeg stambenog objekta i izgradnju stambeno-poslovnog objekta na k.p.br.736/10 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 Milošević, diplomirani inženjer arhitekture

Broj licence: 200 0912 06

Lični pečat i potpis:_____



Broj projekta: 50-036/26

Datum: AVGUST 2026

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 i 62/2023) 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 LJ U J E M

1. da je IDR objekta koje je sastavni deo UP za rušenje postojećeg stambenog objekta i izgradnju stambeno-poslovnog objekta na k.p.br.736/10 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: 50-036/26

Datum: AVGUST 2026

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**.

IZJAVA INVESTITORA

U potpunosti sam upoznat i saglasan sa predloženim urbanističkim projektom za rušenje postojećeg stambenog objekta i izgradnju stambeno-poslovnog objekta na k.p.br.736/10 KO Vrnjačka Banja,

za
Gigant Orlić d.o.o. Paraćin,

Broj projekta: 50-036/26

Datum: AVGUST 2026

САГЛАСНОСТ

Ја, Лечић Весна,
ЈМБГ: 0107959785618
број личне карте 014944042
са пребивалиштем у Београду, Булевар Краља Александра 248/II/9
као власник непокретности уписане у лист непокретности бр.
земљишта и објеката на катастарској парцели број к.п.бр.736/1 К.О. Врњачка бања,
површина парцеле 570м 2 , у проценту 282/570
на основу члана 135. и члана 144. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – УС, 50/2013 – УС, 98/2013 – УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон, 9/2020, 52/2021, 132/2023 и др.),
ДАЈЕМ САГЛАСНОСТ
Носиоцу права грађења/инвеститору Гигант Орлић д.о.о. Мајора Марка бб, Параћин,
Матични број: 20576553
ПИБ: 106316630
Овлашћено лице Милош Орлић
ЈМБГ: 0601983723229
број личне карте 015374089
са пребивалиштем у Параћину, улица Васе Чарапића 2/10
за изградњу објекта на катастарској парцели број к.п.бр.736/10 К.О.Врњачка бања, која се непосредно граничи са мојом парцелом и то:

Тако да се приликом изградње објекта на својој парцели к.п.бр.736/10 К.О.Врњачка бања својим објектом приближи на 2,0м од границе која раздваја наше две парцеле (к.п.бр.736/10 и к.п.бр.736/1 К.О. Врњачка бања) са постављањем отвора на тој фасади, односно ка мојој парцели, класичног или ниског парапета (од 0-110цм) који припада стамбеним просторијама.

Сагласност се даје уз обавезу инвеститора да у потпуности поштује правила изградње, без наношења штете на суседним објектима и парцелама. Сагласнот је неопозива и обавезује све будуће правне следбенике даваоца ове сагласности. Иста се даје у духу доброседских односа, добровољно и без мана воље.

Ову сагласност дајем својевољно и искључиво горе наведене сврхе и у друге сврхе се не може користити.

У Врњачкој Бањи, дана 04.08.2026.год.

Лечић Весна

Потпис

Број личне карте:
014944042

Република Србија
ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК
Слађана Павловић
Врњачка бања
Бранка Радичевића 8

Потврђује се да је ----------
Весна Лечић рођен/а 01.07.1959. (првог јула хиљаду деветсто педесет девете) године, са пребивалиштем у Београд Улица Булевар Краља Александра број 248 (двеста четрдесет осам) у присуству јавнобележничког помоћника својеручно потписао/ла ову исправу.----------
Идентитет подносиоца исправе утврђен је увидом у личну карту бр. 014944042, издата 15.07.2025 од стране ПС ЗВЕЗДАРА.----------
Исправа странке, написана на компјутерском штампачу и састоји се од 1 (једној) стране/а, оверена је у 2 (два) примерка за потребе странке, 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 2 (два) примерака наплаћена је у укупном износу од 1.296,00 (хиљаду двеста деведесет шест динара) са урачунатим ПДВ-ом на основу члана 21 тарифног броја 8 Јавнобележничке тарифе.----------

ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК
Слађана Павловић
Врњачка бања
Бранка Радичевића 8

За јавног бележника
Јавнобележнички помоћник
Сања Гочанин
број решења: 1290-2-IV-5/2025
од 28.04.2025 год.

УОП - I:4438-2026
Дана 04.08.2026. (четвртог августа две хиљаде двадесетшесте) године, у 14:04 (четрнаест часова и четири минута), у , оверено у 2 (два) примерак/ка за потребе странке.

(потпис) (печат)

САГЛАСНОСТ

Ја, Пецић Слободан,
ЈМБГ: 1505954780625
број личне карте 012591164
са пребивалиштем у Врњачкој Бањи, улица Краљевачка 10
као власник непокретности уписане у лист непокретности бр.
земљишта и објеката на катастарској парцели број к.п.бр.736/1 К.О. Врњачка бања,
површина парцеле 570м 2 , у проценту 283/570
на основу члана 135. и члана 144. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – УС, 50/2013 – УС, 98/2013 – УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон, 9/2020, 52/2021, 132/2023 и др.),
ДАЈЕМ САГЛАСНОСТ
Носиоцу права грађења/инвеститору Гигант Орлић д.о.о. Мајора Марка бб, Параћин,
Матични број: 20576553
ПИБ: 106316630
Овлашћено лице Милош Орлић
ЈМБГ: 0601983723229
број личне карте 015374089
са пребивалиштем у Параћину, улица Васе Чарапића 2/10
за изградњу објекта на катастарској парцели број к.п.бр.736/10 К.О.Врњачка бања, која се непосредно граничи са мојом парцелом и то:

Тако да се приликом изградње објекта на својој парцели к.п.бр.736/10 К.О.Врњачка бања својим објектом приближи на 2,0м од границе која раздваја наше две парцеле (к.п.бр.736/10 и к.п.бр.736/1 К.О. Врњачка бања) са постављањем отвора на тој фасади, односно ка мојој парцели, класичног или ниског парапета (од 0-110цм) који припада стамбеним просторијама.

Сагласност се даје уз обавезу инвеститора да у потпуности поштује правила изградње, без наношења штете на суседним објектима и парцелама. Сагласнот је неопозива и обавезује све будуће правне следбенике даваоца ове сагласности. Иста се даје у духу доброседских односа, добровољно и без мана воље.

Ову сагласност дајем својевољно и искључиво горе наведене сврхе и у друге сврхе се не може користити.

У Врњачкој Бањи, дана 04.08.2026.год.

Пецић Слободан

Потпис

Број личне карте:
012591164

Република Србија
ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК
Слађана Павловић
Врњачка бања
Бранка Радичевића 8

Потврђује се да је ----------
Слободан Пецић рођен/а 15.05.1954. (петнаестог маја хиљаду деветсто педесет четврте) године, са пребивалиштем у Врњачка Бања Улица Краљевачка број 010 (десет) у присуству јавнобележничког помоћника својеручно потписао/ла ову исправу.----------
Идентитет подносиоца исправе утврђен је увидом у личну карту бр. 012591164, издата 24.03.2023 од стране ПС У ВРЊАЧКОЈ БАЊИ.----------
Исправа странке, написана на компјутерском штампачу и састоји се од 1 (једној) стране/а, оверена је у 2 (два) примерка за потребе странке, 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 2 (два) примерака наплаћена је у укупном износу од 1.296,00 (хиљаду двеста деведесет шест динара) са урачунатим ПДВ-ом на основу члана 21 тарифног броја 8 Јавнобележничке тарифе.----------

ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК
Слађана Павловић
Врњачка бања
Бранка Радичевића 8

За јавног бележника
Јавнобележнички помоћник
Сања Гочанин
број решења: 1290-2-IV-5/2025
од 28.04.2025 год.

УОП - I:4439-2026
Дана 04.08.2026. (четвртог августа две хиљаде двадесетшесте) године, у 14:08 (четрнаест часова и осам минута), у , оверено у 2 (два) примерак/ка за потребе странке.

(потпис)

(печат)

САГЛАСНОСТ

Ја, **Матић Боривој**,
ЈМБГ: 1704956773017
број личне карте 013628760
са пребивалиштем у Врњачкој Бањи, улица Краљевачка 9

као власник непокретности уписане у лист непокретности бр._____
земљишта и објеката на катастарској парцели број к.п.бр.736/1 К.О. Врњачка бања, површина парцеле 570м^2, у проценту 5/570

на основу члана 135. и члана 144. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – УС, 50/2013 – УС, 98/2013 – УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон, 9/2020, 52/2021, 132/2023 и др.),

ДАЈЕМ САГЛАСНОСТ

Носиоцу права грађења/инвеститору **Гигант Орлић д.о.о. Мајора Марка бб, Параћин**,
Матични број: 20576553
ПИБ: 106316630
Овлашћено лице Милош Орлић
ЈМБГ: 0601983723229
број личне карте 015374089
са пребивалиштем у Параћину, улица Васе Чарапића 2/10
за изградњу објекта на катастарској парцели број к.п.бр.736/10 К.О.Врњачка бања, која се непосредно граничи са мојом парцелом и то:

- Тако да се приликом изградње објекта на својој парцели к.п.бр.736/10 К.О.Врњачка бања својим објектом приближи на 2,0м од границе која раздваја наше две парцеле (к.п.бр.736/10 и к.п.бр.736/1 К.О. Врњачка бања) са постављањем отвора на тој фасади, односно ка мојој парцели, класичног или ниског парапета (од 0-110цм) који припада стамбеним просторијама.

Ову сагласност дајем својевољно и искључиво горе наведене сврхе и у друге сврхе се не може користити.

у Врњачкој Бањи, дана 03.07.2026.год.

Матић Боривој

В. Матић

Потпис

Број личне карте:

013628760

Република Србија
ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК
Слађана Павловић
Врњачка бања
Бранка Радичевића 8

Потврђује се да је ----------
Боривој Матић рођен/а 17.04.1956. (седамнаестог априла хиљаду деветсто педесет шесте) године, са пребивалиштем у Врњачка Бања Улица Краљевачка број 009 (девет) у присуству јавног бележника својеручно потписао/ла ову исправу.----------
Идентитет подносиоца исправе утврђен је увидом у личну карту бр. 013628760, издата 27.05.2024 од стране ПС У ВРЊАЧКОЈ БАЊИ.----------
Исправа странке, написана на компјутерском штампачу и састоји се од 1 (једној) стране/а, оверена је у 2 (два) примерка за потребе странке, 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 2 (два) примерака наплаћена је у укупном износу од 1.296,00 (хиљаду двеста деведесет шест 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:3669-2026
Дана 03.07.2026. (трећег јула две хиљаде двадесетшесте) године, у 13:18 (тринаест часова и осамнаест минута), у , оверено у 2 (два) примерак/ка за потребе странке.

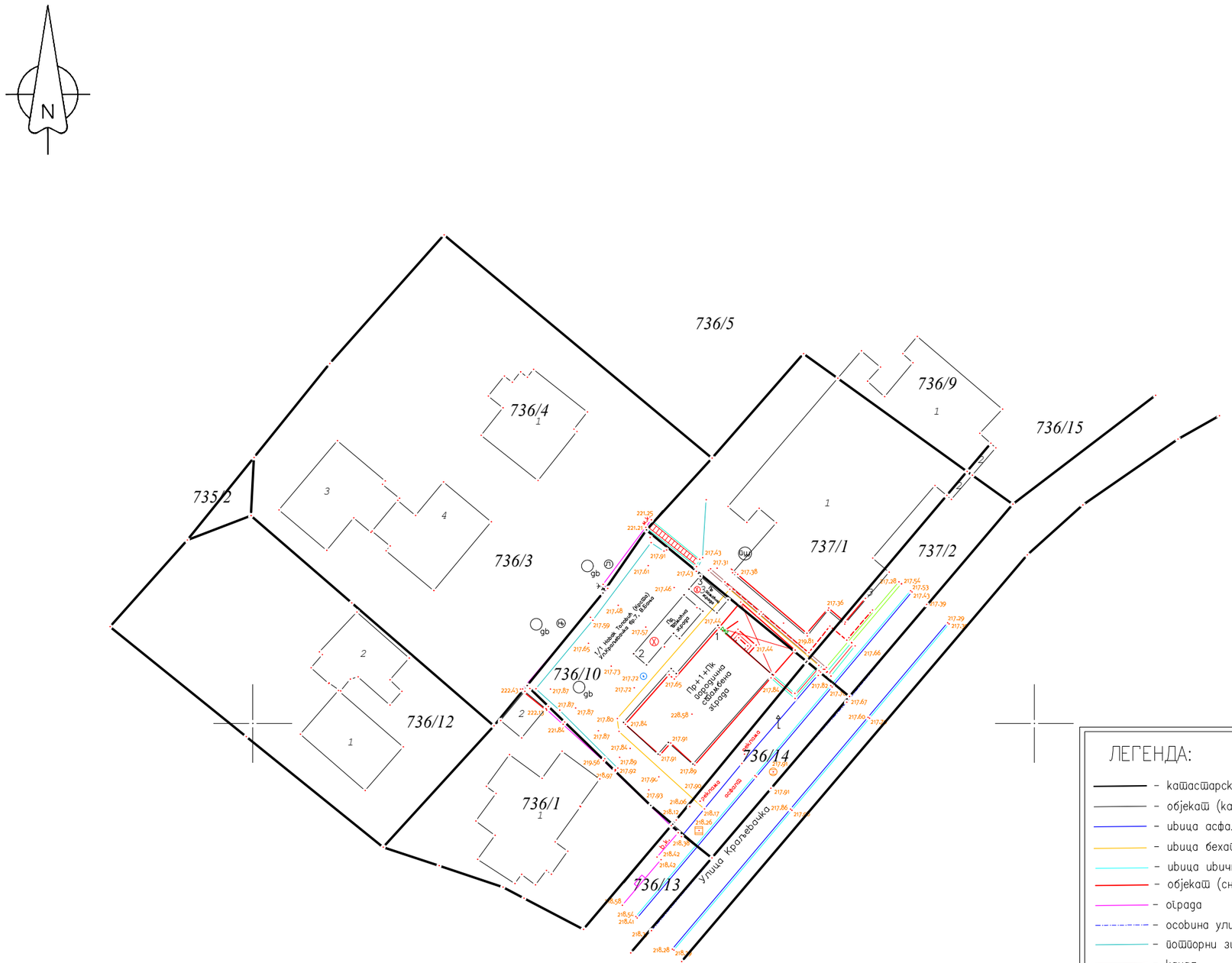
(потпис) (печат)



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ВРЊАЧКА БАЊА
К.О.ВРЊАЧКА БАЊА

КАТАСТАРСКО ТОПГРАФСКИ ПЛАН

КП.БР. 736/10 К.О.ВРЊАЧКА БАЊА



ЛЕГЕНДА:

- катастарско стање
- објекат (катастар)
- ивица асфалта
- ивица бехатона
- ивица ивичњака
- објекат (снимљени)
- ограда
- осовина улице
- подземни зид
- канал
- округли шахт
- мерно место гас
- саобраћајни знак

Петар К. Ракић
ПОВЕРЕНА ЛИЦЕНЦА ПРВОГ РЕДА

GEODETSKE USLUGE
GEOPROJECT
Petar Rakić pr
PARAĆIN

АПРИЛ, 2025

РАЗМЕРА 1:1000
КОТЕ СУ АПСОЛУТНЕ

ИЗРАДИО:
GEOPORJECT, ПАРАЋИН

USLOVI IMALACA JAVNIH OVLAŠĆENJA

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

ГИГАНТ ОРЛИЋ д.о.о. Параћин
Мајора Марка бб, Параћин

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
"БАЊСКО ЗЕЛЕНИЛО И ЧИСТОЋА"
Број: 768/1/2026
Датум: 11.03. 2026. год.
ВРЊАЧКА БАЊА

Предмет: Одговор на захтев за издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу објекта- стамбено- пословни објекат на к.п.бр. 736/10 К.О. Врњачка Бања

Поштовани,

На основу захтева бр. 768/2026 од 10.03.2026. године, за издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу објекта- стамбено-пословни објекат на к.п.бр. 736/10 К.О. Врњачка Бања, чији је инвеститор ГИГАНТ ОРЛИЋ д.о.о. Параћин из Параћина, 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: jkpbanjskozelenilo!cistoca@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

5.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ОБАВЉАЊЕ КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ
" Б Е Л И М А Р К О В А Ц " ВРЊАЧКА БАЊА
ул. Жике Ваљаревића бр. 1, 36210 Врњачка Бања
Матични број: 21252794, ПИБ: 109844264, жиро рачун број: 160-463218-44

Предмет: Израда техничких услова за потребу израде УП услова за стамбено-пословни објекат спратности 2По2+Прт+3С+Пс, који се граде на К.П. бр. 736/10 К.О. Врњачка Бања, инвеститора "ГИГАНТ ОРЛИЋ"ДОО Параћин.

На основу захтева заведеног код предузећа ЈП "Белимарковац" под бројем у-2169 од 9.3.2026.године, а на основу ситуације на терену и увида у постојећу документацију, издају вам се следећи:

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

• ВОДОВОД:

Постојеће стање:

У улици Краљевачкој на К.П. бр. 723/1 К.О. Врњачка Бања на десној страни пута , посматрано према северу, на дубини од око -1,80м' постоји водоводна линија ЛГ Ø 80 мм. . На предметној парцели (КП број 736/10 КО Врњачка Бања) постоји пародични објекат са шифром потрошача 3380580 и мерним местом 16607

Будуће стање (планирано стање за израду водоводног прикључка):

Будући стамбени објекат могуће је прикључити на градску водоводну линију и то:

• Потребно је предвидети израду везе "А" са које ће се дати прикључак за предметни објекат (локација везе "А" сикца у прилогу). Будућу прикључну линију предвидети од ПЕ материјала 110мм пн 10бара. Цевовод прикључка се мора монтиртати на постељицу од песка и исти се мора затрпати у слојевима од по 15 см, око и изнад цеви са набијањем. На месту везе дистрибутивног цеводовода и прикључне линије за објекта уграђује се улични кључ са уличном капом. ***Обавезује се инвестотор да пре почетка радова и рушења постојећег објекта изврши пренамену постојећег прикључка из физичког у градилишни***. У супротном, приликом обраде предмета прикључења биће обрачуната од момента пријаве радова до момента прикључења објекта водоводну мрежу по просечно потрошњи градилишта у крају у коме се гради објекат по цени за градилишне прикључке.

• Обавеза инвеститора је да изгради водомерну шахт-затварачницу, за поменути објекат, са пратећим фитингом (скица у прилогу). Такође обавеза инвеститора је да процентуално оптерећењу мреже учествује у реконструкције водоводне линије и довођења нових количина воде у оквиру пројекта "Филтерског постројења Липова са резервоаром", изради сву неопходну техничку документацију неопходну за прикључење и добије грађевинску дозволу за прикључење на водоводну мрежу. У противном објекатсе не може прикључити на градску водоводну мрежу.

• Пројектом предвидети израду водомерног шахт-склоништа за водомере на даљинско очитавање за будући објекат, према техничким прописима и Одлуци о водоводу и канализацији. Водомерну шахт-затварачницу предвидети у непосредним близинама будућег објекта. Водомерна шахт-затварачница

мора осигурати заштиту уграђених водомера и водоводне арматуре од оштећења и смрзавања. Водомерна шахт-затварачница мора бити **водонепропусне** у складу са прописима о условима и техничким нормативима. Горња плоча водомерне шатх-затварачнуце мора бити изграђена од армираног бетона јер ће се исте налазити у зони предвиђеној за паркинг.Отвори у горњим плочама покрити ливено-гвозденим поклопцима "Ц 400". Предвидети уградњу металних пењалица за безбедно силажење у исту. **Поклопац водомерне шахт-затварачнице мора увек бити приступачан службама одржавања и просотр изнда шахт поклопца не сме се предитети као паркинг место.**

• Приликом одређивања димензија водомерног шахт-склоништа за уградњу водомера на даљинско очитавање водити рачуна да минимално растојање између водомера и зида шахте буде 30цм, а дебљина зидова шахте најмање 20цм. Минималне унутрашње димензије водомерне шахт-заврачница на вези је 2,0*2,0м (унутрашња мера). Дубине исте 1,80м (светла висина), дефинисати тако да дно шахте буде 20цм испод коте дна цеви како би се омогућио нормалан рад и експлоатација.У водоводну-шахт затварачницу потребно је сместити главне водомере и за хидрантску мрежу, који морају бити на даљинско очитавање произвођача "Инса". У водоводну-шахт затварачницу потребно је сместити главни водомер, док уградњу индивидуалних водомера за 34 стамбено-пословних јединица (тридесет и четири) предвидети унутра објекта у засебној простојији или по етажама на КП број 736/10 КО Врњачка Бања.

• ***Тренутни статички пртисак у нормалним условима водоснабдевања који можемо обезбедити је 2,0 бар. 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 резервоарском 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***

- **Обавезује се инвеститор да учествује у пројекту "Филтерског постројења Липова са резервоаром", што ће бити регулисано посебни Уговором између предузећа ЈП"Белимарковац"и подносиоца захтева.**

- **Уколико дође до промене намене или габарита објекта у односу на податке достављене у захтеву у/ 2169 од 9.3.2026.годинедати технички услови <u>не важе.</u>**

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ОБАВЉАЊЕ КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ
"БЕЛИМАРКОВАЦ" ВРЊАЧКА БАЊА
ул. Жике Ваљаревића бр. 1, 36210 Врњачка Бања
Матични број: 21252794, ПИБ: 109844264, жиро рачун број: 160-463218-44

• ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА:

Постојеће стање:

• У улици Краљевачкој на К.П. бр. 723/1 К.О. Врњачка постоји изграђена канализациона линија урађена од канализационих цеви, пречника Ø 200 мм, на дубини од око -2,00 м' од коте терена, на удаљености око 20,00 м', као и постојећи ревизиони шатх.

Будуће стање (планирано стање за израду канализационог прикључка):

• Прикључење будућег објеката на градску фекалну канализациону мрежу потребно је пројектом предвидети на поменуту фекалну канализациону линију и поменути ревизини шахт. Такође, потребно је пројектом предвидети на западној страни предметне парцеле изградњу резизионог фекалног канализационог шахта минималлног пречника Ø1000 мм уз строго вођење рачуна о падовима терена прилком изградње истог и прикључења у постојећи фекални канализациони шахт (КШ). Прикључна фекална канализациона линија мора бити минималног пречника 200мм. Прикључна цев мора бити на мин. 20цм висинског растојања од горње коте кинете у прикључној шахти (КШ) уз обавезан пад цеви од 1,5% до 2,5%. Обавезује се инвеститор да финансира изградњу и реконструкцију прикључне линије од постојећег ревизоног канализацион фен.шахта до будућег ревизоног шахта који си мора изградити уз само ивицу предметне парцеле.

• Обавезује се инвеститор да обезбеди несметани прилаз ревизионим канализационом шахтама планираним на предметној парцели, како би у случају евентуалних интервенција радници ЈП"Белимарковца" били у могућности да адекватно реагују.

• Обавеза инвеститора је да регулише односе са предузећем ЈП"Белимарковац" посебним Уговором око реконструкције канализационе линије и услове за прикључак на фекалну канлизациону мрежу сразмерно оптерећењу исте и извођења грађевинских радова на самом прикључку од ревизионих фекалних кан.шахти у предметној парцели до места прикључења у уличну фекалну кан.шахту КШ. У противном предметни објекат не може бити прикључен на градску фекалну канализациону мрежу.

• На основу Општинске одлуке о водоводу и канализацији, Службени лист број19 од 24.11.2014.године пречишћен текст 2/18, члан 65 став 1, на градску фекалну канализациону мрежу се **не могу** прикључити подрумске и сутеренске просторије.
Изузетно се може одобрити прикључење објекта чији су санитарни уређаји испод коте нивелете улице уколико су пројектовани и уграђени заштитни уређаји. Заштитни урђај уграђује корисник и исти је саставни део унутрашње канализационе линије сходно одлуци Општине Врњачка Бања Службени лист број 19 од 24.11.2014.године члан 65 став 2. У случаку да дође до штете на објекту корисника, због неисправности уређаја из става 2 члан 65, трошкове отклањања настале штете сноси корисник који је тражио овакву врсту прикључка сходно одлуци Општине Врњачка Бања Службени лист број 19 од 24.11.2014.године члан 65 став 3.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ОБАВЉАЊЕ КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ
" Б Е Л И М А Р К О В А Ц " ВРЊАЧКА БАЊА
ул. Жике Ваљаревића бр. 1, 36210 Врњачка Бања
Матични број: 21252794, ПИБ: 109844264, жиро рачун број: 160-463218-44

• АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА:

Постојеће стање:

- У близини преднетне парцеле на КП број 2125/1 КОП Врњачка Бања постоји природни реципијеннт.

Будуће стање (планирано стање за израду прикључка атмосферске канализације):

- Атмосферске воде са платоа и око објеката се ***једино могу укључити*** у поменути реципијент, што је пројектом потребно предвидети.

- ***Атмосферске воде са платоа и око објеката не смеју се укључити у фекалну канализациону мрежу на основи Општинске одлуке о водоводу и канализацији.***

НАПОМЕНА:

- Саставни део ових услова је ситуација водовода, фекалне и атмосферске канализације
- Обавезује се инвеститор да реши све имовинско правне односе које настану по овом предмету, као и да прибави све потребне сагласности од надлежних органа-имаоца јавних овлашћења: Општинске стамбене агенције, ЕПС-а, Телекома и Интерклиме.
- **Уколико дође до промене намене или габарита објекта у односу на податке достављене у захтеву у/ 2169 од 9.3.2026.године дати технички услови не важе.**
- Технички услови се издају за потребе израде УП услова и као такви се не могу употребити у друге сврхе.
- Технички услови важе 24 месеца од дана издавања.

Обрада,

Владимир Нешић,грађ.тех.

Извршни Директор плана и развоја,

Маријана Станојчић, маст.инж.технологије

Директор предузећа Ј.П. "Белимарковац",

Горан Кнежевић, маст. инж.пољопривреде

9


ГЕО Србија
54830139, 1491405 +
15m
740/11
739/27
739/32
739/8
739/24
739/2
740/12
740/1
739/30
739/11
738/4
738/1
739/25
736/6
736/11
736/8
736/17
736/7
736/16
736/5
736/9
736/4
736/15
737/1
736/3
737/2
722/16
736/2
ВШ
736/10
ВЕЗА "А"
722/18
722/17
736/12
736/14
736/1
729/1
2125/1
2135
733/1
736/13
733/2
722/22
722/21
738/3
738/4
732/2
733/5
720/36
720/64
729/1
729/2
722/13
720/37
728/2
728/3
720/35
719/8
721/5
721/1
720/59
719/10
719/2
720/34
720/65
721/3
720/41
720/16
720/5
719/9
719/1
719/7
+ 54829959, 1491280
Napomena: Nije javna isprava

Огранак Електродистрибуција Краљево

Погон Врњачка Бања

„ГИГАНТ ОРЛИЋ“ Д.О.О.

Мајора Марка бр. ББ

Параћин

МБ: 20576553; ПИБ: 106316630

Наш број: 2581200-Д.09.10.-107993/2-26

Место, датум: Врњачка Бања, 08.06.2026.

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу број 736/10 у (К.О. Врњачка Бања) (Краљевачка бр. ББ, Врњачка Бања)

Поводом Вашег захтева, наш број 2581200-Д.09.10.- 107993/1-26 од 09.03.2026. године у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу број 736/10 у (К.О. Врњачка Бања) (Краљевачка бр. ББ, Врњачка Бања), обавештавамо Вас следеће:

1. Електроенергетски услови:

1.1. Снага будућег стамбено - пословног објекта :

- **Стан (1-32) – 32x11,04 kW**;
- **Заједничка потрошња – 11,04 kW**;
- **Гаража – 17,25 kW**;
- **Лифт – 17,25 kW**;
- **Локал (1-2) – 2x17,25 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;
- Обезбедити локацију и изградити нову МБТС, ЗТС или КБТС 20/0,4 kV, 1x1000 kVA као слободностојећи објекат са припадајућом опремом на к.п. бр. 736/10 К.О. Врњачка Бања или у непосредној близини која гравитира наведеним катастарским парцелама. Будућу трафостаницу лоцирати на увек доступном месту за експлоатацију и неометан приступ са јавне површине. Трафостаница не сме бити испод коте приступне саобраћајнице. До будуће ТС обезбедити приступни пут минималних димензија ширине 3,5 метара за пролаз механизације;

- Изградити кабловски вод 20 kV од ТС 20/0,4 kV „Аутобуска станица“ (изграђеној на к.п. 722/21 К.О. Врњачка Бања) до будуће ТС 20/0,4 kV, 1x1000 kVA. Напајање 20 kV напоном нове ТС 20/0,4 kV, 2x1000 kVA извести кабловским водовима типа ХНЕ 49-А 3x(1x150) mm^2 постављеним у новоизграђеној кабловској канализацији са шест ПЕВГ цеви 90/80 mm, оптималном трасом (по принципу „улаз – излаз“). На местима промене правца трасе као и на растојањима дужим од 40 m изградити типска кабловска окна у складу са ТП-3. ЕД Србије;
- Из будуће ТС 20/0,4 kV, 1x1000 kVA потребно је изградити нове НН изводе у новопланираној кабловској канализацији са ПЕВГ цевима 90/80 mm за напајање стамбено - пословног објекта који се гради на к.п. 736/10 К.О. Врњачка Бања. Трасу кабловске канализације изградити оптималном трасом до будућег објекта, односно до КПК-е;
- На погодном месту на делу спољашње фасаде објекта, а што је могуће ближе улазу (односно месту где ће се уградити ОММ), предвидети простор за уградњу кабловских прикључних кутија (КПК) одговарајућег типа;
- На приступачном месту испред улаза у објекат (или на делу спољашње фасаде 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,

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд
Огранак Електродистрибуција Краљево

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 : 2-1677
Датум: 11.03.2026.

„ГИГАНТ ОРЛИЋ“ д.о.о.
Ул. Мајора Марка бб
Параћин
ПИБ 106316630

ПРЕДМЕТ: **ТЕХНИЧКИ И ЕНЕРГЕТСКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ ОБЈЕКАТА И ПРИКЉУЧЕЊА НА ДИСТРИБУТИВНУ ГАСОВОДНУ МРЕЖУ**

На основу Захтева достављеног од стране „Архитект ПРО“ Врњачка Бања од 0903.2026. за издавање техничких услова за потребе израде урбанистичког пројекта за рушење постојећег и изградњу новог објекта спратности 2По+Пр+3+ПС, на к.п. бр. 736/10 К.О. Врњачка Бања, **инвеститор „ГИГАНТ ОРЛИЋ“ д.о.о.** прописују се следећи услови:

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

Увидом у достављену документацију (ситуациони план) и у техничку документацију дистрибутивне гасоводне мреже Врњачка Бања утврђује се следеће:

Према приложеном ситуационом плану **на** предметној катастарској **парцели** бр. 736/10 К.О. Врњачка Бања **постоји изграђен дистрибутивни гасовод** МОП ≤ 4 bar од цеви **ПЕØ40mm** и **ПЕØ32mm** и гасни прикључак **ПЕØ25mm**.

Положај изведеног дистрибутивног гасовода МОП ≤ 4 bar у зони предметне катастарске парцеле приказан је на скици у прилогу.

Рушење постојећег објекта и изградња новог објекта не може се изводити пре измештања постојећег гасовода на безбедну локацију.
Рад на измештању изведеног гасовода у искључивој је надлежности дистрибутера гаса, за шта је потребно пре почетка радова поднети **Захтев за 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 измештање гасовода и обавестити инвеститора о томе.

Приликом израде пројектно-техничке документације, као и приликом изградње објекта 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 близини 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.

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 објекат прикључио на дистрибутивни гасовод потребно је изградити **прикључни вод**, одговарајућег пречника, од полиетиленских цеви за гас *PE 100, SDR 11 (S-5).* Прикључење ће се извести на најпогоднијем месту на делу дистрибутивне мреже која се налази у зони к.п. бр. 736/10 К.О. Врњачка Бања, у складу са приложеном ситуацијом.
   За задовољење енергетских потреба предметног објекта 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 објекта довести групни прикључак за одређен број станова или за сваки стан посебан прикључак. Мерни сет за групни прикључак се састоји од једног регултора 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 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 објекта 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 предметног објекта 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 целу зграду. Предвидети 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. 736/10 К.О. Врњачка Бања

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

Директор
Загорка Чеперковић, дипл.маш.инж

Preduzeće za inženjering i promet
INTERKLIMA d.o.o
Br. 2-1677
11.03. 26. god
VRNJAČKA BANJA



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

Република Србија
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Сектор за ванредне ситуације
Одељење за ванредне ситуације у Краљеву
07.17.1 Број: 217- 1765/26
Дана: 11.03.2026. године
К р а љ е в о
/МВ/ДШ/

„ГИГАНТ ОРЛИЋ“ д.о.о.

Параћин
ул. Мајора Марка б.б.

ПРЕДМЕТ: Урбанистички услови за израду урбанистичког пројекта за изградњу стамбено - пословног објекта у Врњачкој Бањи, спратности (2По+Су+Пр+2С+Пс), на кат.парцели бр. 736/10 КО Врњачка Бања.

Разматрајући Ваш захтев и приложену планску документацију дајемо следеће услове у погледу потребних мера заштите од пожара:

- планским документом предвидети изворишта снадбевања водом и капацитет водоводне мреже који обезбеђује довољну количину воде за гашење пожара.
- планским документом предвидети удаљеност између зона предвиђених за стамбене и објекте јавне намене и објекте предвиђених за индустријске објекте и објекте специјалне намене.
- планским документом предвидети приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објеката.
- планским документом предвидети безбедоносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објеката или њихово пожарно одвајање.
- планским документом предвидети могућност евакуације и спасавања људи.
- објекти морају бити изведени у складу са Законом о заштити од пожара („Сл. гласник РС”, бр. 111/09, 20/15 и 87/18),
- објекте пројектовати и изградити да очувају носивост конструкције током одређеног времена, спрече ширење ватре и дима унутар објекта, спречи ширење ватре на суседне објекте и омогући сигурна и безбедна евакуација људи и њихово спасавање у складу са чл. 30 Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС“, бр. 111/09, 20/15 и 87/18),
- објекти морају бити изведени у складу са Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима („Сл. гласник СРС”, бр. 44/77 и „Сл. гласник Републике Србије”, 53/93, 67/93, 48/94, 101/05),
- објекти морају бити изведени у складу са Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Сл. гласник РС", бр. 54/15),
- објекти морају бити изведени у складу са Законом о грађевинским производима („Сл. гласник РС” бр. 83/18),

- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту индустријских објеката од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 1/18 и 81/23),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене („Сл. гласник РС", бр. 22/19),
- објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Сл. лист СРЈ", бр. 8/95),
- планирати безбедносне појасеве између објеката ради спречавања ширења пожара,
- планирати потребна растојања објеката у односу на постојеће и планиране надземне и подземне инсталације (електро, ТТ, земног гаса, водовода и канализације и др.), тако да су основни услови заштите од пожара које грађевински објекти треба да испуњавају у зонама где постоје поменути планови већ дефинисани,
- реализовати објекте у складу са Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Сл.лист СФРЈ“, бр. 10/90 и 52/90) уз претходно прибављање одобрења локације за трасу гасовода и место мерно регулационе станице од стране Одељења за ванредне ситуације, сходно чл. 6. и 7. Закона о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима ("Сл. гласник РС", бр. 54/15), Правилником о условима за несметан и безбедан транспорт природног гаса гасоводима притиска већег од 16 bar („Службеном гласнику РС", бр. 37/2013 и 87/2015), Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима до 16 bar- а, („Сл. гласник РС", бр. 86/15) и Правилником о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације („Сл. лист СРЈ", бр. 20/92 и 33/92),
- предвидети хидрантску мрежу, сходно Правилнику о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Сл. гласник РС“, бр. 3/18),
- објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Сл. лист СФРЈ", бр. 53/88 и 54/88 и 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Сл. лист СРЈ", бр. 11/96),
- уколико се планира изградња електроенергетских објеката и постројења исти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара („Сл. лист СРЈ“, бр. 87/93), Правилником о техничким нормативима за погон и одржавање електроенергетских постројења и водова („Сл. лист СРЈ”, бр. 41/93), Правилником о техничким нормативима за електроенергетска постројења називног напона изнад 1000 V („Сл. лист СФРЈ“, бр. 4//74),
- Правилником о техничким нормативима за уземљења електроенергетских постројења називног напона изнад 1000 V („Сл. лист СРЈ“, бр. 61/95), Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kv до 400 kv („Сл. лист СФРЈ“, бр. 65/88 и „Сл. лист СРЈ“, бр. 18/92), Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафо станица („Сл. лист СФРЈ“, бр.13/78) и Правилником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафо станица („Сл. лист СФРЈ“, бр. 37/95),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозија („Сл. лист СФРЈ“, бр. 24/87),
- објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о безбедности лифтова („Сл. гласник РС“, бр. 118/2014),
- системе вентилације и климатизације предвидети у складу са Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију („Сл. лист СФРЈ“, бр. 38/89 и „Сл. гласник РС“, бр. 101/2010),

- обезбедити потребну отпорност на пожар конструкције објекта (зидова, међуспратне таванице, челичних елемената…), сходно СРПС U.J1 240,
- предвидети употребу материјала и опреме за коју се могу обезбедити извештаји и атестна документација домаћих акредитованих лабораторија и овлашћених институција за издавање атеста,
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству („Сл. лист СФРЈ“, бр. 21/90),
- применити одредбе Правилника о техничким захтевима безбедности од пожара спољних зидова зграда („Сл. гласник РС“, бр. 59/2016, 36/2017 и 6/2019).
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту угоститељских објеката од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 20/19),
- уколико се предвиђа изградња гараже исту реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима безбедности гаража од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 31/24 и 59/25),
- применити одредбе Правилника о техничком нормативима за безбедност од пожара и експлозија при складиштењу и држању уља за ложење и гасних уља („Сл. гласник РС“, бр. 102/20, 122/20 и 90/2021),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару („Сл. лист СФРЈ", бр. 45/83),
- применити одредбе Правилника о опреми и заштитним системима намењеним за употребу у потенцијално експлозивним атмосферама („Сл. гласник РС“, бр. 1/13),
- применити одредбе Уредбе о мерама заштите од пожара при извођењу радова заваривања, резања и лемљења („Сл. гласник РС, бр. 50/79),
- применити одредбе Правилника о изградњи постројења за течни нафтни гас и о ускладиштавању и претакању течног нафтног гаса, („Сл. гласник РС“, бр. 77/21 и 41/2025),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за безбедност од пожара и експлозија објеката малопродаје боца са течним нафтним гасом, („Сл. гласник РС“, бр. 75/2019 и 85/2021),
- применити одредбе Правилника о сагласности за складиштење и снабдевање нафтом, дериватима нафте и биогоривима за сопствене потребе („Службени гласник РС“, бр. 12/16),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за безбедност од пожара и експлозија станица за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова ("Службени гласник РС", број 54/17, 34/19 и 92/2021),
- применити одредбе Правилника о обавезном атестирању елемената типских грађевинских конструкција на отпорност према пожару и о условима које морају испуњавати организације удруженог рада овлашћене за атестирање тих производа ("Службени лист СФРЈ", бр. 24/90),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за стабилне инсталације за дојаву пожара ("Службени лист СРЈ", бр. 87/93),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за стабилне инсталације за детекцију експлозивних гасова и пара ("Службени лист СРЈ", бр. 24/93),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за уређаје за аутоматско затварање врата или клапни отпорних према пожару ("Службени лист СФРЈ", бр. 35/80),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за безбедност од пожара и експлозија постројења и објеката за запаљиве и горива течности и о ускладиштавању и претакању запаљивих и горивих течности ("Сл. гласник РС", бр. 114/17 и 85/21),
- применити одредбе Правилника о техничким и другим захтевима за материјале и робу према понашању у пожару ("Сл. гласник РС", бр. 74/09),
- применити одредбе Правилника о техничким и другим захтевима за утврђивање пожарног оптерећења и степена отпорности према пожару ("Сл. гласник РС", бр. 74/09),

- применити одредбе Правилника о техничким и другим захтевима за ручне и превозне апарате за гашење пожара ("Сл. гласник РС", бр. 74/09),
- реализовати објекте у складу са техничким препорукама СРПС Н.Б2. 730 - Електричне инсталације у зградама Део 5-51: Избор и постављање електричне опреме - Општа правила,
- узимајући у обзир карактеристике објеката и услове градње, уколико је неопходно предвидети фазност у изградњи, реконструкцији и доградњи, потребно је да се обезбеди да свака фаза предвиђене фазне изградње, реконструкције и доградње представља техно-економску целину и функционалну целину, укључујући и приступне путеве и платое за интервенцију ватрогасних возила, а поступак утврђивања подобности објекта за употребу се може покренути тек након окончања свих радова фазе реконструкције и доградње објекта, а у складу са чл. 35. и 36. Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС“, бр. 111/09, 20/15 и 87/18).

НАПОМЕНА: С' обзиром на недовољан број улазних параметара, ради издавања локацијских услова у погледу заштите од пожара и експлозија и услова за безбедно постављање објеката са запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима потребно је доставити идејно решење, сходно чл. 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС", бр. 96/23) и чл. 20. Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС", бр. 87/23).

Пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објеката за употребу, ради провере примењености датих услова и прописа у поступку обједињене процедуре у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-испр.,64/2010 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13- одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13- одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), у складу са чланом 33. и 34. Закона заштите од пожара („Сл. гласник РС”, бр. 111/09, 20/15 и 87/18), а у вези са чл. 36. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС", бр. 96/23), потребно је доставити на сагласност пројекте за извођење објекта са Главним пројектом заштите од пожара.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
пуковник полиције

Дејан Сеизовић

ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА ВРЊАЧКА БАЊА
улица: 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: 350-433/26-1
Датум: 09.03.2026. год.

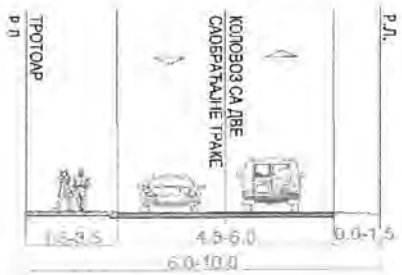
На основу захтева (наш број 350-433/2026 од 09.03.2026. год.), за издавање техничких услова за израду **Урбанистичког пројекта за стамбено - пословни објекат на КП бр. 736/10 КО Врњачка Бања,** подносиоца захтева "ГИГАН ОРЛИЋ" ДОО, Параћин, улица Мајора Марка бб, Параћин (МБ 21928399, ПИБ 113803715), 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 ситуацијом са основом приземља, Општинска стамбена агенција издаје:

САОБРАЋАЈНО – ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

Саобраћајни прикључак за израду **Урбанистичког пројекта за стамбено - пословни објекат на КП бр. 736/10 КО Врњачка Бања,** спратности По-2+По-1+Сут+Пр+2Сп+Пс:

- Урбанистичким пројектом предвиђено је прикључење на улицу Краљевачка, кп бр. 736/14 и 723/1 КО Врњачка Бања;
- Планом генералне регулације на предметној локацији предвиђена је саобраћајница профила 3-3, улица Краљевачка, кп бр. 736/14 и 723/1 КО Врњачка Бања(из ПГР-а)

ПРОФИЛ 3-3



При изради Урбанистичког пројекта за стамбено - пословни објекат на КП бр. 736/10 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 саобраћајницу предвиђену Планом генералне регулације;
- Приступ објекту са/на приступну саобраћајнићу (саобраћајница предвиђена 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 <u>инсталација</u> 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 350-433/26-1.

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.

Директор:

Бранислав Бежановић, дипл.екон.

Телеком Србија
Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 119303/2-2026
ДАТУМ: 21.05.2026.
ИНТЕРНИ БРОЈ:
БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 71
ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ
Сектор за мрежне операције
Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац
Краља Петра I 28, Крагујевац

ГИГАНТ ОРЛИЋ доо

Параћин
Мајора Марка бб

ПРЕДМЕТ: Технички-урбанистички услови за изградњу и прикључење стамбеног објекта на јавну телекомуникациону мрежу

Сходно Закону о електронским комуникацијама (Сл. гласник РС бр. 44/10), и Закону о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14 члан 11. Правилника о поступању спровођења обједињене процедуре електронским путем „Сл. Гласник РС“ бр 113/15), а на основу вашег захтева од 15.03.2026. године којим тражите услове за **изградњу стамбеног пословног објекта** на КП бр. 736/10 КО Врњачка Бања, спратности 2По2+Прт3С+Пс, утврђено је да на парцели **постоје телекомуникационе инсталације**, па се сагласност издаје под следећим условима

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

У циљу заштите постојећих инсталација, неопходно је држати се следећег

1. Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих објеката мреже електронских комуникација, ни до угрожавања нормалног функционисања телекомуникационог саобраћаја, и мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим објектима и кабловима „Телекома Србије" ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција;
2. Пре почетка извођења радова потребно је обратити се надлежној служби „Телекома Србије" Одељење за планирање и изградњу мреже Краљево (**надзорништво Врњачка Бања ул.Немањина бб, контакт Николић Бранимир тел 064-6531313**) са обавештењем о датуму почетка радова и имену и контакт телефону одговорног лица. Радници Телекома ће извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних каблова у зони планираних радова (помоћу инструмента трагача каблова и по потреби пробним ископима на траси), како би се утврдио њихов тачан положај, дубина и евентуална одступања од траса дефинисаних издатим условима;

3. Пројектант, односно извођач радова је у обавези да поштује важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираног објекта од постојећих објеката електронских комуникација. Унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних каблова или кабловске канализације ек мреже, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација;
4. Заштиту и обезбеђење постојећих објеката „Телекома Србије" треба извршити пре почетка било каквих радова и предузети све потребне и одговарајуће мере предострожности како не би, на било који начин, дошло до угрожавања механичке стабилности и техничке исправности предметних објеката;
5. Грађевинске радове у непосредној близини постојећих објеката „Телекома Србије" вршити искључиво ручним путем без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања, пробни ископи и сл);
6. У случају евентуалног оштећења постојећих објеката или прекида телекомуникационог саобраћаја услед извођења радова, инвеститор радова је дужан да предузећу „Телеком Србија" а.д. надокнади целокупну штету по свим основама (трошкове санације и накнаду губитка услед прекида телекомуникационог саобраћаја);
7. Код свих планова и радова у зони телекомуникационе инфраструктуре је нужна израда синхрон плана са коридорима осталих ималаца инфраструктуре, да би се обезбедила могућност постављања свих инсталација у расположивим коридорима.

- **<u>Према достављеној скици, део планираних објеката прелази преко телекомуникационе инфраструктуре, па је неопходно:</u>**

1. Уколико предметна изградња условљава измештање постојећих ТК објеката/каблова неопходно је урадити техничко решење/пројекат измештања, заштите и обезбеђења постојећих ТК каблова у сарадњи са надлежном службом Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија”. Такво техничко решење, мора бити саставни део пројекта за грађевинску дозволу за наведени објекат.

   Извод из пројекта за грађевинску дозволу који садржи поменуто техничко решење са графичким прилогом и предмером и предрачуном материјала и радова, са издатим техничким условима треба доставити обрађивачу услова, ради добијања сагласности.

   Уколико се за предметне радове не ради пројекат за грађевинску дозволу, то не ослобађа инвеститора обавезе да изради техничко решење/пројекат измештања, заштите и обезбеђења постојећих ТК каблова и да на њега тражи сагласност Телекома.

2. Радови на заштити и обезбеђењу, односно радови на измештању постојећих објеката „Телекома Србије", изводе се о трошку инвеститора, осим у случајевима када је ова област другачије дефинисана постојећим споразумима и претходно издатим условима. Обавеза инвеститора је и да, уколико је за предметну врсту радова прописана обавеза регулисања имовинскоправних односа, исте и регулише за будуће трасе линијских инфраструктурних објеката електронских комуникација „Телекома Србије" пре почетка изградње.
3. Измештање треба извршити на безбедну трасу, пре почетка радова на изградњи за коју се траже услови.

4. Приликом избора извођача радова на измештању постојећих каблова водити рачуна да је извођач регистрован и лиценциран за ту врсту делатности и да буде са листе квалификованих извођача радова „Телекома Србија" а.д.
5. Обавеза инвеститора је да извођачу радова, поред остале техничке документације, достави и копију издатих услова (текст и ситуације) и Техничко решење измештања, заштите и обезбеђења постојећих каблова угрожених изградњом, које је „Телеком Србија" а.д. верификовао. За непоступање по наведеним условима инвеститор радова сноси пуну одговорност.
6. Инвеститор, односно извођач радова је у обавези да се најмање 15 дана пре почетка извођења радова на измештању, заштити и обезбеђењу постојећих објеката „Телекома Србија", у писаној форми обрати „Телекому Србија" а.д, надлежној Служби за планирање и изградњу мреже у чијој надлежности се налази зона планиране изградње ради вршења стручног надзора, са обавештењем о датуму почетка радова и именима надзорног органа (контакт телефон) и руководиоца градилишта (контакт телефон).
7. „Телеком Србија" ће са своје стране одредити стручно лице ради вршења надзора над радовима на измештању, као и на заштити и обезбеђењу својих објеката. Приликом извођења радова обавезно је присуство стручног надзора од стране Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија" а.д.
8. По завршетку радова инвеститор/извођач је у обавези да у писаној форми обавести надлежну Службу за планирање и изградњу мреже да су радови, за које су услови тражени, завршени.
9. По завршетку радова на измештању објеката потребно је извршити контролу квалитета изведених радова. Инвеститор је дужан да уз захтев за формирање комисије за контролу квалитета, достави Пројекат изведеног објекта и геодетски снимак, податке о представнику инвеститора и извођача радова који ће присуствовати раду комисије.
10. Након завршетка свих активности дефинисаних Уговором, потребно је да одговорна лица за праћење реализације Уговора доставе надлежној Служби за планирање и изградњу мреже потписан Записник.

УСЛОВИ ЗА СПОЉНУ ТК ИНФРАСТРУКТУРУ

ПРИВОДНА КАБЛОВСКА КАНАЛИЗАЦИЈА

1. Потребно је да инвеститор изгради канализацију од по 2 цеви PE ∅ 40 мм, којом ће повезати са окном ПКО 3.2. Од окна ПКО 3.2 до објекта најближим путем кроз, по могућству заједничке подрумске просторије, положи 2 PE цеви Ø40 mm до ODO ормана, и завршити их на погодном месту на зиду заједничке просторије (ходник у приземљу или гаражни простор у сутерену) где су доведене успонске цеви за ТК инсталацију.
2. При полагању PE цеви водити рачуна о углу савијања; полупречник кривине треба да износи минимално r = 2,3m, ради несметаног провлачења каблова. Место савијања цеви се не сме затрпати док надзорни орган не констатује да је кривина прописно изведена.
3. Сви оптички каблови који се користе у унутрашњој инсталацији зграде, (од ODO ормана па до завршне оптичке кутије (ZOK) у стану биће негориви (LSZH) по стандарду G.657A. Њих испоручује и уграђује Телеком о свом трошку. Такође, сва црева која се помињу морају бити негорива (LSZH) и њихова набавка и уградња је обавеза инвеститора.
4. Новоизграђена спољна инфраструктура **мора бити геодетски снимљена**.

УСЛОВИ ЗА КУЋНУ ТК ИНСТАЛАЦИЈУ

С обзиром да се објекат гради у зони где је планирана ***GPON мрежа (Гигабитна пасивна оптичка мрежа), односно оптика до стана (FTTH))***, потребно је да пројектант приликом пројектовања објекта, као и целокупне инфраструктуре потребне за изградњу објекта, испоштује следеће услове:

1. За разлику од до сада уобичајених начина решавања кућних инсталација, код овог решења **нису потребни бакарни DSL каблови унутар зграде као ни ITO ормани и реглете**. Пренос сигнала од Телекомове мреже до сваког стана врши се путем оптичког кабла као медија и **подразумева да је кућна инсталација у објекту урађена у складу са важећим стандардима структурног каблирања објеката**.
2. С обзиром да се ради о пословно-стамбеном објекту где су станови са једном или више соба (гарсоњере, једнособни, двособни станови), техничким решењем се предвиђа да се оптички кабл заврши у дневној соби и то на месту у близини планираног TV уређаја и рачунара. Оптички кабл се у стану завршава на Завршној Оптичкој Кутији (ZOK) са које се печ кордом повезује оптички модем.
3. На поменути модем се, путем UTP кабла, повезују рачунари и STB уређаји (један или више) који служе за пренос TV сигнала и за везу са TV уређајем. STB уређај је потребно да стоји у близини TV уређаја како би се што лакше међусобно повезали.
4. Модем и STB уређај су активни елементи и захтевају монофазни наизменични напон од 220V.
5. Пројектант, зависно од архитектонског решења, би требало да предвиди најпогодније место за завршетак оптичког кабла како би се везе са модемом и другим уређајима (рачунар и STB) остариле са што краћим кабловима.
6. Како се препоручује да ZOK и модем буду у дневној соби, пројектанту се препоручује да предвиди развод са UTP кабловима између соба (за стамбене јединице са више соба) и да поменуте каблове заврши на RJ45 утичницама. На овај начин се омогућава лакше повезивање рачунара и STB уређаја које се не налазе у истој просторији у којој је и модем.
7. ZOK у свакој стамбеној јединици повезати ребрастим цревом Ø16mm са уградном разводном кутијом димензија 150x150mm коју би требало планирати изнад улазних врата са спољне стране стана. Набавка и уградња ZOK (завршне оптичке кутије) је обавеза Телекома.
8. У приземљу или у подрумским просторијама зграде, на одговарајућем месту са кога је погодно повући успонске каблове, предвидети место за монтажу ODO ормана (оптички дистрибутивни орман) који представља тачку где се спајају оптички успонски каблови, оптички сплитери као и оптички кабл који повезује зграду са Телекомовом оптичком мрежом. ODO орман се монтира на зид и простор који је неопходно обезбедити је 700x600x300mm (ВхШхД). Висина монтаже доње ивице кабинета је на 1 до 1,2m од пода.
9. Набавка и уградња ODO ормана као и сплитера је обавеза Телекома. У току пројектовања је неопходно дефинисати тачну позицију ODO ормана (приземље, подрумске просторије зграде или нека друга локација по предлогу пројектанта као што је наменска просторија за овај тип опреме). Простор у коме се налази ODO орман мора да буди приступачан радницима Телекома који раде на одржавању и на месту на коме неће бити изложен механичким оштећењима.
10. ODO орман треба уземљити применом посебног уземљивача у односу на громобранско и ЕЕ уземљење максималног отпора уземљења < 30 Ω, или ако објекат има темељне уземљиваче онда од ODO ормана до најближе сабирнице положити кабл P/F Ø16mm^2.

11. Ради обезбеђења континуитета положених црева, због провлачења оптичких каблова од ODO ормана до предвиђеног места ZOK-а у стану, на свакој етажи објекта предвидети простор за уградњу уградне спратне кутије димензија 430x300x200 mm. Ове кутије морају имати могућност да се закључавају.
12. Спратна кутија представља место спајања хоризонталних и вертикалних негоривих ребрастих црева кроз које ће се провлачити оптички каблови као и место спајања успонског оптичког кабла са каблом који се провлачи од поменуте кутије до ZOK у стану. Од поменуте спратне кутије на свакој етажи пројектовати и положити по једно негориво ребрасто црево пречника Ø16mm до места уградње разводне кутије димензија 150x150mm са спољне стране стана. Од ове кутије па на даље се наставља континуитет постављања ребрастих црева до ZOK кутије.
13. Пројектовати и положити једно негориво ребрасто црево пречника Ø50mm од ODO ормана до последње спратне кутије (препорука да се са поменутом цеви изађе на кров због каснијег повезивања опреме која би се евентуално монтирала на крову). Поменуто ребрасто црево мора да уђе у спратне кутије на свакој етажи.
14. Набавка и уградња хоризонталних и вертикалних негоривих ребрастих црева од ODO ормана до спратних кутија као и од спратних кутија до планираног места ZOK-а у стану је обавеза инвеститора.
15. Спратне кутије би требало да имају отворе како би се вертикално ребрасто црево Ø50mm увело у кутију као и отворе за увод ребрастих црева која полазе од спратне кутије ка становима. Због лакшег провлачења каблова потребно је у сва ребраста црева увући FeZn жицу. Отвори са морају груписати на одређени начин како би се могла уградити Телекомова опрема. Радници Телекома ће дати предлог позиције отвора сагласно позицији која се оставља за њу.

Рекапитулација међусобних обавеза по питању унутрашњих инсталација

Обавеза инвеститора је набавка и уградња негоривих црева одговарајућег пречника унутар објекта, затим негоривих црева за вертикални и хоризонтални развод оптичког и бакарног кабла унутар зграде, набавка и уградња уградних спратних ормана и разводних кутија, као и уградња бакарних приступних и инсталационих каблова. Обавеза инвеститора је такође и разводна мрежа UTP кабловима по стану.

Телеком ће, према захтеву инвеститора за услугама, кроз црева које је положио инвеститор провлачити оптичке каблове, од окна, до ZOK-а.

Пуштање у рад нових веза и сеоба, који су предмет издатих услова, биће извршено на захтев инвеститора, **по прикључењу објекта на приступну мрежу Телекома**.

ОПШТИ УСЛОВИ

1. Пројекат израде тк инсталације и приводне тк канализације урадити у складу са Законом о планирању и изградњи објеката, Законом о електронским комуникацијама, Правилнику о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре ЕКМ у зградама, упуствима, стандардима и прописима о изради техничке документације, и доставити на сагласност Предузећу „Телеком Србија" а.д.Уколико се ови пројекти раде одвојено, сваки пројекат треба да садржи потврду пројектаната да је извршено међусобно

усаглашавање, као и сагласност на урађене пројекте издате од Предузећа „Телеком Србија" а.д..

2. Планиране трасе комуналних инсталација морају бити постављене на прописаном растојању у односу на трасе планираних тк објеката. У складу са важећим правилником, унутар заштитног појаса није дозвољена изградња инфраструктурних инсталација других комуналних предузећа изнад и испод планиране кабловске тк канализације, осим на местима укрштања.
3. Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на пројектовање и изградњу предметног објекта и приводне тк канализације, број или врсту потребних тк прикључака, габарит објекта и слично, у обавези сте да настале промене пријавите и затражите измену услова.
4. Важност обновљених услова је **две године** од дана издавања обновљених локацијских услова. После тог рока инвеститор је у обавези да тражи обнову важности истих.
5. Пре почетка радова на изградњи ТК канализације у обавези сте да писмено известите Службу за планирање и изградњу мреже у чијој надлежности се налази зона планиране изградње ради вршења стручног надзора.
6. Приликом избора извођача, ангажовати лиценциране извођаче који су регистровани за обављање делатности из области телекомуникација ради што бољег квалитета изведених радова.
7. По завршетку радова на изградњи ТК канализације потребно је извршити квалитетни и технички пријем радова, као и пренос приводне ТК канализације у корист Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија" а.д., при чему би преузели обавезу одржавања исте и гарантовали непрекидност сервиса.
8. Објекат који се гради, односно чије је грађење завршено без грађевинске дозволе, не може бити прикључен на постојећу телекомуникациону мрежу сходно члану 160 Закона о планирању и изградњи (објављеног у Службеном гласнику РС бр. 72/2009,81/2009-исправљен, 64/2010 одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 одлука УС, 50/2013 одлука УС, 98/2013 одлука УС, 132/2014 И 145/2014).
9. Дати услови и сагласност се односе само на израду тк инсталације, тк концентрације и приводне тк канализације. Након обављеног квалитетног и техничког пријема радова од стране Комисије Предузећа „Телеком Србија" а.д., потребно је да инвеститор поднесе Захтев за повезивање на тк мрежу (уз Захтев је неопходно приложити Комисијски записник квалитетног и техничког пријема).

С поштовањем,

ШЕФ СЛУЖБЕ

А. Сенић

Александар Сенић, дипл.инж.

Прилог: Ситуација Трасе

Telekom Srbija	Naziv objekta: Gigant Orlić doo Situacija trase	Razmera: 1:1000	List: 1



Trasa postojeće podzemne TK instalacije "Telekoma Srbije"

Telekom Srbija
DIREKCIJA ZA TEHNIKU
Sektor za mrežne operacije
Služba za planiranje i izgradnju mreže Kragujevac

Branimir Nikolić, tehn.tel. — Maj 2026

Šef Službe za planiranje i izgradnju mreže Kragujevac
Senić Aleksandar, dipl.ing.

Tehnički uslovi
Gigant Orlić doo

Vrnjačka Banja

br. 119303 / 1 - 2026 13.03. 2026. god.

Generisano programom INOVA TeleCAD-GIS

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 i 62/2023),
- **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 opštine 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, u ulici Zeleni bulevar. **Obuhvat UP čini k.p.br.736/10 KO Vrnjačka Banja.**

Prema evidenciji RGZ, k.p.br.736/10 KO Vrnjačka Banja ima površinu 537 m², vrsta zemljišta je gradsko građevinsko zemljište. U RGZ je kao teret na parceli upisano pravo prolaza; uz južnu granicu parcele, postoji pešačka staza širine ≈2 m, do k.p.br.727/2 KO Vrnjačka Banja.

Na parceli se nalazi porodična stambena zgrada, koja će biti uklonjena pre izgradnje novog, stambeno-poslovnog objekta, prema idejnom rešenju koje je sastavni deo UP-a.

Teren na parceli je u padu ka jugoistoku, nagib ≈9%.

USLOVI IZGRADNJE

K.p.br.736/10 KO Vrnjačka Banja, u obuhvatu je PGR Vrnjačke Banje 2023-2030, prema karti planiranih namena nalazi se u okviru zone planirane namene CENTAR 2 "C2", manji deo je u pojasu regulacije javne saobraćajne površine.

IZVOD IZ PGR VRNJAČKE BANJE:

POSEBNA PRAVILA GRAĐENJA /
ZONA CENTAR 2 "C2" – TURISTIČKO KOMERCIJALNI CENTAR

Namena:

- zona centralnih funkcija – glavni centar maksimalne koncentracije usluga i ljudi
- pretežna namena: poslovanje – usluge, trgovina; kompatibilna namena – apartmani, kolektivno stanovanje
- dozvoljeno: poslovanje u smislu usluga, hoteli, restorani, kultura, zabava, obrazovanje (kancelarije, biroi, trgovine, bioskopi, galerije, ugostiteljstvo, mini škole i sl.)
- nije dozvoljeno: proizvodnja – osim zanatske radionice do 50 m², sadržaja kao: šivenje, grnčarija, sarač, fotograf, obućar i sl.
- raspodela namene: obavezno u delu prizemlja koje je orijentisano prema javnoj površini – javne funkcije i poslovanje

Parcelacija:

- minimalna veličina parcele: 200 m²
- insistirati na pravilnom obliku i proporcijama 1:1-1:4

Visina objekta maks.- venac 13,5 m, sleme 16,5 m

- ako je u graf.prilogu regulacije drugačije određeno:
  - P+2- venac 10,5 m, sleme 13,5 m
  - P+3- venac 13,5 m, sleme 16,5 m

- referentna niveleta visine objekta je kota trotoara ulice ili javne površine na koju je orijen san objekat (ili deo objekta).

Indeks izgrađenos „i“ maks. 4,0

Parkiranje na parceli – prema kriterijumima iz tabele + 1PM po stanu ili 1PM/100 m^2 BRGP

Pozicija i raspored objekata:

- Dozvoljeni su slobodnostojeći, atrijumski, poluatrijumski i objek u nizu (prekinu i neprekinu niz)
- Prednja strana objekta (fasada prema ulici ili reci) mora biti po tavljena na građevinsku liniju.
- U ovim zonama na potesu duž ulica, insisti ati na blo ovskoj formi organizacije – objekte orijen sa u pravcu prema regulacionoj liniji (ulici i / ili reci), odnosno unutrašnjem dvorištu, tako da bočne strane objekata prema susedima mogu biti po tavljene na granicu parcele (jednostrano ili dvostrano uzidani) – bez saglasnos suseda (ako je i sused u istoj zoni namene)
- pri izgradnji atrijumskih, jednostrano ili dvostrano uzidanih objekata – strana objekta koja je postavljena na granicu parcele – ne sadrži otvore; prilikom sinhronizovane gradnje na obe susedne parcele (ili uz saglasnost) moguće je na ovoj strani objekta ostavi svetlarnik (atrijum) iste veličine i simetričan svetlarniku susednog (ili postojećeg) objekta
- Međusobna udaljenost naspramnih strana objekata, od kojih bar jedan ima zidne otvore za dnevno osvetljenje radnih ili stambenih površina za boravak je minimalno 1/2 visine višeg objekta. Ova udaljenost se može smanji na ¼ ako se radi o servisnim, sanitarnim ili tehničkim prostorijama (sa otvorima za dnevno osvetljenje)
- Udaljenost objekta (ili dela objekta) koji ima zidne otvore za dnevno osvetljenje radnih ili stambenih površina za boravak – od bočne granice parcele iste namene, je minimalno 1/4 visine objekta

Ovo je atraktivn zona centralnih funkcija, velike koncentracije korisnika i očekuje se maksimalna uređenost svih elemenata prostora, naročito – javnih površina i zelenila, najbolja arhitektonska rešenja i nivo izvođenja.

Obavezna izrada Urbanistič og projekta za izgradnju, koji treba da sadrži:

- raspored objekata i svih elemenata parternog uređenja,
- rešenja za neometano kretanje hendikepiranih lica na parceli,
- rešenja priključaka na sve vrste infrastrukture,
- nivelaciono rešenje površina i odvod atmosferskih voda,
- raspored zelenila, način uređenja i održavanja,
- potrebne elemente protivp žarne zašti e na parceli.

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.

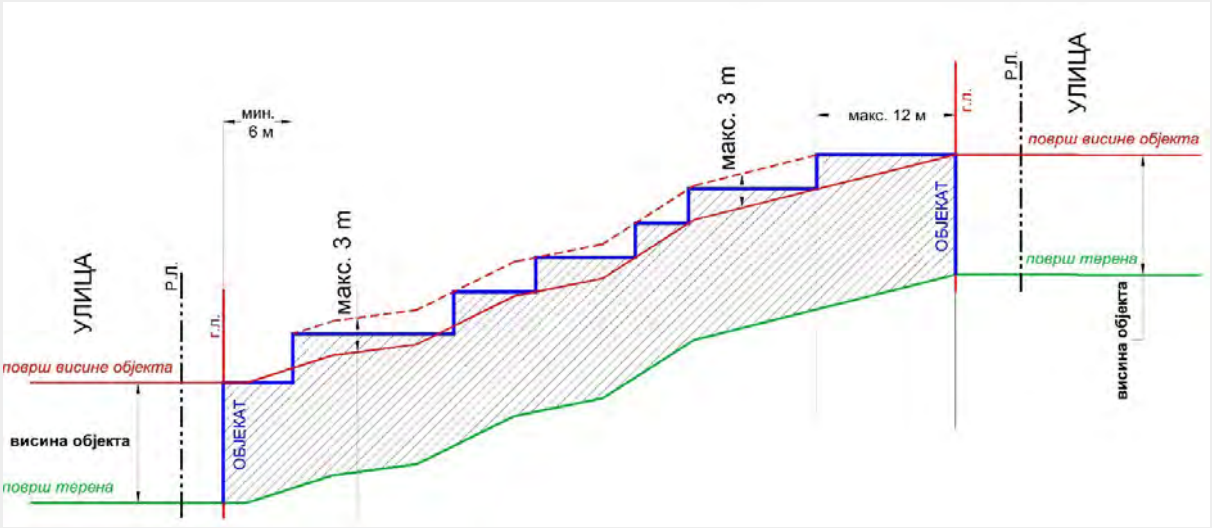
VISINA OBJEKTA

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 $\angle 30°$.

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 objek na parceli se moraju uklopi 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. Regulacione linije date su u gra čkim prilozima Urbanis čka regulacija i Anali čka karta – koordinate i kote, javno i ostalo građ.zemljište.

Granica zone planirane (javne) namene de nisana je regulacionom linijom:

(9384) X = 7491753.8 Y = 4830987,3

(10052) X = 7491800,2 Y = 4831042,2

Položaj regulacione i građevinske linije definisan Planom eneralne regulacije, prikazan je u gra čkim prilozima urbanističkog projekta.

KONCEPT URBANISTIČKOG REŠENJA

GRAĐEVINSKA PARCELA je formirana u skladu sa planiranom regulacijom. Udaljenost planirane regulacione linije i postojeće granice parcele je na udaljenos od 10-0cm pa shodno važećim odredbama PGR-a može se smatra da je regulaciona linija na granici parcele (nije potrebno parcelisa tako mali ostatak, strana 192 Plan generalne regulacije Vrnjačke Banje 2023-2030 "Sl.list opš ne Vrnjačka Banja", br. 25/24, 26/24, 32/24-ispr. teh.gr.).

Građevinska parcela formiraće se prema planiranoj regulaciji, u površini od 686 m^2.

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

HORIZONTALNA REGULACIJA:

Položaj objekta sa relevantnim udaljenjima prikazan je na grafički prilozima "Situaciono rešenje sa regulaciono-nivelacionim elementi a".

Objekat je postavljen prednjom jugoistočnom fasadom uz građevinsku liniju

Stambeno-poslovni objekat prema važećem planu projektovan je na regulacionoj liniji ka ulici. Gabarit objekta dat je prema situaciji. Teren na kom se nalazi objekat je rela vno ravan, dok je teren oko predmetne parcele u nagibu tako da se etaža suterena samo sa prednje strane nalazi na koti t otoara, dok se sa zadnjim delom znatno ukopava.

Na severoistočnoj strani građevinska parcela oslanja se na k.p.br. 737/1 na kojoj se nalazi stambeno-poslovna zgrada spratnos Pr+3+Pk, kojoj se pristupa iz ul. Kraljevačke. Na severozapadnoj strani građevinska parcela oslanja se na k.p.br. 736/4 i 736/3, koje imaju pristup iz ul. Vladana Blagojevića. Na

k.p.br.736/4 nalazi se porodično-stambena zgrada spratnos Pr, dok se na k.p.br. 736/3 nalaze dve porodično-stambene zgrade spratnosti o+Pr. Na jugozapadnoj strani građevinska parcela oslanja se na k.p.br. 736/1, na kojoj se nalazi porodično-stambena zgrada spratnosti o+Pr+Pk, pomoćni objekat spratnosti r, garaža spratnos Pr, kojoj se pristupa iz ul. Kraljevačke.

Planirani objekat je sa severoistočne strane parcele udaljen od granice parcele 4,13m i manjim delom objekta 2,5m. Na severozapadnoj strani parcele planirani objekat udaljen je od granice parcele 4,13m, dok je na jugozapadnoj strani udaljen 2,00m od granice parcele, a sve prema odgovarajućim saglasnostim .

- Međusobna udaljenost naspramnih strana objekata, od kojih bar jedan ima zidne otvore za dnevno osvetljenje radnih ili stambenih površina za boravak je minimalno 1/2 visine višeg objekta. Ova udaljenost se može smanji na ¼ ako se radi o servisnim, sanitarnim ili tehničkim prostorijama (sa otvorima za dnevno osvetljenje)
- Udaljenost objekta (ili dela objekta) koji ima zidne otvore za dnevno osvetljenje radnih ili stambenih površina za boravak – od bočne granice parcele iste namene, je minimalno 1/4 visine objekta

U odnosu na jugozapadnu granicu sa k.p.br. 736/1 KO Vrnjačka Banja, i objekte na njima, projektovani je tako da je udaljenost fasadnih otvora za dnevno osvetljenje prostostorija na rastojanju od 4,90cm

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).

Planirani objekat je sa severoistočne strane parcele udaljen od granice parcele 4,12m

merodavna visina u ovom slučaju je 13,70m

1/2 visine =6,85m (udaljenost od susednog objekta)

1/4 visine =3,42m (udaljenost od granice parcele)

Udaljenost objekta od granice parcele 4,12m

Planirani objekat je sa severozapadne strane parcele udaljen od granice parcele 4,17m

merodavna visina u ovom slučaju je 11,90m

1/2 visine =5,95m (udaljenost od susednog objekta)

1/4 visine =2,97m (udaljenost od granice parcele)

Planirani objekat je na jugozapadnoj strani parcele udaljen od granice parcele 2,12m

merodavna visina u ovom slučaju je 8,55m

1/2 visine =4,27m (udaljenost od susednog objekta)

1/4 visine =2,12m (udaljenost od granice parcele)

VERTIKALNA REGULACIJA:

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).

U zoni „C2“, **referentna niveleta visine objekta je kota trotoara ulice ili javne površine na koju je orijentisa objekat**; za referentnu kotu Kraljevačke ulice je uzeta kota na središnjem delu parcele: 217,90 **mnv.**

Kota poda prizemlja objekta (±0.00) postavljena je na aps.kotu 228.00mnv; prizemlje objekta je namenjeno poslovanju, razlika u odnosu na ref.kotu trotoara je +10 cm,

Kota venca III sprata je +12,70/230.70 M.N.V

Ati a na povučenom spratu je na ko +16.05/234.05 M.N.V *Ograde na terasama povučenog sprata su transparentne.*

U tabeli ispod su date referentne kote za određivanje visine objekta u skladu sa Planom:

ulica	referentna kota trotoara	Visina objekta (venac / a ka)	
		apsolutna kota (mnv)	visina - mereno od ref.kote javne površine
Kraljevačka	217.90 mnv	230.60 / 233.95	12.80 / 16.15

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

PRISTUP LOKACIJI

U svemu prema uslovima nadležne Opštins e stambene agencije Vrnjačka Banja (br. tehničkih uslova 350-433/26-1 od 09.03.2026.g.), k.p.br.736/10 KO Vrnjačka Banja ima saobraćajni priključak na ulicu Kraljevačka 736/14 i 723/1 KO Vrnjačka Banja.

NAČIN REŠENJA PARKIRANJA

U skladu sa smernicama za parkiranje u opšti pravilima za izgradnju PGR Vrnjačke Banje, za projektovane namene, kriterijumi za određivanje potrebnog broja parking mesta su:

- *1PM na 80m² korisnog poslovnog prostora (namene – trgovina na malo)*
- *1PM na na 1 stambenu jedinicu ili 100m² BRGP*
- poslovni prostori 406m2- 6. parking mesta
- stambeni prostor PR+2+Ps -18 parking mesta

Pregled površina po etažama dat je u Tabeli 2.

Etaža	Pneto (m^2)	Pbruto (m^2)
Podrum-2	514,61 m^2	674,94 m^2
Podrum-1	475,96 m^2	520,81 m^2
Suteren	606,65 m^2	674,94 m^2
Prizemlje	377,53 m^2	448,68 m^2
I sprat	377,53 m^2	448,68 m^2
II sprat	377,53 m^2	448,68 m^2
Povučeni sprat	371,27 m^2	447,28 m^2
Ukupno	**3.101,08 m^2**	**3.664,00 m^2**
		BRGP = 2.468,25 m^2

Parkiranje je predviđeno u podzemnim etažama, u podrumu -1 predviđeno je 5 parking mesta, dok je u

podrumu -2 predviđeno 22 parking mesta od koga su 2 parking mesta namenjena osobama sa invaliditetom, propisanih dimenzija. Ukupno 27 parking mesta.

MInimalni broj parkinga je 24 ostvareno je 27

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*, za parkiranje vozila osoba sa invaliditetom projektovana su 2PM (*=11.1%, gde je propisani min 5%*) od ukupnog broja mesta za parkiranje (18 PM); *ova parking mesta su dimenzija, zbirno, 590 x 480 cm*.

POSEBNI USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE I PRISTUP OSOBAMA SA INVALIDITETOM, DECI I STARIM OSOBAMA

U daljoj razradi, objekat i površine namenjene za javno korišćenje projektova u svemu 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 efi asnost, 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 bezbednosti i aš te objekta od požara su date kroz tehnička rešenja, izbor materijala i opreme i poštovanje drugih uslova sadržanih u zakonima, standardima i pravilnicima.

Za potrebe izrade Urbanisti kog projekta, pribavljeni su od strane **MUP RS, Sektora za vanredne situacije, urbanis čki uslovi u pogledu potrebnih mera zaš te od požara, 07.17.1 br. 217-1765/25 od 11.03.2026.god, koji su sastavni deo dokumentacije ovog urbanis čkog projekta.**

Uslovi u pogledu mera zašti e od požara i eksplozija biće pribavljeni u postupku izdavanja lokacijskih uslova.

NUMERIČKI POKAZATELJI

Građevinska parcela je u skladu sa planiranom regulacijom, površina katastarske parcele je, prema podacima RGZ- 686 m^2,

PRIKAZ PROJEKTOVANIH POVRŠINA:

ETAŽA	**Bruto površina** *u skladu sa SRPS U.C2.100.2002*	KORISNA POVRŠINA / BR0J JEDINICA		
		LOKALI	STAMBENI DEO	ukupno
Po-2	674,94m^2			**514,61 m^2** garaža sa 13 PM
Po-1	520,81m^2			**475,96m^2** garaža sa 13 PM
Su	674,94 m^2	407,00 m^2 2	-	606,65 m^2

Pr	448,68 m^2		346,78m2 8	377,53 m^2
I SPRAT	448,68 m^2	-	346,78m2 8	377,53 m^2
II SPRAT	448,68 m^2	-	346,78m2 8	377,53 m^2
PS	448,68 m^2	-	347,67 m^2 7	275,29 m^2 7-S
BRGP broj PM u garaži broj LOKALA u objektu UKUPNO stamb.jedinica	**3664 m^2** 27 2 32	407 m^2 2	1.388,01 m^2 32	**3101,08 m^2** 27PM 2-L 32-S
BRGP objekta (nadzemno)	2.110,51 m^2			
Korisna površina poslovnog prostora	407 m^2			
Korisna površina stambenog dela objekta	1388,01 m^2			
BGP za stanovanje	1796 m^2			
Gabarit horizontalne projekcije	448m^2			

URBANISTIČKI PARAMETRI- UPOREDNI PODACI

Urb. parametri	PGR Vrnjačke Banje	OSTVARENO
Planirana namena	CENTAR 2 "C2" - TURISTIČKO KOMERCIJALNI CENTAR	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT
% zauzetos	-	407 / 686 = = 59 %
koef. izgrađenos	4,0	(1796) / 686 = = 2,61
Visina venca	13.50 m	12,75 m
Sleme (ati a PS)	16.50 m	16.05 m
% zelenih površina	min 10 % ** prema opštim pravilima građenja u PGR, 10% je minimalni procenat zelenila za bilo koju zonu izgradnje obuhvata plana (osim podceline „C1-BUS")*	68m2 ostvareno 138m2
Broj parking mesta	1 PM na 1 stambenu jedinicu ili 100m² BRGP – *potrebno min18 PM* 1PM na 80m² korisnog prostora namenjenog trgovini na malo – *potrebno min 6 PM*	27 PM

NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

Svi pribavljeni uslovi su sastavni deo dokumentacije urbanističk og projekta.

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

U svemu prema tehničkim uslovima Opš nske stambene agencije Vrnjačka Banja, br. 350-433/26-1 od 09.03.2026.g.), k.p.br.736/10 KO Vrnjačka Banja ima saobraćajni priključak na ulicu Kraljevačka 736/14 i 723/1 KO Vrnjačka Banja.

Kolski pristup ima poluprečnik lepeze koji odovara merodavnom vozilu; treba da ispunjava i sve druge uslove i zakonske odredbe, koje predviđaju Zakon o javnim putevima i Zakon o bezbednosti saob aćaja na putevima.

KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

EE MREŽA

Priključenje projektova u svemu prema tehničkim uslovima Elektrodistribucija Srbije, Ogranak Elektrodistribucija Kraljevo, br. 2581200 – D.09.10.- 107993/2-26 od 08.06.2026.g.

Da bi se omogućilo priključenje objekata na distributivni si tem EE, potrebno je:

- u trafo polju T1 trafostanice TS 110/20/10 kV „Vrnjačka Banja“ izvrši rekonstrukciju, pripremu i zamenu postojećeg transformatora T1 110/20/10 kV snage 20 MVA novim transformatorom 110/20/10 kV snage 31.5 MVA;
- obezbedi lokaciju i izgradi novu MBTS ili 3TS 20/0.4kV, 2x1000kVA
- Izgradi kablovske vod 20kV od TS 20/04 kV,,Autobuska stanica izgrađenoj na kp. br. 722/21 do buduće TS 20/04.
- Iz buduće TS 20/0.4kV formira koridore i izgradi NN izvode za napajanje budućeg objekta.
- Na pogodnom mestu na delu spoljašnje fasade objekta, što je moguće bliže ulazu (odn. mestu gde će se ugradi OMM), predvide prostor za ugradnju kablovskih priključnih ku ja odgovarajućeg tipa
- Na pristupačnom mestu u ulazu objekta (ili na delu spoljašnje fasade, u neposrednoj blizini natkrivenog ulaza), predvide slobodan prostor odgovarajućih dimenzija (otvor u zidu) za naknadnu ugradnju ormana mernih mesta sa potrebnim brojem brojila.

Detaljni tehnički uslovi za projektovanje i priključenje biće bliže definisan u redovnom postupku objedinjene procedure.

VODOVOD, FEKALNA KANALIZACIJA I ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

Priključenje projektova u svemu prema tehničkim uslovima JP "Belimarkovac", br. uslova 112820 od 01.07.2026.g.

VODOVOD

U ulici Kraljevačkoj , na k.p.br. 723/1, na desnoj strani puta posmatrano prema severu, na dubini od oko – 1,8m, postoji vodovodna linija PVC Ø80mm.

Priključenje objekata na gradsku vodovodnu liniju izvrši na mestu veze „A“, priključnom linijom PE Ø100mm pn 10 bar.

Projektom predvide izradu vodomerne šaht zatvaračnice, unutar građevinske parcele, neposredno iza regulacione linije, na udaljenos najviše 5.0 m od ivice parcele; Poklopac vodomerne šaht zatvaračnice mora uvek bi pristupačan službama održavanja, i prostor iznad šaht poklopca ne sme se predvide kao parking mesto.

Prilikom određivanja dimenzija vodomernog šaht skloništa, vodi računa da minimalno rastojanje između vodomera, kao i vodomera i zida šahte bude 30cm, a debljina zidova šahte najmanje 20cm; minimalne unutrašnje dimenzije vodomerne šaht zatvaračnice su 2.0m*2.0m, dubina 1.8 m (svetla visina), dno šahte min 20cm ispod kote dna cevi; u vodovodnu šaht zatvaračnicu smesti glavni vodomer i vodomer za hidrantsku mrežu, a ugradnju individualnih vodomera predvide unutar objekta, u zasebnoj prostoriji (ili po etažama).

Projektom za građevinsku dozvolu predvide i hidro mašinsko postrojenje sa rezervoarskim prostorom, posle glavnog vodomera, u zasebnoj prostoriji.

FEKALNA KANALIZACIJA

Na k.p.br. 723/1 KO Vrnjačka Banja, postoji kanalizaciona linija Ø200mm, i revizioni šaht.

Predvide priključenje novoprojektovanog stambenog objekta na ovu liniju / revizioni šaht.

Projektom predvide na zapadnoj strani parcele izgradnju revizionog kanalizacionog šahta min Ø1000mm. Priključna fekalna kanalizaciona linija je min Ø200mm, a priključna cev na min 20cm visinskog rastojanja od gornje kote kinete u priključnoj šah (KŠ) uz obavezan pad cevi 1.5%-2.5%.

Revizionim kanalizacionim šahtama na parceli mora se obezbedi neometan pristup.

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

U blizini predmetne parcele postoji prirodni recipijent,

Atmosferske vode sa platoa i oko objekta **ne smeju** se uključiti u ekalnu kanalizacionu mrežu.

TELEKOMUNIKACIONE INSTALACIJE

U svemu prema tehničkim uslovima Telekom Srbija a.d. br. 119303/ -2026 od 21.05.2026.g.

USLOVI ZA SPOLJNU TK INFRASTRUKTURU / PRIVODNA KABLOVSKA KANALIZACIJA

1.Potrebno je da investi or izgradi kanalizaciju od po 2 cevi PE (LP) 40 mm, kojoće povezati sa oknom PKO 3.2. Od okna PKO 3.2 do objekta najbližim putem kroz po mogućstvu zajedničke podrumske prostorije, položi 2 PE cevi Ø40 mm do ODOormana, i završiti ih na pogodnom mestu na zidu zajedničke prostorije (hodnik u prizemlju ili garažni prostor u suterenu) gde su dovedene usponske cevi zaTK instalaciju.

2. Pri polaganju PE cevi vodi računa o uglu savijanja; poluprečnik krivine treba da iznosi minimalno r = 2,3m, radi nesmetanog provlačenja kablova. Mesto savijanja cevi se ne sme zatrpati dok nad orni organ ne konstatuje da je krivina propisno izvedena.

3. Svi opti ki kablovi koji se koriste u unutrašnjoj instalaciji zgrade, (od ODO ormana pa do završne optič e ku je (ZOK) u stanu biće negorivi (LSZH) po standardu G.657A. Njih isporučuje i ugrađuje Telekom o svom trošku. Takođe, sva creva koja se pominju moraju bi negoriva (LSZH) i njihova nabavka i ugradnja je obaveza investi ora.

4. Novoizgrađena spoljna infrastruktura mora biti eodetski snimljena.

GASOVOD:

U svemu prema tehničkim uslovima “Interklima” d.o.o., br. 2-1677 od 11.03.2026.g.

U blizini predmetne kat.parcele, izgrađen je distributivn gasovod MOP ≤ 4 bar PEØ40mm i PE32mm i gasni priključak PE 25mm, u svemu kao na skici koja je sastavni deo izda h uslova.

Rušenje postojećeg objekta i izgradnja novog ne može se izvodi pre izmeštanja postojećeg

gasovoda na bezbednu lokaciju.

Prilikom izrade projektno tehničke dokumentacije, izgradnje objekata na predmetnim parcelama, i izvođenju radova na priključenju na drugu infrastrukturu u zoni distribu vnog gasovoda, pridržava se sledećih uslova:

- za gasovode pritis a do 16 bar poštova uslove date *Pravilnikom o uslovima za nesmetanu i bezbednu distribuciju prirodnog gasa gasovodima pritiska do 16 bar*
- nije dozvoljeno postavljanje trajnih ili privremenih objekata u zaštitno pojasu sa jedne i druge strane cevovoda (za postojeći gasovod MOP ≤ 4 bar, na parceli i u blizini parcele, zaš tni pojas je širine 1 m)
- minimalno horizontalno rastojanje podzemnog gasovoda od stambenih ili drugih objekata, računajući od spoljne ivice temelja, je 1 m.
- minimalna dozvoljena rastojanja sa infrastrukturnim i drugim objekti a, pri ukrštanju i paralelnom vođenju su:

  - ukrštanje, min dozvoljeno rastojanje od PE gasovoda MOP ≤ 4 bar:
    - vodovod i kanalizacija – min 0,2 m; kanalizaciju postavi isključivo ispod gasovoda
    - NN i VN el.kablovi, TK kablovi, šahtovi i kanali – min 0,2 m
    - kablovski infrastrukturni kanali se postavljaju ispod gasovoda; ukoliko za to ne postoji mogućnost, predviđaju se dodatne mere zaš te
  - paralelno vođenje, min dozvoljeno rastojanje od PE gasovoda MOP ≤ 4 bar:
    - vodovod i kanalizacija, NN i VN el.kablovi, TK i op čki kablovi – min 0,4 m
    - šahtovi i kanali – min 0,3 m
    - visoko zelenilo – min 1,5 m
- minimalna dozvoljena rastojanja podzemnih gasovoda od nadzemne elektro mreže i stubova dalekovoda su:

  - pri ukrštanju:
    - 1 kV ≥ U – min 1 m
    - 1 kV < U ≤ 20 kV – min 2 m
    - 20 kV < U ≤ 35 kV – min 5 m
    - 35 kV < U – min 10 m
  - pri paralelnom vođenju:
    - 1 kV ≥ U – min 1 m
    - 1 kV < U ≤ 20 kV – min 2 m
    - 20 kV < U ≤ 35 kV – min 10 m
    - 35 kV < U – min 15 m

Za izvođenje radova u blizini gasovoda na rastojanju od 1 m je obavezan ručni iskop, uz obavezan korisnički nadzor.

ODLAGANJE KOMUNALNOG OTPADA:

Prema tehničkim uslovima JKP "Banjsko zelenilo i čistoća" br. 768/1/2026 od 11.03.2026.g.

Za sakupljanje komunalnog otpada koris će se tipizi ani kontejneri za smeće; planirano je postavljanje 4 kontejnera (*za ukupno 32 stambenih jedinica + 407 m^2 korisne površine lokala u objektu*).

Prostor za kontejnere označen je u grafičkim pril zima.

NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

Slobodne površine uređuju se kao zelene površine sa biljnim vrstama karakteristi nim za ovo podneblje i niskim ukrasnim zelenilom. Parking prostor asfal rati pešačke površine, trotoare, prilazne staze i platoe obradi poploča vanjem. Planira opremanje prostora potrebnim mobilijarom.

Zelene površine projektovane su kao nisko, parterno zelenilo - slobodne zelene, travne i cvetne površine. Sve planirane zelene površine u daljoj fazi razrade projekta oblikova kao dekora vne, sa lisno dekorativni i cvetnim formama listopadnog i zimzelenog žbunja, sezonskog cveća i travna h površina.

INŽENJERSKO-GEOLOŠKI USLOVI

Izvod iz Plana:

Geološki sastav terena je raznovrstan, a čine ga magmatske, sedimentne i metamorfne stene.
U nižim delovima obuhvata plana i slivu Vrnjačke reke, pruža se zona kristalastih škriljaca i filita, sa potesima serpentinita i mermerisaninih krečnjaka koji su pokriveni sedimentima zapadnomoravskog tercijara u severnim delovima obuhvata plana. Serpentiniti su na nekim mestima hidrotermalno izmenjeni, što ukazuje na aktivnost termomineralnih voda. Flišne naslage kredne starosti predstavljene su glincima i peščarima. Ovi nanosi su pretežno heterogeni kako po mehaničkom sastavu tako i po dubini površinskog sloja. Peskovito-šljunkoviti nanosi imaju neznatnu rasprostranjenost neposredno pored reka.
Prema nosivosti, teren obuhvata ovog plana je nehomogen, često slabe nosivosti (aluvijum, jezerski sedimenti itd.), a tačan sastav i nosivost tla je neophodno proveriti na svakoj građevinskoj lokaciji.
Prema Pravilniku o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata – potrebna je izrada geotehničkog elaborata o geomehaničkim karakteristikama tla na kome se gradi objekat i uslovima za temeljenje objekta, urađenog od strane ovlašćenog lica - na konkretnoj lokaciji.
Seizmički uslovi za područje Plana:

- *Seizmički hazard za povratni period 475g, po parametru maksimalnog horizontalnog ubrzanja na tlu tipa A (Vs, 30>800m/s): PGA (g) 0,2*
- *Seizmički hazard za povratni period 475g, izražen u stepenima makroseizmičkog intenziteta: VIII*

MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Planiranom izgradnjom ne očekuje se pojava značajnih negativni uti aja na životnu sredinu. Negativn u caji se mogu javi pretežno u periodu izvođenja radova na izgradnji, i prostorno i vremenski su ograničeni.

Neophodno je poštovanje svih opšti mera zaš te prirode i životne sredine, kao i sve tehničko – tehnološke mere i propisi utvrđeni drugim zakonima, koji se odnose na zaš tu životne sredine - prilikom izvođenja radova, tokom korišćenja projekta, kao i u mogućim akcidentnim slučajevima.

Radi primarne zaš te životne sredine neophodno je sprovesti sledeće me e:

- Doslovno sprovoditi projektovani obim i vrste radova na realizaciji projekta prema tehničkoj dokumentaciji, tehničkim merama, propisima, norma vima i standardima koji važe za izvođenje ovakvih projekata,
- Obezbedi i pridržavati se vih neophodnih uslova koje su propisale nadležne ustanove i ins tucije,
- Uspostavi odgovarajuću organizaciju izvođenja radova, u cilju posti anja kontrole nad ak vnosti a koje za rezultat mogu ima narušavanje životne sredine.

U cilju sprečavanja, odnosno smanjenja u caja planiranih sadržaja na životnu sredinu potrebno je:

- prilikom ozelenjavanja prostora, koristiti a ohtone vrste, otporne na aerozagađenje,
- za saobraćajne i manipula vne površine koristi vodonepropusne materijale otporne na na u i na ne derivate,

- u svim fazama izgradnje, obavezno je:
  - gradilište organizova na minimalnoj površini potrebnoj za njegovo funkcionisanje, a manipula vne površine prostorno ograničiti
  - radove izvoditi u p ostoru gradilišta i u skladu sa građevinskom dozvolom, a sve faze radova pravovremeno prijaviti nadležnim službama,
  - definis ti posebne p ostore za sakupljanje, razvrstavanje i privremeno odlaganje građevinskog i ostalog otpadnog materijala i obezbediti nje ovu reciklažu i odlaganje preko pravnog lica koje ima dozvolu za upravljanje ovom vrstom otpada,
  - po završetku radova, sanirati ve degradirane površine koje su po bilo kom osnovu korišćene u toku izgradnje.

MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA

U obuhvatu ovog urbanistič og projekta nema proglašenih ili eviden ranih nepokretnih kulturnih ni prirodnih dobara.

TEHNIČKI OPIS OBJEKATA / FAZNOST IZGRADNJE

Po pravilniku o klasi kaciji objekta objekat je:

- Stambena zgrada sa tri ili više stanova. Preko 2.000m^2 ili P+4+Pk (Ps), klasifi acioni broj 112222, kategorija objekta V (86,89%).
- Poslovna zgrada. Preko 400m^2 ili P+2, klasifi acioni broj 122012, kategorija objekta V (13,11%).
-

Idejnim rešenjem su predviđene 32 stambene jedinice koje su raspoređene u prizemlju, na dva ti ska sprata i na povučenom spratu, 8 stambenih jedinica po navedenim etažama. Takođe je predviđen poslovni prostor u suterenu, koji sadrži 2 lokala, između kojih se nalazi glavni ulaz u zgradu sa stepenišnim prostorom i li om. Garažna mesta predviđena su u podzemnim etažama, u podrumu-1 kome se pristupa silazno-uzlaznom rampom od 12% koja se nalazi u nivou suterena, i u podrumu-2 kome se pristupa silazno-uzlaznom natkrivenom rampom od 15% koja se nalazi u nivou podruma-1. U podrumu-1 predviđeno je 5 parking mesta, dok je u podrumu-2 predviđeno 22 parking mesta od koga su 2 parking mesta namenjena osobama sa invaliditetom, propisanih dimenzija.

Pregled urbanis čkih parametara dat je u Tabeli 1.

Parametar	Ostvareno
ukupna površina parcele: k.p.br.736/10	686,00 m^2
ukupna BRGP nadzemno:	2.468,25 m^2
ukupna BRUTO izgrađena površina:	3.664,00 m^2
ukupna NETO površina nadzemno:	2.110,51 m^2
ukupna NETO površina:	3.101,08 m^2
BRUTO površina prizemlja:	448,68 m^2
površina zemljišta pod objektom/zauzetost:	448,68m^2
spratnost objekta	Po-2+Po-1+Su+Pr+2+Ps
broj stanova	32
broj lokala	2
broj parking mesta	27
indeks zauzetos	65,41%
indeks izgrađenos	3,60
površina zelenila – zeleni krov iznad suterana	145,95 m^2
procenat zelenih površina	21,27%

Tabela 1 – pregled urbanističkih parametara

BRGP Bruto razvijena građevinska površina je obračunata prema Pravilniku o energetskoj efikasnosti zgrada („Službeni list RS" br.61/2011), član 2, deo 3) koji glasi: „3) bruto razvijena građevinska površina jeste zbir površina svih nadzemnih ezaža zgrade, merenih u nivou podova svih delova objekta – spoljne mere obodnih*

zidova (sa oblogama, parapetima i ogradama). U bruto građevinsku površinu ne računaju se površine u okviru sistema dvostrukih fasada, staklenika, površine koje čine termički omotač zgrade u bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunava se kod heterogenih zidova debljina termoizolacije preko 5cm, a kod homogenih zidova debljina zida veća od 30cm uz postizanje, ovim pravilnikom propisanih uslova energetske efikasnosti zgrada;"

2- Funkcionalna organizacija

Predmet Idejnog rešenja je izgradnja novog višeporodično stambeno-poslovnog objekta spratnos Po-2+Po-1+Su+Pr+2+Ps. Kako je planirani objekat stambeno-poslovne namene, prema Pravilniku o klasi kaciji objekata ("Sl. glasnik RS", br.22/2015), delovi objekta su:

- Stambena zgrada sa tri ili više stanova (preko 2.000m^2 ili P+4+Pk (Ps)), klasi kacioni broj 112222, kategorija objekta V (86,89%).
- Poslovna zgrada (preko 400m^2 ili P+2), klasi kacioni broj 122012, kategorija objekta V (13,11%).

U objektu su predviđena dva poslovna prostora (lokala) u suterenu, 32 stambene jedinice (od garsonjera do dvoiposobnih struktura), i to po 8 stambenih jedinica na etaži prizemlja, sprata I i II, i na etaži povučenog sprata. U podzemnim etažama predviđeno je parkiranje, 5 parking mesta na etaži podruma-1, i 27 parking mesta na etaži podruma-2, pored toga predviđen je SPA centar na etaži podruma-1, koji je namenjen isključivo stanarima objekta, kao zajednički sadržaj u funkciji podizanja standarda stanovanja.

Suteren objekta je usled nagiba terene poluukopan, tako da se sa prednje (jugoistočne) strane nalazi u nivou kote trotara, dok se ka zadnjoj (severozapadnoj) strani postepeno ukopava, prateći konfigu aciju terena. Na taj način ploča suterena na prirodan način povezana je sa okolnim terenom i u tom delu formiran je zeleni ravni krov. Suteren se sastoji od poslovnog prostora (dva lokala) i centralno postavljenog ulaznog dela koji se sastoji od vetrobrana propisanih dimenzija, ulaznog hodnika i prostora za horizontalne i verti alne komunikacije.

Na severos očnoj strani nalazi se pristupna silazno-uzlazne rampe od 12% koja je većim delom nenatkrivena i koja omogućava pristup podzemnoj etaži podrumu-1, sa koje se dalje pristupa drugoj silazno-uzlaznoj rampi od 15% koja vodi do etaže podruma-2. U podzemnim etažama predviđene su garaže od čega je, u podrumu-1 predviđeno 5 parking mesta, dok je u podrumu-2 predviđeno 22 parking mesta od koga su 2 parking mesta namenjena osobama sa invaliditetom, propisanih dimenzija. Pored garaža u podzemoj etaži podrum-1 predviđen je SPA centar koji je namenjen stanarima objekta, tehnička prostorija na etaži podruma-2, kao i horizontalne i verti alne komunikacije za nesmetano kretanje kroz objekat.

Prizemlje objekta, sprat I i II i povučeni sprat predviđeni su kao pski spratovi i na svakoj od navedenih etaža nalazi se po 8 stambenih jedinica različitih truktura. Struktura stambenih jedinica organizovana je na svakoj etaži na sledeći način: dve garsonjere (jedna garsonjera bez terase), jedan jednosoban stan sa terasom, dva jednoiposobna stana sa terasama, jedan dvosoban stan sa terasom i dva dvoiposobna stana sa terasama.

Povučeni sprat je sa jugoistočne strane u odnosu na regulacionu/građevinsku liniju povučen za 1,53m. Ravni krov koji se dobija povlačenjem sprata predviđen je kao prohodni ravni krov u funkciji terasa za stanove koji se nalaze u tom delu objekta.
Pregled površina po etažama dat je u Tabeli 2.

Etaža	Pneto (m^2)	Pbruto (m^2)
Podrum-2	514,61 m^2	674,94 m^2
Podrum-1	475,96 m^2	520,81 m^2
Suteren	606,65 m^2	674,94 m^2
Prizemlje	377,53 m^2	448,68 m^2
I sprat	377,53 m^2	448,68 m^2
II sprat	377,53 m^2	448,68 m^2
Povučeni sprat	371,27 m^2	447,28 m^2
Ukupno	**3.101,08 m^2**	**3.664,00 m^2**
		BRGP = 2.468,25 m^2

Tabela 2 – pregled površina po etažama

3- Konstrukcija

Konstruk vni sistem je skeletni, sa armiranobetonskim stubovima, zidnim platnima i gredama. Međuspratne konstrukcije su pune armirano betonske ploče debljine 20cm. Temeljenje objekta izvršeno je na kontra ploči

debljine 50cm izrađenoj od odgovarajućeg betona. Ver kalni konstruktivni eleme ti p ojektovani su kao armirano betonski stubovi i platna. Svi preseci su armirani visokovrednim prirodno trvdim rebrastim čeli om potrebnih dimenzija. Predviđen je ravan neprohodan krov.

Svi materijali koji su projektovani moraju biti u skladu sa p opisima SRPS-a, kontrolisani i testi ani po važećim standardim SRPS-a, za šta je izvođač dužan da obezbedi odgovarajuće ateste. Sva armatura mora biti p avilno skladištena, savijena i sečena. Ne sme biti amašćena, prljava ili prekomerno zarđala. Materijal koji se ugrađuje mora bi kvalitetan, ispravan i u svemu da ispunjava odredbe odgovarajućih standarda.

4 – Materijalizacija

Fasadni zidovi projektovani se u skladu sa važećim standardim i izrađuju se od opekarskog giter bloka debljine d=25cm, odnosno armiranog betona debljine d=25cm i termoizolacije (mineralne vune) debljine d=12cm.

Pregradni zidovi izrađuju se od opekarskog giter bloka debljine d=25cm i opekarskih blokova d=12cm. Unutrašnji zidovi od opekarskog bloka i opeke, kao i unutrašnje strane fasadnih zidova malterišu se produžnim malterom, gletuju i boje poludisperzijom. Zidovi u sanitarnim čvorovima oblažu se pločicama od keramike do pune visine prostorije. Sanitarne čvorove i tuševe potrebno je hidroizolovati od ovarajućim hidroizolacionim premazom.

Podovi podruma izvode se kao podovi na tlu (kontra ploči). Preko sloja šljunka, PE folije i podložnog betona d=5(10cm) izvodi se hidroizalaciona membrana, armirano-betonska kontra ploča debljine 50cm.

Svi podovi na međuspratnim konstrukcijama projektovani su kao plivajući podovi. Preko međuspratne noseće konstrukcije postavlja se sloj elas kovanog s ropora, koji ima funkciju zvučnog apsorbera, a za m PE folica. Preko njih se izvodi armirani cementni estrih i završna podna obloda. Završna obloga podova u zajedničkim delovima objekta, hodnicima i stepenišnom prostoru je od granitne keramike. U stambenim jedinicama, završna obrada podova je parket u dnevnim sobama, trpezarijama i spavaćim sobama, a granitna keramika u kuhinjama i kupatilima

Kod ravnih krovova koji su prohodni (terase), preko AB ploče je predviđena parna brana, za m XPS, PE folija, sloj za pad, hidroizolaciona membrana između geoteks la, cementna košuljice, SikaLas c 200W u dva sloja i granitna keramika na lepku.

Kod delova ravnih krova koji su predviđeni kao zeleni krovovi (prema gra čkim prilozima) preko AB ploče je predviđena parna brana, zati XPS, PE folija, sloj za pad, geotekstil, hid oizolaciona membrana, drenažni sloj i sloj zemlje od 10cm sa biljkama.



Odgovorni urbanista

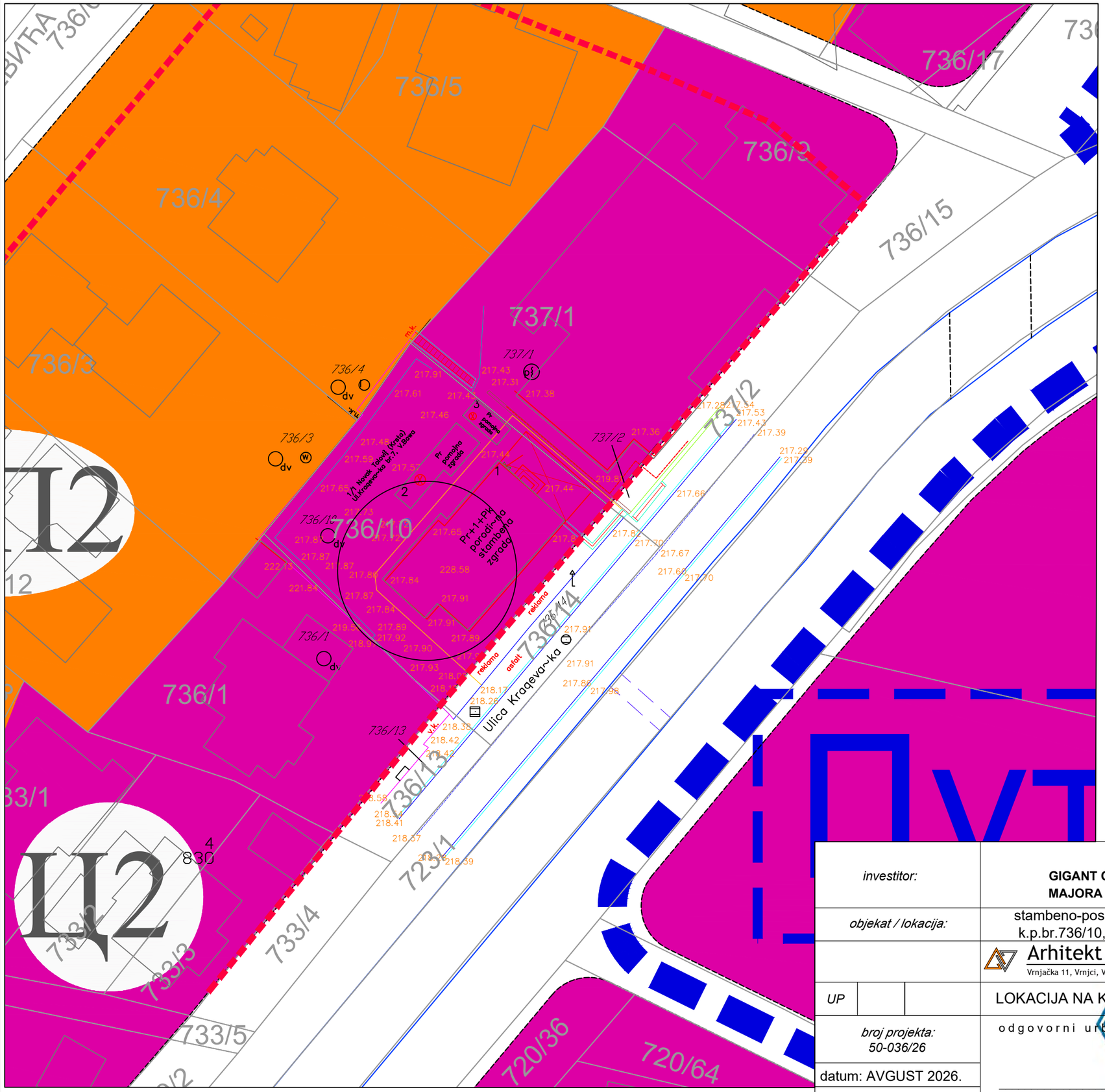
ИВАНА МИЛОШЕВИЋ 014265748 Auth

Digitally signed by ИВАНА МИЛОШЕВИЋ 014265748 Auth
Date: 2026.08.18 22:43:34 +02'00'

Ivana Milošević, dipl.inž.arh.
(licenca br. 200 0912 06)

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 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
- nг — 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

ЗОНЕ ТУРИЗМА И УГОСТИТЕЉСТВА

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

investitor:	**GIGANT ORLIĆ D.O.O. PARAĆIN** **MAJORA MARKA BB, PARAĆIN**
objekat / lokacija:	stambeno-poslovni objekat po-2+po-1+sut+p+2s+ps, k.p.br.736/10, k.o. 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: *50-036/26*	odgovorni urbanista
datum: AVGUST 2026.	
list broj: 1.	Ivana Milošević, diplomirani inženjer arhitekture (licence: 200 0912 06)

Инжењерска комора Србије
Иване В. Милошевић
дипл. инж. арх.
200 0912 06
одговорни урбанисти

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ВРЊАЧКА БАЊА
К.О.ВРЊАЧКА БАЊА

КАТАСТАРСКО ТОПГРАФСКИ ПЛАН

КП.БР. 736/10 К.О.ВРЊАЧКА БАЊА

4 831 100 — 4 831 100



4 831 000

4 830 950

650 491 7 — 700 — 800

LEGENDA:

- katastarsko stanje
- objekat (katastar)
- ivica asfalta
- ivica behatona
- ivica ivičnjaka
- ograda
- osovina ulice
- potporni zid
- kanal
- okrugli šaht
- merno mesto gas
- saobraćajni znak

АПРИЛ, 2025

РАЗМЕРА 1:1000
КОТЕ СУ АПСОЛУТНЕ

ИЗРАДИО:
GEOPORJECT, ПАРАЋИН

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

N
W E
S

LEGENDA:

- REGULACIONA LINIJA
- GRANICA KAT.PARCELE
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- GABARIT SPRATA
- deo van pojasa regulacije
- ZELENE POVRŠINE
- PEŠAČKE I KOLSKE STAZE UZ OBJEKAT
- POSTOJEĆI OBJEKAT
- NOVOPROJEKTOVANI OBJEKAT
- ULAZ U OBJEKAT
- KOLSKI PRILAZ PARCELI
- PEŠAČKI PRILAZ PARCELI

Investitor:		**GIGANT ORLIĆ D.O.O. PARAĆIN** **MAJORA MARKA BB, PARAĆIN**
Objekat:		stambeno-poslovni objekat po-2+po-1+sut+p+2s+ps, k.p.br.736/10, k.o. 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 - 036/26		
datum: AVGUST 2026.		
list br. 0.2		

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ВРЊАЧКА БАЊА
К.О.ВРЊАЧКА БАЊА

КАТАСТАРСКО ТОПГРАФСКИ ПЛАН

КП.БР. 736/10 К.О.ВРЊАЧКА БАЊА

4 831 100

4 831 000

4 830 950

650 491 7 700 800



LEGENDA:

- katastarsko stanje
- objekat (katastar)
- ivica asfalta
- ivica behatona
- ivica ivičnjaka
- ograda
- osovina ulice
- potporni zid
- kanal
- okrugli šaht
- merno mesto gas
- saobraćajni znak

LEGENDA:

- REGULACIONA LINIJA
- GRANICA KAT.PARCELE
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- GABARIT SPRATA
- deo van pojasa regulacije
- ZELENE POVRŠINE
- PEŠAČKE I KOLSKE STAZE UZ OBJEKAT
- POSTIĆEI OBJEKAT
- NOVOPROJEKTOVANI OBJEKAT
- ULAZ U OBJEKAT
- KOLSKI PRILAZ PARCELI
- PEŠAČKI PRILAZ PARCELI

АПРИЛ, 2025

РАЗМЕРА 1:1000
КОТЕ СУ АПСОЛУТНЕ

ИЗРАДИО:
GEOPORJECT, ПАРАЋИН

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

N
W E
S

Investitor:		GIGANT ORLIĆ D.O.O. PARAĆIN MAJORA MARKA BB, PARAĆIN
Objekat:		stambeno-poslovni objekat po-2+po-1+sut+p+2s+ps, k.p.br.736/10, k.o. 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	SITUACIONI PLAN SA OSNOVOM KROVA
br. projekta: 50 - 036/26		
datum: AVGUST 2026.		
list br. 0.3		

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ВРЊАЧКА БАЊА
К.О.ВРЊАЧКА БАЊА

КАТАСТАРСКО ТОПГРАФСКИ ПЛАН

КП.БР. 736/10 К.О.ВРЊАЧКА БАЊА

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

4
831
100

4
831
000

4
830
950

650 491 7 700 800



LEGENDA:

- katastarsko stanje
- objekat (katastar)
- ivica asfalta
- ivica behatona
- ivica ivičnjaka
- ograda
- osovina ulice
- potporni zid
- kanal
- okrugli šaht
- merno mesto gas
- saobraćajni znak

LEGENDA:

- REGULACIONA LINIJA
- GRANICA KAT.PARCELE
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- GABARIT SPRATA
- deo van pojasa regulacije
- ZELENE POVRŠINE
- PEŠAČKE I KOLSKE STAZE UZ OBJEKAT
- POSTOJEĆI OBJEKAT
- NOVOPROJEKTOVANI OBJEKAT
- ULAZ U OBJEKAT
- KOLSKI PRILAZ PARCELI
- PEŠAČKI PRILAZ PARCELI

АПРИЛ, 2025

РАЗМЕРА 1:1000
КОТЕ СУ АПСОЛУТНЕ

ИЗРАДИО:
GEOPORJECT, ПАРАЋИН

Investitor:		GIGANT ORLIĆ D.O.O. PARAĆIN MAJORA MARKA BB, PARAĆIN
Objekat:		stambeno-poslovni objekat po-2+po-1+sut+p+2s+ps, k.p.br.736/10, k.o. 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	SITUACIONI PLAN SA OSNOVOM POVUČENOG SPRATA
br. projekta: 50 - 036/26		
datum: AVGUST 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

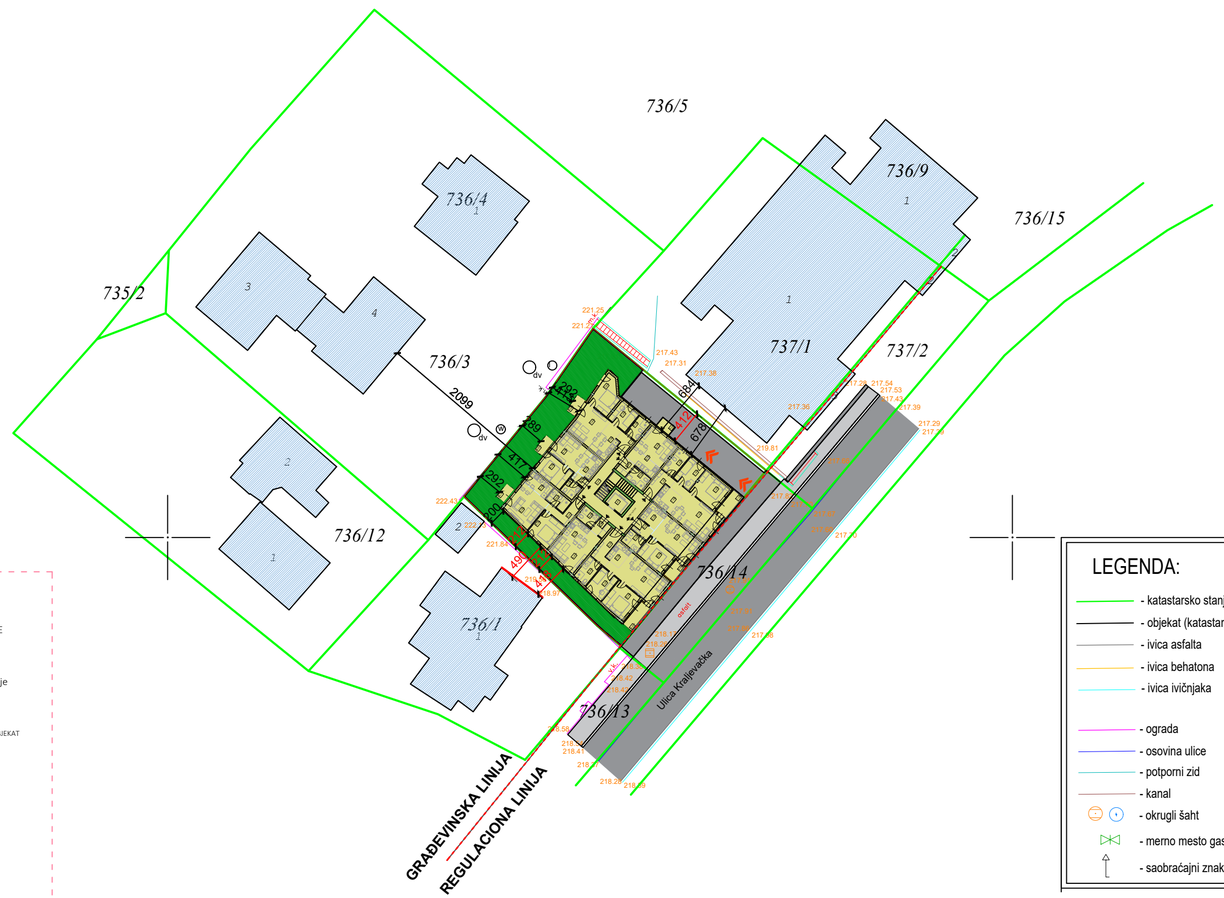
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ВРЊАЧКА БАЊА
К.О.ВРЊАЧКА БАЊА

КАТАСТАРСКО ТОПГРАФСКИ ПЛАН

КП.БР. 736/10 К.О.ВРЊАЧКА БАЊА

- МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ НАСПРАМНИХ СТРАНА ОБЈЕКАТА, ОД КОЈИХ БАР ЈЕДАН ИМА ЗИДНЕ ОТВОРЕ ЗА ДНЕВНО ОСВЕТЉЕЊЕ РАДНИХ ИЛИ СТАМБЕНИХ ПОВРШИНА ЗА БОРАВАК ЈЕ МИНИМАЛНО 1/2 ВИСИНЕ ВИШЕГ ОБЈЕКТА. ОВА УДАЉЕНОСТ СЕ МОЖЕ СМАЊИТИ НА ¼ АКО СЕ РАДИ О СЕРВИСНИМ, САНИТАРНИМ ИЛИ ТЕХНИЧКИМ ПРОСТОРИЈАМА (СА ОТВОРИМА ЗА ДНЕВНО ОСВЕТЉЕЊЕ)

- УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА (ИЛИ ДЕЛА ОБЈЕКТА) КОЈИ ИМА ЗИДНЕ ОТВОРЕ ЗА ДНЕВНО ОСВЕТЉЕЊЕ РАДНИХ ИЛИ СТАМБЕНИХ ПОВРШИНА ЗА БОРАВАК – ОД БОЧНЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ ИСТЕ НАМЕНЕ, ЈЕ МИНИМАЛНО 1/4 ВИСИНЕ ОБЈЕКТА



LEGENDA:
- REGULACIONA LINIJA
- GRANICA KAT.PARCELE
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- GABARIT SPRATA
- deo van pojasa regulacije
- ZELENE POVRŠINE
- PEŠAČKE I KOLSKE STAZE UZ OBJEKAT
- POSTOJEĆI OBJEKAT
- NOVOPROJEKTOVANI OBJEKAT
- ULAZ U OBJEKAT
- KOLSKI PRILAZ PARCELI
- PEŠAČKI PRILAZ PARCELI

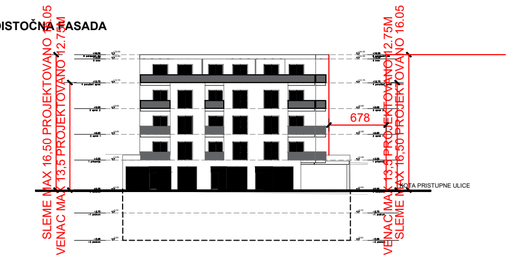
LEGENDA:
- katastarsko stanje
- objekat (katastar)
- ivica asfalta
- ivica behatona
- ivica ivičnjaka
- ograda
- osovina ulice
- potporni zid
- kanal
- okrugli šaht
- merno mesto gas
- saobraćajni znak

АПРИЛ, 2025

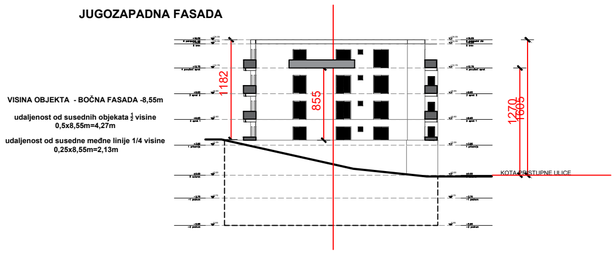
РАЗМЕРА 1:1000
КОТЕ СУ АПСОЛУТНЕ

ИЗРАДИО:
GEOPORJECT, ПАРАЋИН

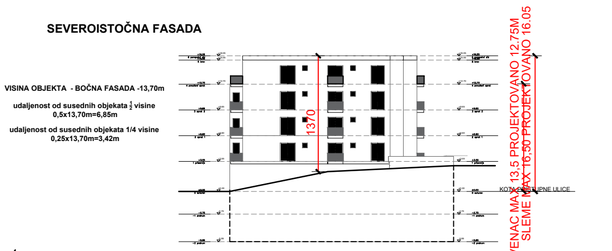
JUGOISTOČNA FASADA



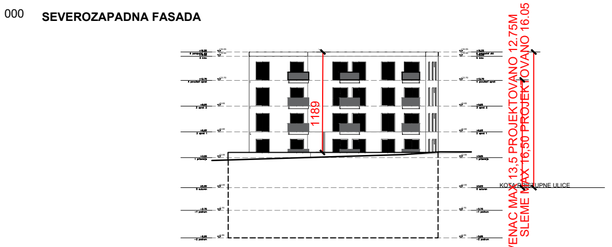
JUGOZAPADNA FASADA



SEVEROISTOČNA FASADA



SEVEROZAPADNA FASADA



Investitor:		GIGANT ORLIĆ D.O.O. PARAĆIN MAJORA MARKA BB, PARAĆIN
Objekat:		stambeno-poslovni objekat po-2+po-1+sut+p+2s+ps, k.p.br.736/10, k.o. 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	SITUACIONI PLAN SA OSNOVOM SPRATA
br. projekta: 50 - 036/26		
datum: AVGUST 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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ВРЊАЧКА БАЊА
К.О.ВРЊАЧКА БАЊА

КАТАСТАРСКО ТОПГРАФСКИ ПЛАН

КП.БР. 736/10 К.О.ВРЊАЧКА БАЊА

4
831
100

4
831
000

4
830
950

650 491 7 700 800



LEGENDA:
- REGULACIONA LINIJA
- GRANICA KAT.PARCELE
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- GABARIT SPRATA
- deo van pojasa regulacije
- ZELENE POVRŠINE
- PEŠAČKE I KOLSKE STAZE UZ OBJEKAT
- POSTJEĆI OBJEKAT
- NOVOPROJEKTOVANI OBJEKAT
- ULAZ U OBJEKAT
- KOLSKI PRILAZ PARCELI
- PEŠAČKI PRILAZ PARCELI

LEGENDA:
- katastarsko stanje
- objekat (katastar)
- ivica asfalta
- ivica behatona
- ivica ivičnjaka
- ograda
- osovina ulice
- potporni zid
- kanal
- okrugli šaht
- merno mesto gas
- saobraćajni znak

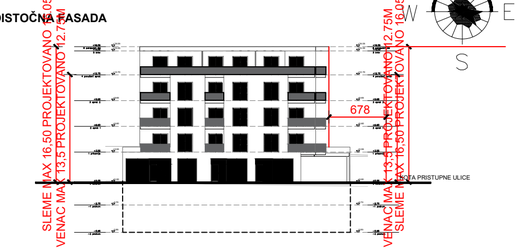
АПРИЛ, 2025

РАЗМЕРА 1:1000
КОТЕ СУ АПСОЛУТНЕ

ИЗРАДИО:
GEOPORJECT, ПАРАЋИН

N
W E
S

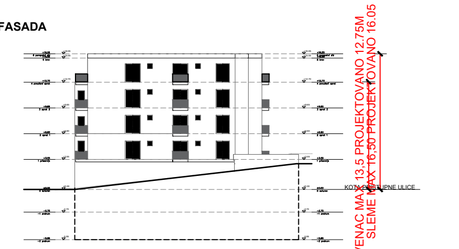
JUGOISTOČNA FASADA



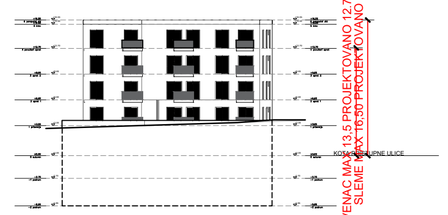
JUGOZAPADNA FASADA



SEVEROISTOČNA FASADA



SEVEROZAPADNA FASADA



Investitor:		GIGANT ORLIĆ D.O.O. PARAĆIN MAJORA MARKA BB, PARAĆIN
Objekat:		stambeno-poslovni objekat po-2+po-1+sut+p+2s+ps, k.p.br.736/10, k.o. 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 NIVELACIONI PLAN SA PRIKAZOM SAOBRAĆAJNOG REŠENJA
br. projekta: 50 - 036/26		INŽENJERSKA KOMORA SRBIJE Ivana B. Milošević dipl. inž. arh. 200 0912 06 ODGOVORNI URBANISTA
datum: AVGUST 2026.		
list br. 0.6		

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ВРЊАЧКА БАЊА
К.О.ВРЊАЧКА БАЊА

КАТАСТАРСКО ТОПГРАФСКИ ПЛАН

КП.БР. 736/10 К.О.ВРЊАЧКА БАЊА

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

4 831 100 — 4 831 100

4 831 000

4 830 950

650 491 7 — 700 — 800



LEGENDA:

- katastarsko stanje
- objekat (katastar)
- ivica asfalta
- ivica behatona
- ivica ivičnjaka
- ograda
- osovina ulice
- potporni zid
- kanal
- okrugli šaht
- merno mesto gas
- saobraćajni znak

LEGENDA:

- REGULACIONA LINIJA
- GRANICA KAT.PARCELE
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- GABARIT SPRATA
- deo van pojasa regulacije
- 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

АПРИЛ, 2025

РАЗМЕРА 1:1000
КОТЕ СУ АПСОЛУТНЕ

ИЗРАДИО:
GEOPORJECT, ПАРАЋИН

Investitor:	**GIGANT ORLIĆ D.O.O. PARAĆIN** **MAJORA MARKA BB, PARAĆIN**
Objekat:	stambeno-poslovni objekat po-2+po-1+sut+p+2s+ps, k.p.br.736/10, k.o. 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 NIVELACIONI PLAN** **SA PRIKAZOM SAOBRAĆAJNOG REŠENJA**
br. projekta: 50 - 036/26	Inženjerska komora Srbije Ivan B. Milošević dipl. inž. arh. 200 0912 06 odgovorni urbanista
datum: AVGUST 2026.	
list br. 0.7	

GRAFIČKI DEO

- IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE OBJEKTA -

Privredno društvo za proizvodnju, usluge i trgovinu
RENDER ART d.o.o.
Ul. Nemanjina br. 11, Paraćin

1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

1.1. NASLOVNA STRANA PROJEKTA ARHITEKTURE

Investitor:	Gigant Orlić d.o.o. Paraćin, Majora Marka bb, Paraćin
Objekat:	Višeporodična stambeno-poslovna zgrada, spratnosti Po-2+Po-1+Su+Pr+2+Ps, kategorija V, klasa 112222, kategorija V, klasa 122012, k.p.br. 736/10, K.O. Vrnjačka Banja
Vrsta tehničke dokumentacije:	**IDR – Idejno rešenje**
Oznaka i naziv dela projekta:	1 – Projekat arhitekture
Za građenje / izvođenje radova:	Nova gradnja
Projektant:	Privredno društvo za proizvodnju, usluge i trgovinu Render Art d.o.o. ul. Nemanjina br.11, Paraćin Vladimir Rakić PR
Odgovorno lice/zastupnik projektanta:	Vladimir Rakić PR Potpis:
Odgovorni projektant:	Milena Veselinović mast.inž.arh. Broj licence: 321 A 251 24 Potpis:
Broj dela projekta:	**02/26-IDR**
Mesto i datum:	Paraćin, avgust 2026.god.

1.2. SADRŽAJ PROJEKTA ARHITEKTURE

1.1.	**Naslovna strana projekta arhitekture**	
1.2.	**Sadržaj projekta arhitekture**	
1.3.	**Rešenje o imenovanju odgovornog projektanta projekta arhitekture**	
1.4.	**Izjava odgovornog projektanta projekta arhitekture**	
1.5.	**Tekstualna dokumentacija**	
1.5.1	Tehnički opis arhitekture	
1.6.	**Numerička dokumentacija**	
1.6.1	Prikaz površina	
1.6.2	Predračunska vrednost radova	
1.7.	**Grafička dokumentacija**	
1	Situacioni plan postojeće stanje	R 1:200
2	Situacioni plan sa osnovom krova	R 1:200
3	Situacioni plan sa osnovom suterena i saobraćajnim rešenjem	R 1:200
4	Situacioni plan sa osnovom prizemlja	R 1:200
5	Situacioni plan sa sinhron planom instalacija	R 1:200
6	Osnova podruma -2	R 1:50
7	Osnova podruma -1	R 1:50
8	Osnova suterena	R 1:50
9	Osnova prizemlja	R 1:50
10	Osnova I sprata	R 1:50
11	Osnova II sprata	R 1:50
12	Osnova povučenog sprata	R 1:50
13	Osnova krovnih ravni	R 1:50
14	Presek S1	R 1:50
15	Presek S2	R 1:50
16	Jugoistočna fasada	R 1:50
17	Jugozapadna fasada	R 1:50
18	Severoistočna fasada	R 1:50
19	Severozapadna fasada	R 1:50

1.3. REŠENJE O IMENOVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE

Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji (''Službeni glasnik RS'', br. 72/2009, 81/2009-ispravka, 64/2010 odluka US, 24/2011 i 121/2012, 42/2013–odluka US, 50/2013–odluka US, 98/2013–odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – dr.zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način 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 1 – Projekta arhitekture koji je deo IDR – Idejnog rešenja za izgradnju Višeporodične stambeno – poslovne zgrade, spratnosti Po-2+Po-1+Su+Pr+2+Ps, kategorija V, klasa 112222, kategorija V, klasa 122012, k.p.br. 736/10, K.O. Vrnjačka Banja, ul. Kraljevačka 7, Vrnjačka Banja, određuje se:

Milena Veselinović mast.inž.arh. 321 A 251 24

Investitor: Gigant Orlić d.o.o. Paraćin
Majora Marka bb, Paraćin



Projektant: Privredno društvo za proizvodnju, usluge i trgovinu
Render Art d.o.o. ul.Nemanjina br.11, Paraćin
Vladimir Rakić PR

Odgovorno lice / zastupnik: Vladimir Rakić PR



Broj dela projekta: **02/26-IDR**

Mesto i datum: Paraćin,avgust 2026.

1.4. IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE

Odgovorni projektant projekta 1 - Arhitekture koji je deo IDR – Idejnog rešenja za izgradnju Višeporodične stambeno – poslovne zgrade, spratnosti Po-2+Po-1+Su+Pr+2+Ps, kategorija V, klasa 112222, kategorija V, klasa 122012, k.p.br. 736/10, K.O. Vrnjačka Banja, ul. Kraljevačka 7, Vrnjačka Banja:

Milena Veselinović mast.inž.arh.

I Z J A V L j 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 je projekat u svemu u skladu sa načinima za obezbeđivanje ispunjenja osnovnih zahteva za objekat propisanih elaboratima i studijama.

Odgovorni projektant: Milena Veselinović mast.inž.arh.

(IDR)

Broj licence: 321 A 251 24

Potpis: 

Broj dela projekta: **02/26-IDR**

Mesto i datum: Paraćin, avgust 2026.

1.5. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

(PROJEKAT ARHITEKTURE)

1.5.1 TEHNIČKI OPIS ARHITEKTURE

INVESTITOR:	**Gigant Orlić d.o.o. Paraćin** **Majora Marka bb, Paraćin**
LOKACIJA OBJEKTA:	**k.p.br. 736/10 K.O. Vrnjačka Banja**
OBJEKAT:	**Višeporodična stambeno - poslovna zgrada, spratnosti Po-2+Po-1+Su+Pr+2+Ps, kategorija V, klasa 112222, kategorija V, klasa 122012**
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	**IDR – Idejno rešenje za izgradnju**

0 – Opšte

U skladu sa projektnim zadatkom investitora i Planom generalne regulacije Vrnjačke Banje 2023-2030 ("Sl. list opštine Vrnjačka Banja", br. 26/24) izrađeno je Idejno rešenje za potrebe izgradnje višeporodično stambeno - poslovnog objekta spratnosti Po-2+Po-1+Su+Pr+2+Ps, u ulici Kraljevačka br. 7 u Vrnjačkoj Banji, na k.p.br. 736/10 K.O. Vrnjačka Banja.

1 – Lokacija

Višeporodična stambeno-poslovna zgrada spratnosti Po-2+Po-1+Su+Pr+2+Ps projektovana je u ulici Kraljevačka br. 7 u Vrnjačkoj Banji, na k.p.br. 736/10 K.O. Vrnjačka Banja. Površina katastarske parcele, koja ujedno čini i građevinsku parcelu, iznosi 686,00m^2.

Na postojećoj parceli k.p.br.736/10 K.O. Vrnjačka Banja, nalaze se sledeći objekti:
- Objekat br.1 – Porodično-Stambena zgrada, spratnosti Pr+1+Pk – **predviđen za rušenje;**
- Objekat br.2 – Pomoćna zgrada, spratnosti Pr – **prethodno srušen;**
- Objekat br.3 – Pomoćna zgrada, spratnosti Pr – **prethodno srušen.**

Pristup parceli ostvaruje se sa jugoistočne strane, iz ulice Kraljevačke, gde je predviđen kolsko-pešački prilaz. Na prilazu u nivou suterena sa jugoistočne strane nalazi se silazno-uzlazna rampa nagiba 12%, širine 5,5m, kojom se pristupa podzemnim garažama na nivou P-1.

Stambeno-poslovni objekat prema važećem planu projektovan je na regulacionoj liniji ka ulici. Gabarit objekta dat je prema situaciji. Teren na kom se nalazi objekat je relativno ravan, dok je teren oko predmetne parcele u nagibu tako da se etaža suterena samo sa prednje strane nalazi na koti trotoara, dok se sa zadnjim delom znatno ukopava.

Na severoistočnoj strani građevinska parcela oslanja se na k.p.br. 737/1 na kojoj se nalazi stambeno-poslovna zgrada spratnosti Pr+3+Pk, kojoj se pristupa iz ul. Kraljevačke. Na severozapadnoj strani građevinska parcela oslanja se na k.p.br. 736/4 i 736/3, koje imaju pristup iz ul. Vladana Blagojevića. Na k.p.br.736/4 nalazi se porodično-stambena zgrada spratnosti Pr, dok se na k.p.br. 736/3 nalaze dve porodično-stambene zgrade spratnosti Po+Pr. Na jugozapadnoj strani građevinska parcela oslanja se na k.p.br. 736/1, na kojoj se nalazi porodično-stambena zgrada spratnosti Po+Pr+Pk, pomoćni objekat spratnosti Pr, garaža spratnosti Pr, kojoj se pristupa iz ul. Kraljevačke. Planirani objekat je sa severoistočne strane parcele udaljen od granice parcele 4,13m i manjim delom objekta

2,5m. Na severozapadnoj strani parcele planirani objekat udaljen je od granice parcele 4,13m, dok je na jugozapadnoj strani udaljen 2,00m od granice parcele, a sve prema odgovarajućim saglasnostima.

Idejnim rešenjem su predviđene 32 stambene jedinice koje su raspoređene u prizemlju, na dva tipska sprata i na povučenom spratu, 8 stambenih jedinica po navedenim etažama. Takođe je predviđen poslovni prostor u suterenu, koji sadrži 2 lokala, između kojih se nalazi glavni ulaz u zgradu sa stepenišnim prostorom i liftom. Garažna mesta predviđena su u podzemnim etažama, u podrumu -1 kome se pristupa silazno-uzlaznom rampom od 12% koja se nalazi u nivou suterena, i u podrumu -2 kome se pristupa silazno-uzlaznom natkrivenom rampom od 15% koja se nalazi u nivou podruma -1. U podrumu -1 predviđeno je 5 parking mesta, dok je u podrumu -2 predviđeno 22 parking mesta od koga su 2 parking mesta namenjena osobama sa invaliditetom, propisanih dimenzija.

Pregled urbanističkih parametara dat je u Tabeli 1.

Parametar	**Ostvareno**
ukupna površina parcele: k.p.br.736/10	686,00 m^2
ukupna BRGP nadzemno:	2.468,25 m^2
ukupna BRUTO izgrađena površina:	3.664,00 m^2
ukupna NETO površina nadzemno:	2.110,51 m^2
ukupna NETO površina:	3.101,08 m^2
BRUTO površina prizemlja:	448,68 m^2
površina zemljišta pod objektom/zauzetost:	448,68m^2
spratnost objekta	Po-2+Po-1+Su+Pr+2+Ps
broj stanova	32
broj lokala	2
broj parking mesta	27
indeks zauzetosti	65,41%
indeks izgrađenosti	3,60
površina zelenila – zeleni krov iznad suterana	145,95 m^2
procenat zelenih površina	21,27%

Tabela 1 – pregled urbanističkih parametara

BRGP Bruto razvijena građevinska površina je obračunata prema Pravilniku o energetskoj efikasnosti zgrada („Službeni list RS“ br.61/2011), član 2, deo 3) koji glasi: „3) bruto razvijena građevinska površina jeste zbir površina svih nadzemnih ezaža zgrade, merenih u nivou podova svih delova objekta – spoljne mere obodnih zidova (sa oblogama, parapetima i ogradama). U bruto građevinsku površinu ne računaju se površine u okviru sistema dvostrukih fasada, staklenika, površine koje čine termički omotač zgrade u bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunava se kod heterogenih zidova debljina termoizolacije preko 5cm, a kod homogenih zidova debljina zida veća od 30cm uz postizanje, ovim pravilnikom propisanih uslova energetske efikasnosti zgrada;”*

2 - Funkcionalna organizacija

Predmet Idejnog rešenja je izgradnja novog višeporodično stambeno-poslovnog objekta spratnosti Po-2+Po-1+Su+Pr+2+Ps. Kako je planirani objekat stambeno-poslovne namene, prema Pravilniku o klasifikaciji objekata ("Sl. glasnik RS", br.22/2015), delovi objekta su:

- Stambena zgrada sa tri ili više stanova (preko 2.000m^2 ili P+4+Pk (Ps)), klasifikacioni broj 112222, kategorija objekta V (86,89%).
- Poslovna zgrada (preko 400m^2 ili P+2), klasifikacioni broj 122012, kategorija objekta V (13,11%).

U objektu su predviđena dva poslovna prostora (lokala) u suterenu, 32 stambene jedinice (od garsonjera do dvoiposobnih struktura), i to po 8 stambenih jedinica na etaži prizemlja, sprata I i II, i na etaži povučenog sprata. U podzemnim etažama predviđeno je parkiranje, 5 parking mesta na etaži podruma -1, i 27 parking mesta na etaži podruma -2, pored toga predviđen je SPA centar na etaži podruma -1, koji je namenjen isključivo stanarima objekta, kao zajednički sadržaj u funkciji podizanja standarda stanovanja.

Suteren objekta je usled nagiba terene poluukopan, tako da se sa prednje (jugoistočne) strane nalazi u nivou kote trotara, dok se ka zadnjoj (severozapadnoj) strani postepeno ukopava, prateći konfiguraciju terena. Na taj način ploča suterena na prirodan način povezana je sa okolnim terenom i u tom delu formiran je zeleni ravni krov. Suteren se sastoji od poslovnog prostora (dva lokala) i centralno postavljenog ulaznog dela koji se sastoji od vetrobrana propisanih dimenzija, ulaznog hodnika i prostora za horizontalne i vertikalne komunikacije.

Na severostiočnoj strani nalazi se pristupna silazno-uzlazne rampe od 12% koja je većim delom nenatkrivena i koja omogućava pristup podzemnoj etaži podrumu -1, sa koje se dalje pristupa drugoj silazno-uzlaznoj rampi od 15% koja vodi do etaže podruma -2. U podzemnim etažama predviđene su garaže od čega je, u podrumu -1 predviđeno 5 parking mesta, dok je u podrumu -2 predviđeno 22 parking mesta od koga su 2 parking mesta namenjena osobama sa invaliditetom, propisanih dimenzija. Pored garaža u podzemoj etaži podrum -1 predviđen je SPA centar koji je namenjen stanarima objekta, tehnička prostorija na etaži podruma -2, kao i horizontalne i vertikalne komunikacije za nesmetano kretanje kroz objekat.

Prizemlje objekta, sprat I i II i povučeni sprat predviđeni su kao tipski spratovi i na svakoj od navedenih etaža nalazi se po 8 stambenih jedinica različitih struktura. Struktura stambenih jedinica organizovana je na svakoj etaži na sledeći način: dve garsonjere (jedna garsonjera bez terase), jedan jednosoban stan sa terasom, dva jednoiposobna stana sa terasama, jedan dvosoban stan sa terasom i dva dvoiposobna stana sa terasama.

Povučeni sprat je sa jugoistočne strane u odnosu na regulacionu/građevinsku liniju povučen za 1,53m. Ravni krov koji se dobija povlačenjem sprata predviđen je kao prohodni ravni krov u funkciji terasa za stanove koji se nalaze u tom delu objekta.

Pregled povšina po etažama dat je u Tabeli 2.

Etaža	Pneto (m^2)	Pbruto (m^2)
Podrum -2	514,61 m^2	674,94 m^2
Podrum -1	475,96 m^2	520,81 m^2
Suteren	606,65 m^2	674,94 m^2
Prizemlje	377,53 m^2	448,68 m^2
I sprat	377,53 m^2	448,68 m^2
II sprat	377,53 m^2	448,68 m^2
Povučeni sprat	371,27 m^2	447,28 m^2
Ukupno	**3.101,08 m^2**	**3.664,00 m^2**
		BRGP = 2.468,25 m^2

Tabela 2 – pregled površina po etažama

3 - Konstrukcija

Konstruktivni sistem je skeletni, sa armiranobetonskim stubovima, zidnim platnima i gredama. Međuspratne konstrukcije su pune armirano betonske ploče debljine 20cm. Temeljenje objekta izvršeno je na kontra ploči debljine 50cm izrađenoj od odgovarajućeg betona. Vertikalni konstruktivni elementi projektovani su kao armirano betonski stubovi i platna. Svi preseci su armirani visokovrednim prirodno trvdim rebrastim čelikom potrebnih dimenzija. Predviđen je ravan neprohodan krov.

Svi materijali koji su projektovani moraju biti u skladu sa propisima SRPS-a, kontrolisani i testirani po važećim standardim SRPS-a, za šta je izvođač dužan da obezbedi odgovarajuće ateste. Sva armatura mora biti pravilno skladištena, savijena i sečena. Ne sme biti zamašćena, prljava ili prekomerno zarđala. Materijal koji se ugrađuje mora biti kvalitetan, ispravan i u svemu da ispunjava odredbe odgovarajućih standarda.

4 – Materijalizacija

Fasadni zidovi projektovani se u skladu sa važećim standardim i izrađuju se od opekarskog giter bloka debljine d=25cm, odnosno armiranog betona debljine d=25cm i termoizolacije (mineralne vune) debljine d=12cm.

Pregradni zidovi izrađuju se od opekarskog giter bloka debljine d=25cm i opekarskih blokova d=12cm. Unutrašnji zidovi od opekarskog bloka i opeke, kao i unutrašnje strane fasadnih zidova malterišu se produžnim malterom, gletuju i boje poludisperzijom. Zidovi u sanitarnim čvorovima oblažu se pločicama od keramike do pune visine prostorije. Sanitarne čvorove i tuševe potrebno je hidroizolovati odgovarajućim hidroizolacionim premazom.

Podovi podruma izvode se kao podovi na tlu (kontra ploči). Preko sloja šljunka, PE folije i podložnog betona d=5(10cm) izvodi se hidroizalaciona membrana, armirano-betonska kontra ploča debljine 50cm.

Svi podovi na međuspratnim konstrukcijama projektovani su kao plivajući podovi. Preko međuspratne noseće konstrukcije postavlja se sloj elastifikovanog stiropora, koji ima funkciju zvučnog apsorbera, a zatim PE folica. Preko njih se izvodi armirani cementni estrih i završna podna obloda. Završna obloga podova u zajedničkim delovima objekta, hodnicima i stepenišnom prostoru je od granitne keramike. U stambenim jedinicama, završna obrada podova je parket u dnevnim sobama, trpezarijama i spavaćim sobama, a granitna keramika u kuhinjama i kupatilima.

Kod ravnih krovova koji su prohodni (terase), preko AB ploče je predviđena parna brana, zatim XPS, PE folija, sloj za pad, hidroizolaciona membrana između geotekstila, cementna košuljice, SikaLastic 200W u dva sloja i granitna keramika na lepku.

Kod delova ravnih krova koji su predviđeni kao zeleni krovovi (prema grafičkim prilozima) preko AB ploče je predviđena parna brana, zatim XPS, PE folija, sloj za pad, geotekstil, hidroizolaciona membrana, drenažni sloj i sloj zemlje od 10cm sa biljkama.

5 - Parkiranje

U skladu sa projektnim zadatkom investitora i Planom generalne regulacije Vrnjačke Banje 2023-2030 (“Službeni list opštine Vrnjačka Banja” br. 26/24) predviđen je parking prostor u okviru građevinske parcele.

Parkiranje je predviđeno u podzemnim etažama, u podrumu -1 predviđeno je 5 parking mesta, dok je u podrumu -2 predviđeno 22 parking mesta od koga su 2 parking mesta namenjena osobama sa invaliditetom, propisanih dimenzija.

6 - Zelenilo

Zelenilo je predviđeno u okviru zelenog ravnog krova koji se nalazi na ploči suterena koja je zbog nagiba terena na prirodan način povezan sa okolnim terenom. Površina zelenila iznosi 145,95 m^2, što je procentualno 21,27% zelenih površina prema planu u kome je predviđeno minimum 10% zelenih površina.

7 - Odvodnjavanje

Odvodnjavanje atmosferskih voda predviđeno je sistemom vertikalnih i horizontalnih instalacija, kojima se voda usmerava u internu kanalizacionu mrežu. Odvodnjavanje površinskih voda sa slobodnih, popločanih i saobraćajnih površina parcele rešeno je odgovarajućim padovima ka slivnicima, sa minimalnim padom od 1%, čime se sprečava zadržavanje vode na parceli i sprečava se njeno usmeranje ka susednim parcelama.

8 - Odlaganje otpada

Za sakupljanje komunalnog otpada predviđena su dva kontejnera, a njihova pozicija naznačena je u okviru grafičke dokumentacije.

8 – Instalacije

Predviđene su instalacije vodovoda i kanalizacije, elektroenergetske, telekomunikacione i signalne instalacije.

9 – Zaštita od požara

U pogledu zaštite od požara objekat je projektovan u skladu sa važećom regulativom, sa adekvatnim putevima za evakuaciju iz objekta, kao i svim potrebnim sistemima i opremom za zaštitu od požara.

Predviđena je ugradnja automatskog sistema za detekciju i dojavu požara, sistema za prindnu ventilaciju i kontrolu koncentracije ugljen monoksida u garažnim prostorima, automatski stabilni sistem za gašenje požara – sprinkler sistem, kao i sistem za odvođenje dima i toplote.

U podzemnim etažama objekta predviđena je ugradnja protivpožarnih vrata odgovarajuće otpornosti na požer REI 120 minuta, u skladu sa zahtevima zaštite od požara. Predprostor stepenišnog prostora obezbeđen je sistemom nadpritiska u režimu požara. Takođe, na najvišoj koti stepenišnog prostora predviđen je odgovarajući krovni prozor za prirodno odvođenje dima i toplote u slučaju požara.

10 – Energetska efikasnost

Objekat je projektovan u skladu sa Pravilnikom o energetskoj efikasnosti zgrada („Sl. glasnik RS“, br. 61/2011).

Odgovorni projektant:
Milena Veselinović mast.inž.arh.



1.6. NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

(PROJEKAT ARHITEKTURE)

1.6.1 PRIKAZ POVRŠINA

INVESTITOR: **Gigant Orlić d.o.o. Paraćin**
Majora Marka bb, Paraćin

LOKACIJA OBJEKTA: **k.p.br. 736/10 K.O. Vrnjačka Banja**

OBJEKAT: **Višeporodična stambeno - poslovna zgrada, spratnosti Po-2+Po-1+Su+Pr+2+Ps, kategorija V, klasa 112222, kategorija V, klasa 122012**

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **IDR – Idejno rešenje za izgradnju**

Pregled urbanističkih parametara dat je u Tabeli 1.

Parametar	**Ostvareno**
ukupna površina parcele: k.p.br.736/10	686,00 m^2
ukupna BRGP nadzemno:	2.468,25 m^2
ukupna BRUTO izgrađena površina:	3.664,00 m^2
ukupna NETO površina nadzemno:	2.110,51 m^2
ukupna NETO površina:	3.101,08 m^2
BRUTO površina prizemlja:	448,68 m^2
površina zemljišta pod objektom/zauzetost:	448,68m^2
spratnost objekta	Po-2+Po-1+Su+Pr+2+Ps
broj stanova	32
broj lokala	2
broj parking mesta	27
indeks zauzetosti	65,41%
indeks izgrađenosti	3,60
površina zelenila – zeleni krov iznad suterana	145,95 m^2
procenat zelenih površina	21,27%

Tabela 1 – pregled urbanističkih parametara

Pregled površina po etažama dat je u Tabeli 2.

Etaža	**Pneto (m^2)**	**Pbruto (m^2)**
Podrum -2	514,61 m^2	674,94 m^2
Podrum -1	475,96 m^2	520,81 m^2
Suteren	606,65 m^2	674,94 m^2
Prizemlje	377,53 m^2	448,68 m^2
I sprat	377,53 m^2	448,68 m^2
II sprat	377,53 m^2	448,68 m^2
Povučeni sprat	371,27 m^2	447,28 m^2
Ukupno	**3.101,08 m^2**	**3.664,00 m^2**
		BRGP = 2.468,25 m^2

Tabela 2 – pregled površina po etažama

PRIKAZ POVRŠINA - PODRUM -2, PODRUM -1, SUTEREN

Oznaka	PODRUM -2	Pneto (m^2)
H.P-2	Hodnik / stepenište	19,74 m^2
P.P-2	Predprostor	7,00 m^2
G.P-2	Garaža -2	434,81 m^2
M.P-2	Mašinska prostorija	38,79 m^2
T.P-2	Tehnička prostorija	14,27 m^2
P neto		**514,61 m^2**
P bruto		**674,94 m^2**

Oznaka	PODRUM -1	Pneto (m^2)
G.P-1	Garaža -1	201,67 m^2
H.P-1	Hodnik / stepenište	20,80 m^2
P.P-1	Predprostor	5,15 m^2
R.P-2	Pristupna rampa -2	120,37 m^2
P neto		**347,99 m^2**
SPA CENTAR		
S.01	Lobi	11,47 m^2
S.02	Masažna soba	8,85 m^2
S.03	SPA	85,16 m^2
S.04	Ženska garderoba	8,67 m^2
S.05	Ženski WC	2,63 m^2
S.06	Muška garderoba	8,57 m^2
S.07	Muški WC	2,62m^2
P neto		**127,97 m^2**
P neto		**475,97 m^2**
P bruto		**520,81 m^2**

Oznaka	SUTEREN	Pneto (m^2)
R.P-1	Pristupna rampa -1	140,29 m^2
L.01	Lokal 1	68,23 m^2
S.L01	Sanitarni čvor L1	2,79 m^2
L.02	Lokal 2	330,41 m^2
S.L02	Sanitarni čvor L2	5,57 m^2
V.Su	Vetrobran	14,98 m^2
H.Su	Hodnik / stepenište	44,38 m^2
P neto - prodajno		**407,00 m^2**
P neto		**606,65 m^2**
P bruto		**674,94 m^2**

PRIKAZ POVRŠINA - PRIZEMLJE

Oznaka	PRIZEMLJE	Pneto (m^2)
H.Pr	Hodnik / stepenište	30,75 m^2
STAN 1		
1.01	Hodnik	5,63 m^2
1.02	Kuhinja	6,09 m^2
1.03	Dnevna soba sa trpezarijom	20,36 m^2
1.04	Kupatilo	5,02 m^2
1.05	Spavaća soba	7,22 m^2
1.06	Spavaća soba	11,32 m^2
1.07	Terasa	4,62 m^2
P neto		**60,26 m^2**
STAN 2		
2.01	Hodnik	3,41 m^2
2.02	Kuhinja	5,38 m^2
2.03	Dnevna soba sa trpezarijom	16,49 m^2
2.04	Kupatilo	4,13 m^2
2.05	Spavaća soba	9,55 m^2
2.06	Terasa	3,15 m^2
P neto		**42,11 m^2**
STAN 3		
3.01	Hodnik	6,59 m^2
3.02	Kuhinja	4,79 m^2
3.03	Dnevna soba sa trpezarijom	20,90 m^2
3.04	Kupatilo	5,44 m^2
3.05	Spavaća soba	7,84 m^2
3.06	Spavaća soba	11,07 m^2
3.07	Terasa	4,73 m^2
P neto		**61,36 m^2**
STAN 4		
4.01	Hodnik	3,19 m^2
4.02	Kupatilo	3,83 m^2
4.03	Kuhinja sa trpezarijom	4,95 m^2
4.04	Dnevna soba	15,54 m^2
P neto		**27,51 m^2**

STAN 5		m^2
5.01	Hodnik	5,98 m^2
5.02	Kuhinja	5,29 m^2
5.03	Dnevna soba sa trpezarijom	15,19 m^2
5.04	Kupatilo	4,13 m^2
5.05	Spavaća soba	10,13 m^2
5.06	Terasa	2,39 m^2
P neto		**43,11 m^2**
STAN 6		
6.01	Hodnik	1,77 m^2
6.02	Kuhinja	4,43 m^2
6.03	Dnevna soba sa trpezarijom	12,75 m^2
6.04	Kupatilo	3,24 m^2
6.05	Spavaća soba	9,73 m^2
6.06	Terasa	2,76 m^2
P neto		**34,68 m^2**
STAN 7		
7.01	Hodnik	3,13 m^2
7.02	Kuhinja sa trpezarijom	8,91 m^2
7.03	Dnevna soba	13,31 m^2
7.04	Kupatilo	4,18 m^2
7.05	Spavaća soba	6,75 m^2
7.06	Spavaća soba	10,38 m^2
7.07	Terasa	2,77 m^2
P neto		**49,43 m^2**
STAN 8		
8.01	Hodnik	2,75 m^2
8.02	Kupatilo	4,32 m^2
8.03	Kuhinja sa trpezarijom	6,29 m^2
8.04	Dnevna soba	12,81 m^2
8.05	Terasa	2,15 m^2
P neto		**28,32 m^2**
P neto - prodajno		**346,78 m^2**
P neto		**377,53 m^2**
P bruto		**448,68 m^2**

PRIKAZ POVRŠINA – SPRAT I

Oznaka	SPRAT I	Pneto (m^2)
H.S1	Hodnik / stepenište	30,74 m^2
STAN 9		
9.01	Hodnik	5,63 m^2
9.02	Kuhinja	6,09 m^2
9.03	Dnevna soba sa trpezarijom	20,36 m^2
9.04	Kupatilo	5,02 m^2
9.05	Spavaća soba	7,22 m^2
9.06	Spavaća soba	11,32 m^2
9.07	Terasa	4,45 m^2
P neto		**60,09 m^2**
STAN 10		
10.01	Hodnik	3,41 m^2
10.02	Kuhinja	5,38 m^2
10.03	Dnevna soba sa trpezarijom	16,49 m^2
10.04	Kupatilo	4,13 m^2
10.05	Spavaća soba	9,55 m^2
10.06	Terasa	3,15 m^2
P neto		**42,11 m^2**
STAN 11		
11.01	Hodnik	6,59 m^2
11.02	Kuhinja	4,79 m^2
11.03	Dnevna soba sa trpezarijom	20,90 m^2
11.04	Kupatilo	5,44 m^2
11.05	Spavaća soba	7,84 m^2
11.06	Spavaća soba	11,07 m^2
11.07	Terasa	4,93 m^2
P neto		**61,56 m^2**
STAN 12		
12.01	Hodnik	3,19 m^2
12.02	Kupatilo	3,83 m^2
12.03	Kuhinja sa trpezarijom	5,17 m^2
12.04	Dnevna soba	15,31 m^2
P neto		**27,50 m^2**

STAN 13		m^2
13.01	Hodnik	5,98 m^2
13.02	Kuhinja	5,29 m^2
13.03	Dnevna soba sa trpezarijom	15,19 m^2
13.04	Kupatilo	4,13 m^2
13.05	Spavaća soba	10,16 m^2
13.06	Terasa	2,39 m^2
P neto		**43,14 m^2**
STAN 14		
14.01	Hodnik	1,77 m^2
14.02	Kuhinja	4,43 m^2
14.03	Dnevna soba sa trpezarijom	12,75 m^2
14.04	Kupatilo	3,24 m^2
14.05	Spavaća soba	9,73 m^2
14.06	Terasa	2,76 m^2
P neto		**34,68 m^2**
STAN 15		
15.01	Hodnik	3,13 m^2
15.02	Kuhinja sa trpezarijom	8,91 m^2
15.03	Dnevna soba	13,31 m^2
15.04	Kupatilo	4,18 m^2
15.05	Spavaća soba	6,75 m^2
15.06	Spavaća soba	10,38 m^2
15.07	Terasa	2,77 m^2
P neto		**49,43 m^2**
STAN 16		
16.01	Hodnik	2,75 m^2
16.02	Kupatilo	4,32 m^2
16.03	Kuhinja sa trpezarijom	6,29 m^2
16.04	Dnevna soba	12,81 m^2
16.05	Terasa	2,15 m^2
P neto		**28,32 m^2**
P neto - prodajno		**346,79 m^2**
P neto		**377,53 m^2**
P bruto		**448,68 m^2**

PRIKAZ POVRŠINA – SPRAT II

Oznaka	SPRAT II	Pneto (m^2)
H.S2	Hodnik / stepenište	30,74 m^2
STAN 17		
17.01	Hodnik	5,63 m^2
17.02	Kuhinja	6,09 m^2
17.03	Dnevna soba sa trpezarijom	20,36 m^2
17.04	Kupatilo	5,02 m^2
17.05	Spavaća soba	7,22 m^2
17.06	Spavaća soba	11,32 m^2
17.07	Terasa	4,45 m^2
P neto		**60,09 m^2**
STAN 18		
18.01	Hodnik	3,41 m^2
18.02	Kuhinja	5,38 m^2
18.03	Dnevna soba sa trpezarijom	16,49 m^2
18.04	Kupatilo	4,13 m^2
18.05	Spavaća soba	9,55 m^2
18.06	Terasa	3,15 m^2
P neto		**42,11 m^2**
STAN 19		
19.01	Hodnik	6,59 m^2
19.02	Kuhinja	4,79 m^2
19.03	Dnevna soba sa trpezarijom	20,90 m^2
19.04	Kupatilo	5,44 m^2
19.05	Spavaća soba	7,84 m^2
19.06	Spavaća soba	11,07 m^2
19.07	Terasa	4,93 m^2
P neto		**61,56 m^2**
STAN 20		
20.01	Hodnik	3,19 m^2
20.02	Kupatilo	3,83 m^2
20.03	Kuhinja sa trpezarijom	5,17 m^2
20.04	Dnevna soba	15,31 m^2
P neto		**27,50 m^2**

STAN 21		m^2
21.01	Hodnik	5,98 m^2
21.02	Kuhinja	5,29 m^2
21.03	Dnevna soba sa trpezarijom	15,19 m^2
21.04	Kupatilo	4,13 m^2
21.05	Spavaća soba	10,13 m^2
21.06	Terasa	2,39 m^2
P neto		**43,11 m^2**
STAN 22		
22.01	Hodnik	1,77 m^2
22.02	Kuhinja	4,43 m^2
22.03	Dnevna soba sa trpezarijom	12,75 m^2
22.04	Kupatilo	3,24 m^2
22.05	Spavaća soba	9,73 m^2
22.06	Terasa	2,76 m^2
P neto		**34,68 m^2**
STAN 23		
23.01	Hodnik	3,13 m^2
23.02	Kuhinja sa trpezarijom	8,91 m^2
23.03	Dnevna soba	13,31 m^2
23.04	Kupatilo	4,18 m^2
23.05	Spavaća soba	6,75 m^2
23.06	Spavaća soba	10,38 m^2
23.07	Terasa	2,77 m^2
P neto		**49,43 m^2**
STAN 24		
24.01	Hodnik	2,75 m^2
24.02	Kupatilo	4,32 m^2
24.03	Kuhinja sa trpezarijom	5,89 m^2
24.04	Dnevna soba	13,20 m^2
24.05	Terasa	2,15 m^2
P neto		**28,31 m^2**
P neto - prodajno		**346,79 m^2**
P neto		**377,53 m^2**
P bruto		**448,68 m^2**

PRIKAZ POVRŠINA – POVUČENI SPRAT

Oznaka	POVUČENI SPRAT	Pneto (m^2)
H.S2	Hodnik / stepenište	23,51 m^2
STAN 25		
25.01	Hodnik	5,63 m^2
25.02	Kuhinja	4,90 m^2
25.03	Dnevna soba sa trpezarijom	16,18 m^2
25.04	Kupatilo	5,02 m^2
25.05	Spavaća soba	7,22 m^2
25.06	Spavaća soba	11,32 m^2
25.07	Prohodna krovna terasa	9,78 m^2
P neto		**60,05 m^2**
STAN 26		
26.01	Hodnik	3,41 m^2
26.02	Kuhinja	5,49 m^2
26.03	Dnevna soba sa trpezarijom	11,74 m^2
26.04	Kupatilo	4,13 m^2
26.05	Spavaća soba	9,55 m^2
26.06	Prohodna krovna terasa	8,71 m^2
P neto		**43,03 m^2**
STAN 27		
27.01	Hodnik	6,59 m^2
27.02	Kuhinja	4,79 m^2
27.03	Dnevna soba sa trpezarijom	15,69 m^2
27.04	Kupatilo	5,44 m^2
27.05	Spavaća soba	7,84 m^2
27.06	Spavaća soba	11,07 m^2
27.07	Prohodna krovna terasa	10,25 m^2
P neto		**61,56 m^2**
STAN 28		
28.01	Hodnik	3,19 m^2
28.02	Kupatilo	3,83 m^2
28.03	Kuhinja sa trpezarijom	5,17 m^2
28.04	Dnevna soba	15,31 m^2
P neto		**27,50 m^2**

STAN 29		m^2
29.01	Hodnik	5,98 m^2
29.02	Kuhinja	5,29 m^2
29.03	Dnevna soba sa trpezarijom	15,19 m^2
29.04	Kupatilo	4,13 m^2
29.05	Spavaća soba	10,13 m^2
29.06	Terasa	2,39 m^2
P neto		**43,11 m^2**
STAN 30		
30.01	Hodnik	1,77 m^2
30.02	Kuhinja	4,43 m^2
30.03	Dnevna soba sa trpezarijom	12,75 m^2
30.04	Kupatilo	3,24 m^2
30.05	Spavaća soba	9,73 m^2
30.06	Terasa	2,76 m^2
P neto		**34,68 m^2**
STAN 31		
31.01	Hodnik	3,13 m^2
31.02	Kuhinja sa trpezarijom	8,91 m^2
31.03	Dnevna soba	13,31 m^2
31.04	Kupatilo	4,18 m^2
31.05	Spavaća soba	6,75 m^2
31.06	Spavaća soba	10,38 m^2
31.07	Terasa	2,77 m^2
P neto		**49,43 m^2**
STAN 32		
32.01	Hodnik	2,75 m^2
32.02	Kupatilo	4,32 m^2
32.03	Kuhinja sa trpezarijom	5,89 m^2
32.04	Dnevna soba	13,20 m^2
32.05	Terasa	2,15 m^2
P neto		**28,31 m^2**
P neto - prodajno		**347,76 m^2**
P neto		**371,27 m^2**
P bruto		**447,28 m^2**

Odgovorni projektant:
Milena Veselinović mast.inž.arh.

M. Veselinović

1.6.2 PREDRAČUNSKA VREDNOST RADOVA

INVESTITOR:	**Gigant Orlić d.o.o. Paraćin** **Majora Marka bb, Paraćin**
LOKACIJA OBJEKTA:	**k.p.br. 736/10 K.O. Vrnjačka Banja**
OBJEKAT:	**Višeporodična stambeno - poslovna zgrada, spratnosti Po-2+Po-1+Su+Pr+2+Ps, kategorija V, klasa 112222, kategorija V, klasa 122012**
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	**IDR – Idejno rešenje za izgradnju**

	VIŠEPORODIČNA STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA	
1	ARHITEKTURA	383.145.000,00 RSD
	UKUPNO:	**383.145.000,00 RSD**

NAPOMENA:
PROCENJENA VREDNOST JE PROJEKTANTSKA
ISKAZANA CENA JE U DINARIMA BEZ PDV-a

Odgovorni projektant:
Milena Veselinović mast.inž.arh.



1.7.GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

(PROJEKAT ARHITEKTURE)

S

736/5

736/4
1

735/2

3

4

736/3

736/9
1

736

2

2

1

737/1

737/2

221.25

221.25

217.43

217.91

217.31

217.61

217.43

217.38

dv

3

Pr
Pomoćna
zgrada

217.46

217.26

217.54

217.53

217.43

217.36

217.39

217.48

217.59

217.57

Pr
Pomoćna
zgrada

217.44

217.44

1

219.81

217.65

2

217.66

736/10

217.73

217.72

217.72

217.65

Pr+1+Pk
porodična
stambena
zgrada

217.84

217.82

217.70

217.67

222.43

217.87

dv

217.87

222.13

217.87

228.58

217.80

217.84

217.66

217.70

736/12

2

221.84

217.87

217.91

217.84

217.91

217.89

219.56

217.92

217.89

736/14

reklama

217.91

218.97

217.90

217.90

217.91

217.93

reklama

asfalt

218.06

217.86

217.98

218.12

218.17

218.26

1

736/1
1

v.k.

218.38

218.42

218.42

736/13

Ulica Kraljevačka

218.58

218.54

218.41

218.37

LEGENDA:

- katastarsko stanje
- objekat (katastar)
- ivica asfalta
- ivica behatona
- ivica ivičnjaka
- objekat (snimljeni)
- ograda
- osovina ulice
- potporni zid
- kanal
- okrugli šaht
- merno mesto gas
- saobraćajni znak

INVESTITOR:	Gigant Orlić d.o.o. Paraćin
NAZIV OBJEKTA:	Višeporodična stambeno-poslovna zgrada Po-2+Po-1+Su+P+2+Ps - k.p.br.736/10 K.O.Vrnjačka banja
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDR - Idejno rešenje
DEO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	1 - Projekat arhitekture
NAZIV CRTEŽA:	Situacioni plan postojeće stanje

Privredno društvo za proizvodnju, usluge i trgovinu **RENDER ART d.o.o.**
ul.Nemanjina 11,Paraćin 35250
MB22008943 PIB114337952

ODGOVORNI PROJEKTANT: Milena Veselinović mast.inž.arh.
321 A 251 24

BR.TD:	DATUM:	RAZMERA:	BROJ CRTEŽA:
02/26	VIII 2026	1:200	1



URBANISTIČKI PARAMETRI

Parametar	Ostvareno
ukupna površina parcele: k.p.br. 736/10	686,00 m^2
ukupna BRGP nadzemno:	2.468,25 m^2
ukupna BRUTO izgrađena površina:	3.664,00 m^2
ukupna NETO površina nadzemno:	2.110,51 m^2
ukupna NETO površina:	3.126,48 m^2
BRUTO površina prizemlja:	448,68 m^2
površina zemljišta pod objektom/zauzetost	448,68 m^2
spratnost objekta	Po-2+Po-1+Su+Pr+2+Ps
broj stanova	32
broj lokala	2
broj parking mesta	28
indeks zauzetosti	65,41%
indeks izgrađenosti	3,60
površina zelenila - zeleni krov iznad suterena	145,95 m^2
procenat zelenih površina	21,27%

LEGENDA:

- GRANICA KATASTARSKE PARCELE
- REGULACIONA LINIJA - R.L.
- GRAĐEVINSKA LINIJA - G.L.
- GABARIT PRIZEMLJA
- ZELENI RAVNI KROV
- K — PROSTOR ZA KOMUNALNI OTPAD
- ULAZ U OBJEKAT
- KOLSKO-PEŠAČKI PRISTUP

INVESTITOR:	Gigant Orlić d.o.o. Paraćin
NAZIV OBJEKTA:	Višeporodična stambeno-poslovna zgrada Po-2+Po-1+Su+P+2+Ps - k.p.br.736/10 K.O.Vrnjačka banja
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDR - Idejno rešenje
DEO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	1 - Projekat arhitekture
NAZIV CRTEŽA:	Situacioni plan sa osnovom krova

Privredno društvo za proizvodnju, usluge i trgovinu **RENDER ART d.o.o.**
ul.Nemanjina 11,Paraćin 35250
MB22008943 PIB114337952

ODGOVORNI PROJEKTANT: Milena Veselinović mast.inž.arh.
321 A 251 24

BR.TD:	DATUM:	RAZMERA:	BROJ CRTEŽA:
02/26	VIII 2026	1:200, 1:2	2



URBANISTIČKI PARAMETRI

Parametar	Ostvareno
ukupna površina parcele: k.p.br. 736/10	686,00 m²
ukupna BRGP nadzemno:	2.468,25 m²
ukupna BRUTO izgrađena površina:	3.664,00 m²
ukupna NETO površina nadzemno:	2.110,51 m²
ukupna NETO površina:	3.126,48 m²
BRUTO površina prizemlja:	448,68 m²
površina zemljišta pod objektom/zauzetost	448,68 m²
spratnost objekta	Po-2+Po-1+Su+Pr+2+Ps
broj stanova	32
broj lokala	2
broj parking mesta	28
indeks zauzetosti	65,41%
indeks izgrađenosti	3,60
površina zelenila - zeleni krov iznad suterena	145,95 m²
procenat zelenih površina	21,27%

LEGENDA:

- GRANICA KATASTARSKE PARCELE
- REGULACIONA LINIJA - R.L.
- GRAĐEVINSKA LINIJA - G.L.
- GABARIT PRIZEMLJA
- ZELENI RAVNI KROV
- K — PROSTOR ZA KOMUNALNI OTPAD
- ULAZ U OBJEKAT
- KOLSKO-PEŠAČKI PRISTUP

INVESTITOR:	Gigant Orlić d.o.o. Paraćin
NAZIV OBJEKTA:	Višeporodična stambeno-poslovna zgrada Po-2+Po-1+Su+P+2+Ps - k.p.br.736/10 K.O.Vrnjačka banja
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDR - Idejno rešenje
DEO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	1 - Projekat arhitekture
NAZIV CRTEŽA:	Situacioni plan sa osnovom suterena i saobraćajnim rešenjem

Privredno društvo za proizvodnju, usluge i trgovinu **RENDER ART d.o.o.**
ul.Nemanjina 11,Paraćin 35250
MB22008943 PIB114337952

ODGOVORNI PROJEKTANT: Milena Veselinović mast.inž.arh.
321 A 251 24

BR.TD:	DATUM:	RAZMERA:	BROJ CRTEŽA:
02/26	VIII 2026	1:200, 1:2	3

S

736/5

736/4
1
Pr

736/9
1

2
2

735/2

3
Po+Pr

4
Po+Pr

736/3

1
Pr+3+Pk
737/1

737/2



2

736/12

1

2

736/1
1
Po+Pr+Pk

736/13

Ulica Kraljevačka

URBANISTIČKI PARAMETRI

Parametar	Ostvareno
ukupna površina parcele: k.p.br. 736/10	686,00 m^2
ukupna BRGP nadzemno:	2.468,25 m^2
ukupna BRUTO izgrađena površina:	3.664,00 m^2
ukupna NETO površina nadzemno:	2.110,51 m^2
ukupna NETO površina:	3.126,48 m^2
BRUTO površina prizemlja:	448,68 m^2
površina zemljišta pod objektom/zauzetost	448,68 m^2
spratnost objekta	Po-2+Po-1+Su+Pr+2+Ps
broj stanova	32
broj lokala	2
broj parking mesta	28
indeks zauzetosti	65,41%
indeks izgrađenosti	3,60
površina zelenila - zeleni krov iznad suterena	145,95 m^2
procenat zelenih površina	21,27%

LEGENDA:

- GRANICA KATASTARSKE PARCELE
- REGULACIONA LINIJA - R.L.
- GRAĐEVINSKA LINIJA - G.L.
- GABARIT PRIZEMLJA
- ZELENI RAVNI KROV
- K — PROSTOR ZA KOMUNALNI OTPAD
- ULAZ U OBJEKAT
- KOLSKO-PEŠAČKI PRISTUP

INVESTITOR:	Gigant Orlić d.o.o. Paraćin
NAZIV OBJEKTA:	Višeporodična stambeno-poslovna zgrada Po-2+Po-1+Su+P+2+Ps - k.p.br.736/10 K.O.Vrnjačka banja
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDR - Idejno rešenje
DEO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	1 - Projekat arhitekture
NAZIV CRTEŽA:	Situacioni plan sa osnovom prizemlja

Privredno društvo za proizvodnju, usluge i trgovinu **RENDER ART d.o.o.**
ul.Nemanjina 11,Paraćin 35250
MB22008943 PIB114337952

ODGOVORNI PROJEKTANT: Milena Veselinović mast.inž.arh.
321 A 251 24

BR.TD:	DATUM:	RAZMERA:	BROJ CRTEŽA:
02/26	VIII 2026	1:200, 1:2	4

S

PRIKLJUČNI VOD NA ELEKTRO MREŽU

736/5

736/4
1
Pr

736/9
1

2

2

1

735/2

3
Po+Pr

4
Po+Pr

736/3

Pr+3+Pk
737/1

737/2

736/10

736/12

2

1

2

736/1
1
Po+Pr+Pk

736/14

736/13

Ulica Kraljevačka

9.79°
2.50
4.13
26.51
15.30°
G.L. zaglavnost
4.12
4.13
G.L. zaglavnost
26.98
+3.55 / +221.65
22.01°
G.L. zaglavnost
3.70°
2.00
R.L.=G.L.

LEGENDA INSTALACIJA:

E20	**ELEKTROINSTALACIJE** KORIDOR POSTOJEĆIH PODZEMNIH SN VODOVA
VS	**VODOVODNA MREŽA** SEKUNDARNI VODOVOD
FS	**KANALIZACIONA MREŽA** SEKUNDARNI KOLEKTOR
GNP	**GASIFIKACIJA** DISTRIBUTIVNA POLIETILENSKA GASOVODNA MREŽA VRNJAČKE BANJE (NISKOG PRITISKA OD 1 DO 5 BAR)
EKKK	**TELEKOM** KORIDOR NOVOPROJEKTOVANIH PODZEMNIH TT KABLOVA

URBANISTIČKI PARAMETRI

Parametar	Ostvareno
ukupna površina parcele: k.p.br. 736/10	686,00 m^2
ukupna BRGP nadzemno:	2.468,25 m^2
ukupna BRUTO izgrađena površina:	3.664,00 m^2
ukupna NETO površina nadzemno:	2.110,51 m^2
ukupna NETO površina:	3.126,48 m^2
BRUTO površina prizemlja:	448,68 m^2
površina zemljišta pod objektom/zauzetost	448,68 m^2
spratnost objekta	Po-2+Po-1+Su+Pr+2+Ps
broj stanova	32
broj lokala	2
broj parking mesta	28
indeks zauzetosti	65,41%
indeks izgrađenosti	3,60
površina zelenila - zeleni krov iznad suterena	145,95 m^2
procenat zelenih površina	21,27%

LEGENDA:

- GRANICA KATASTARSKE PARCELE
- REGULACIONA LINIJA - R.L.
- GRAĐEVINSKA LINIJA - G.L.
- GABARIT PRIZEMLJA
- ZELENI RAVNI KROV
- K — PROSTOR ZA KOMUNALNI OTPAD
- ULAZ U OBJEKAT
- KOLSKO-PEŠAČKI PRISTUP

INVESTITOR:	Gigant Orlić d.o.o. Paraćin
NAZIV OBJEKTA:	Višeporodična stambeno-poslovna zgrada Po-2+Po-1+Su+P+2+Ps - k.p.br.736/10 K.O.Vrnjačka banja
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDR - Idejno rešenje
DEO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	1 - Projekat arhitekture
NAZIV CRTEŽA:	Situacioni plan sa sinhron planom instalacija

Privredno društvo za proizvodnju, usluge i trgovinu **RENDER ART d.o.o.**
ul.Nemanjina 11,Paraćin 35250
MB22008943 PIB114337952

ODGOVORNI PROJEKTANT: Milena Veselinović mast.inž.arh.
321 A 251 24

BR.TD:	DATUM:	RAZMERA:	BROJ CRTEŽA:
02/26	VIII 2026	1:200, 1:2	5

S

Severozapadna fasada

S2

Jugozapadna fasada

Severoistočna fasada

S1

S1

S2

Jugoistočna fasada

DUPLA KLACKALICA

DUPLA KLACKALICA

DUPLA KLACKALICA

P-16-17

P-18-19

P-20-21

P-22-23

P-24-25

P-26-27

M.P-2

PODRUM -2

G.P-2

GARAZA

GARAZA

P-11

P-10

P-09

P-08

P-07

P-06

P-13

P-12

P-14-15

KLACKALICA

H.P-2

Lift

P.P-2

T.P-2

-5.95/ +212.15

15%

PODRUM -2

Hodnik/Stepenište

H.P-2
pod: a beton
zid: a beton
plafon
P: 19.74 m²
O: 1.789.77 cm
H: 280.00 cm

Predprostor

P.P-2
pod: pločice
zid: malter
plafon: malter
P: 7.00 m²
O: 1.279.96 cm
H: 280.00 cm

Mašinska prostorija

M.P-2
pod: pločice
zid: malter
plafon: malter
P: 38.79 m²
O: 2.507.55 cm
H: 280.00 cm

Tehnička prostorija

T.P-2
pod: pločice
zid: malter
plafon: malter
P: 14.27 m²
O: 2.119.04 cm
H: 280.00 cm

Garaža -2

G.P-2
pod: pločice
zid: malter
plafon: malter
P: 434.81 m²
O: 15.321.77 cm
H: 280.00 cm

Tabela površina podrum -2

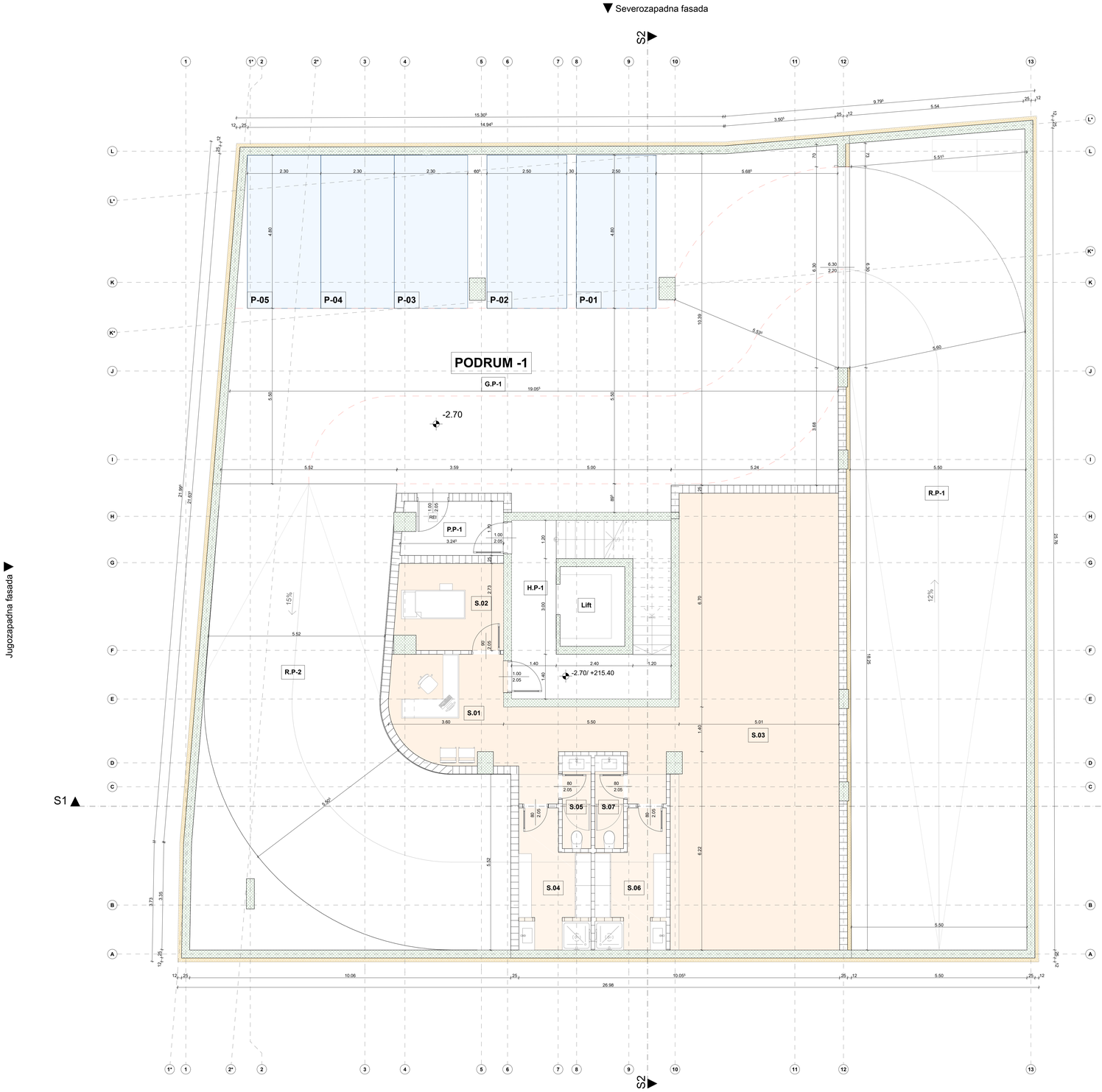
Br	Prostor	P (m2)
G.P-2	Garaža -2	434.81
H.P-2	Hodnik/Stepenište	19.74
M.P-2	Mašinska prostorija	38.79
P.P-2	Predprostor	7.00
T.P-2	Tehnička prostorija	14.27
		514.61 m²

INVESTITOR:	Gigant Orlić d.o.o. Paraćin
NAZIV OBJEKTA:	Višeporodična stambeno-poslovna zgrada Po-2+Po-1+Su+P+2+Ps - k.p.br.736/10 K.O.Vrnjačka banja
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDR - Idejno rešenje
DEO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	1 - Projekat arhitekture
NAZIV CRTEŽA:	Osnova podruma -2
	Privredno društvo za proizvodnju, usluge i trgovinu **RENDER ART d.o.o.** ul.Namenjina 11,Paraćin 35250 MB22008943 PIB114337952
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Milena Veselinović mast.inž.arh. 321 A 251 24

BR.TD:	DATUM:	RAZMERA:	BROJ CRTEŽA:
02/26	VIII 2026	1:50, 1:1	6

S

▼ Severozapadna fasada



▶ Jugozapadna fasada

Severoistočna fasada ◀

Jugoistočna fasada ▲

PODRUM - 1

Pristupna rampa -1
R.P-1
pod: pločice
zid: malter
plafon: malter
P: 140.29 m²
O: 6.203.62⁵ cm
H: 225.00 cm

Garaža -1
G.P-1
pod: pločice
zid: malter
plafon: malter
P: 201.67 m²
O: 6.064.00⁵ cm
H: 225.00 cm

Hodnik/stepenište
H.P-1
pod: pločice
zid: malter
plafon: malter
P: 20.80 m²
O: 3,199.57⁵ cm
H: 225.00 cm

Pristupna rampa -2
R.P-2
pod: pločice
zid: malter
plafon: malter
P: 120.37 m²
O: 5,473.78 cm
H: 225.00 cm

Predprostor
P.P-1
pod: pločice
zid: malter
plafon: malter
P: 5.15 m²
O: 1.060.71⁵ cm
H: 225.00 cm

SPA CENTAR

Lobi
S.01
pod: pločice
zid: malter
plafon: malter
P: 11.47 m²
O: 1,442.17 cm
H: 225.00 cm

Masažna soba
S.02
pod: pločice
zid: malter
plafon: malter
P: 8.85 m²
O: 1,216.50 cm
H: 225.00 cm

SPA
S.03
pod: pločice
zid: malter
plafon: malter
P: 85.16 m²
O: 5,697.90⁵ cm
H: 225.00 cm

Ženska garderoba
S.04
pod: pločice
zid: malter
plafon: malter
P: 8.67 m²
O: 1,344.41⁵ cm
H: 225.00 cm

Ženski WC
S.05
pod: pločice
zid: malter
plafon: malter
P: 2.63 m²
O: 764.21 cm
H: 225.00 cm

Muška garderoba
S.06
pod: pločice
zid: malter
plafon: malter
P: 8.57 m²
O: 1,341.89⁵ cm
H: 225.00 cm

Muški WC
S.07
pod: pločice
zid: malter
plafon: malter
P: 2.62 m²
O: 763.92⁵ cm
H: 225.00 cm

Tabela površina podrum -1

Br	Prostor	P (m2)
G.P-1	Garaža -1	201.67
H.P-1	Hodnik/stepenište	20.80
P.P-1	Predprostor	5.15
R.P-2	Pristupna rampa -2	120.37
S.01	Lobi	11.47
S.02	Masažna soba	8.85
S.03	SPA	85.16
S.04	Ženska garderoba	8.67
S.05	Ženski WC	2.63
S.06	Muška garderoba	8.57
S.07	Muški WC	2.62
		475.96 m²

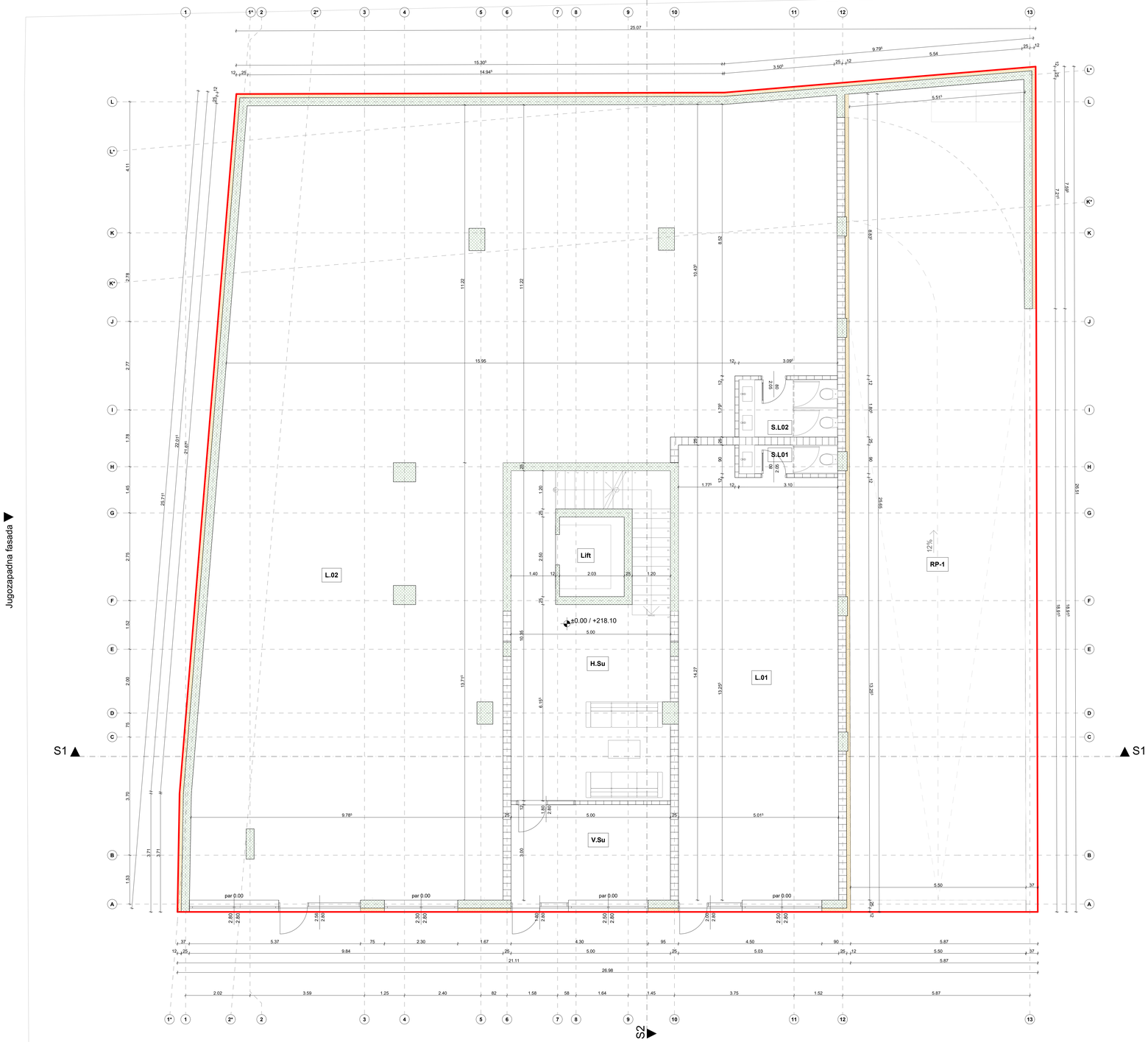
INVESTITOR:	Gigant Orlić d.o.o. Paraćin
NAZIV OBJEKTA:	Višeporodična stambeno-poslovna zgrada Po-2+Po-1+Su+P+2+Ps - k.p.br.736/10 K.O.Vrnjačka banja
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDR - Idejno rešenje
DEO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	1 - Projekat arhitekture
NAZIV CRTEŽA:	Osnova podruma -1
	Privredno društvo za proizvodnju, usluge i trgovinu **RENDER ART d.o.o.** ul.Nemanjina 11,Paraćin 35250 MB22008943 PIB114337952
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Milena Veselinović mast.inž.arh. 321 A 251 24

BR.TD:	DATUM:	RAZMERA:	BROJ CRTEŽA:
02/26	VIII 2026	1:50, 1:1	7

S

Severozapadna fasada

S2



Jugozapadna fasada

Severoistočna fasada

S1

S1

Jugoistočna fasada

S2

SUTEREN

Lokal 1	Sanitarni čvor L1
L.01	S.L01
pod: pločice	pod: pločice
zid: malter	zid: malter
plafon: malter	plafon: malter
P: 68.23 m²	P: 2.79 m²
O: 4,090.93 cm	O: 799.90 cm
H: 310.00 cm	H: 310.00 cm

Lokal 2	Sanitarni čvor L2
L.02	S.L02
pod: pločice	pod: pločice
zid: malter	zid: malter
plafon: malter	plafon: malter
P: 330.41 m²	P: 5.57 m²
O: 10,608.08 cm	O: 979.35 cm
H: 310.00 cm	H: 310.00 cm

Vetrobran
V.Su
pod: pločice
zid: malter
plafon: malter
P: 14.98 m²
O: 1,598.99 cm
H: 310.00 cm

Hodnik/stepenište	Pristupna rampa -1
H.Su	R.P-1
pod: pločice	pod: pločice
zid: malter	zid: malter
plafon: malter	plafon: malter
P: 44.38 m²	P: 140.29 m²
O: 4,200.02 cm	O: 6,203.62² cm
H: 310.00 cm	H: 310.00 cm

Pneto - prodajno = 407.00 m²
Pneto = 606.65 m²
Pbruto = 674.94 m²

Tabela površina suturen		
Br	Prostor	P (m2)
H.Su	Hodnik/stepenište	44.38
L.01	Lokal 1	68.23
L.02	Lokal 2	330.41
R.P-1	Pristupna rampa -1	140.29
S.L01	Sanitarni čvor L1	2.79
S.L02	Sanitarni čvor L2	5.57
V.Su	Vetrobran	14.98
		606.65 m²

INVESTITOR: Gigant Orlić d.o.o. Paraćin

NAZIV OBJEKTA: Višeporodična stambeno-poslovna zgrada Po-2+Po-1+Su+P+2+Ps - k.p.br.736/10 K.O.Vrnjačka banja

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDR - Idejno rešenje

DEO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: 1 - Projekat arhitekture

NAZIV CRTEŽA: Osnova suturena

Privredno društvo za proizvodnju, usluge i trgovinu **RENDER ART d.o.o.**
ul.Nemanjina 11,Paraćin 35250
MB22008943 PIB114337952

ODGOVORNI PROJEKTANT: Milena Veselinović mast.inž.arh.
321 A 251 24

BR.TD:	DATUM:	RAZMERA:	BROJ CRTEŽA:
02/26	VIII 2026	1:50	8

▼ Severozapadna fasada

S2

S1

S

S1	S2	S3	S4	S5	S6	S7	S8
Hodnik	Hodnik	Hodnik	Hodnik	Hodnik	Hodnik	Hodnik	Hodnik
1.01	2.01	3.01	4.01	5.01	6.01	7.01	8.01
pod: laminat	pod: laminat	pod: laminat	pod: laminat	pod: laminat	pod: laminat	pod: laminat	pod: laminat
zid: malter	zid: malter	zid: malter	zid: malter	zid: malter	zid: malter	zid: malter	zid: malter
plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter
P: 5.63 m²	P: 3.41 m²	P: 6.59 m²	P: 3.19 m²	P: 5.98 m²	P: 1.77 m²	P: 3.13 m²	P: 2.75 m²
O: 1,125.07² cm	O: 756.51 cm	O: 1,267.93 cm	O: 723.97 cm	O: 1,399.57² cm	O: 541.18 cm	O: 760.58 cm	O: 670.00 cm
H: 260.00 cm	H: 260.00 cm	H: 260.00 cm	H: 260.00 cm	H: 260.00 cm	H: 260.00 cm	H: 260.00 cm	H: 260.00 cm
Kuhinja	Kuhinja	Kuhinja	Kupatilo	Kuhinja	Kuhinja	Kuhinja/trp.	Kupatilo
1.02	2.02	3.02	4.02	5.02	6.02	7.02	8.02
pod: laminat	pod: pločice	pod: pločice	pod: laminat	pod: pločice	pod: pločice	pod: pločice	pod: pločice
zid: malter	zid: malter	zid: malter	zid: malter	zid: malter	zid: malter	zid: malter	zid: malter
plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter
P: 6.09 m²	P: 5.38 m²	P: 4.79 m²	P: 3.83 m²	P: 5.29 m²	P: 4.43 m²	P: 8.91 m²	P: 4.32 m²
O: 993.15² cm	O: 942.85 cm	O: 887.21² cm	O: 785.97 cm	O: 959.45 cm	O: 881.52² cm	O: 1,282.29² cm	O: 840.00 cm
H: 260.00 cm	H: 260.00 cm	H: 260.00 cm	H: 260.00 cm	H: 260.00 cm	H: 260.00 cm	H: 260.00 cm	H: 260.00 cm
Dn.soba/trp.	Dn.soba/trp.	Dn.soba/trp.	Kuhinja/trp.	Dn.soba/trp.	Dn.soba/trp.	Dnevna soba	Kuhinja/trp.
1.03	2.03	3.03	4.03	5.03	6.03	7.03	8.03
pod: laminat	pod: laminat	pod: laminat	pod: laminat	pod: laminat	pod: laminat	pod: laminat	pod: laminat
zid: malter	zid: malter	zid: malter	zid: malter	zid: malter	zid: malter	zid: malter	zid: malter
plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter
P: 20.36 m²	P: 16.49 m²	P: 20.90 m²	P: 4.95 m²	P: 15.19 m²	P: 12.75 m²	P: 13.31 m²	P: 6.29 m²
O: 2,129.33² cm	O: 1,683.47² cm	O: 2,108.92 cm	O: 889.71² cm	O: 1,560.43 cm	O: 1,592.93² cm	O: 1,548.65 cm	O: 1,110.07² cm
H: 260.00 cm	H: 260.00 cm	H: 260.00 cm	H: 260.00 cm	H: 260.00 cm	H: 260.00 cm	H: 260.00 cm	H: 260.00 cm
Kupatilo	Kupatilo	Toalet	Dnevna soba	Kupatilo	Kupatilo	Kupatilo	Dnevna soba
1.04	2.04	3.04	4.04	5.04	6.04	7.04	8.04
pod: laminat	pod: pločice	pod: pločice	pod: laminat	pod: pločice	pod: pločice	pod: pločice	pod: laminat
zid: malter	zid: malter	zid: malter	zid: malter	zid: malter	zid: malter	zid: malter	zid: malter
plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter
P: 5.02 m²	P: 4.13 m²	P: 5.44 m²	P: 15.54 m²	P: 4.13 m²	P: 3.24 m²	P: 4.18 m²	P: 12.81 m²
O: 947.32 cm	O: 819.40 cm	O: 964.54 cm	H: 260.00 cm	O: 836.86² cm	O: 719.99 cm	O: 843.06 cm	O: 1,438.52 cm
H: 260.00 cm	H: 260.00 cm	H: 260.00 cm		H: 260.00 cm	H: 260.00 cm	H: 260.00 cm	H: 260.00 cm
Spavaća soba	Spavaća soba	Spavaća soba		Spavaća soba	Spavaća soba	Spavaća soba	Terasa
1.05	2.05	3.05		5.05	6.05	7.05	8.05
pod: laminat	pod: laminat	pod: laminat		pod: laminat	pod: pločice	pod: laminat	pod: pločice
zid: malter	zid: malter	zid: malter		zid: malter	zid: malter	zid: malter	zid: malter
plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter		plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter
P: 7.22 m²	P: 9.55 m²	P: 7.84 m²		P: 10.13 m²	P: 9.73 m²	P: 6.75 m²	P: 2.15 m²
O: 1,088.12² cm	O: 1,254.69 cm	O: 1,130.73² cm		O: 1,274.46² cm	O: 1,268.24 cm	O: 1,040.02² cm	O: 599.07 cm
H: 260.00 cm	H: 260.00 cm	H: 260.00 cm		H: 260.00 cm	H: 260.00 cm	H: 260.00 cm	H: 260.00 cm
Spavaća soba	Terasa	Spavaća soba		Terasa	Spavaća soba	Spavaća soba	Terasa
1.06	2.06	3.06		5.06	6.06	7.06	8.05
pod: laminat	pod: pločice	pod: laminat		pod: pločice	pod: pločice	pod: laminat	pod: pločice
zid: malter	zid: malter	zid: malter		zid: malter	zid: malter	zid: malter	zid: malter
plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter		plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter
P: 11.32 m²	P: 3.15 m²	P: 11.07 m²		P: 2.39 m²	P: 2.76 m²	P: 10.38 m²	P: 2.75 m²
O: 1,349.13² cm	O: 728.31² cm	O: 1,327.13² cm		O: 639.00 cm	O: 700.07² cm	O: 1,343.38 cm	O: 599.07 cm
H: 260.00 cm	H: 260.00 cm	H: 260.00 cm		H: 260.00 cm	H: 260.00 cm	H: 260.00 cm	H: 260.00 cm
Terasa	Terasa	Terasa		Terasa	Terasa	Terasa	Hodnik/stepenište
1.07	2.07	3.07		5.07	6.07	7.07	H.Pr
pod: laminat	pod: pločice	pod: pločice		pod: pločice	pod: pločice	pod: pločice	pod: pločice
zid: malter	zid: malter	zid: malter		zid: malter	zid: malter	zid: malter	zid: malter
plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter		plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter
P: 4.62 m²	P: 4.73 m²	P: 4.73 m²		P: 2.77 m²	P: 2.77 m²	P: 2.77 m²	P: 30.75 m²
O: 937.53² cm	O: 968.31 cm	O: 968.31 cm		O: 700.96² cm	O: 700.96² cm	O: 700.96² cm	O: 4,047.57 cm
H: 260.00 cm	H: 260.00 cm	H: 260.00 cm		H: 260.00 cm	H: 260.00 cm	H: 260.00 cm	H: 260.00 cm

Jugozapadna fasada ▶

◀ Severoistočna fasada

S1 ▲

▲ S1

S2 ▶

Jugoistočna fasada ▲

Pneto - prodajno = 346.78 m²
Pneto = 377.53 m²
Pbruto = 448.68 m²

Tabela površina prizemlje

Br	Prostor	P (m2)
1.01	Hodnik	5.63
1.02	Kuhinja	6.09
1.03	Dn.soba/trp.	20.36
1.04	Kupatilo	5.02
1.05	Spavaća soba	7.22
1.06	Spavaća soba	11.32
1.07	Terasa	4.62
2.01	Hodnik	3.41
2.02	Kuhinja	5.38
2.03	Dn.soba/trp.	16.49
2.04	Kupatilo	4.13
2.05	Spavaća soba	9.55
2.06	Terasa	3.15
3.01	Hodnik	6.59
3.02	Kuhinja	4.79
3.03	Dn.soba/trp.	20.90
3.04	Toalet	5.44
3.05	Spavaća soba	7.84
3.06	Spavaća soba	11.07
3.07	Terasa	4.73
4.01	Hodnik	3.19
4.02	Kupatilo	3.83
4.03	Kuhinja/trp.	4.95
4.04	Dnevna soba	15.54
5.01	Hodnik	5.98
5.02	Kuhinja	5.29
5.03	Dn.soba/trp.	15.19
5.04	Kupatilo	4.13
5.05	Spavaća soba	10.13
5.06	Terasa	2.39
6.01	Hodnik	1.77
6.02	Kuhinja	4.43
6.03	Dn.soba/trp.	12.75
6.04	Kupatilo	3.24
6.05	Spavaća soba	9.73
6.06	Terasa	2.76
7.01	Hodnik	3.13
7.02	Kuhinja/trp.	8.91
7.03	Dnevna soba	13.31
7.04	Kupatilo	4.18
7.05	Spavaća soba	6.75
7.06	Spavaća soba	10.38
7.07	Terasa	2.77
8.01	Hodnik	2.75
8.02	Kupatilo	4.32
8.03	Kuhinja/trp.	6.29
8.04	Dnevna soba	12.81
8.05	Terasa	2.15
H.Pr	Hodnik/stepenište	30.75
		377.53 m²

01 Stan 1		
Br	Prostor	P (m2)
1.01	Hodnik	5.63
1.02	Kuhinja	6.09
1.03	Dn.soba/trp.	20.36
1.04	Kupatilo	5.02
1.05	Spavaća soba	7.22
1.06	Spavaća soba	11.32
1.07	Terasa	4.62
		60.26 m²

02 Stan 2		
Br	Prostor	P (m2)
2.01	Hodnik	3.41
2.02	Kuhinja	5.38
2.03	Dn.soba/trp.	16.49
2.04	Kupatilo	4.13
2.05	Spavaća soba	9.55
2.06	Terasa	3.15
		42.11 m²

03 Stan 3		
Br	Prostor	P (m2)
3.01	Hodnik	6.59
3.02	Kuhinja	4.79
3.03	Dn.soba/trp.	20.90
3.04	Toalet	5.44
3.05	Spavaća soba	7.84
3.06	Spavaća soba	11.07
3.07	Terasa	4.73
		61.36 m²

04 Stan 4		
Br	Prostor	P (m2)
4.01	Hodnik	3.19
4.02	Kupatilo	3.83
4.03	Kuhinja/trp.	4.95
4.04	Dnevna soba	15.54
		27.51 m²

05 Stan 5		
Br	Prostor	P (m2)
5.01	Hodnik	5.98
5.02	Kuhinja	5.29
5.03	Dn.soba/trp.	15.19
5.04	Kupatilo	4.13
5.05	Spavaća soba	10.13
5.06	Terasa	2.39
		43.11 m²

06 Stan 6		
Br	Prostor	P (m2)
6.01	Hodnik	1.77
6.02	Kuhinja	4.43
6.03	Dn.soba/trp.	12.75
6.04	Kupatilo	3.24
6.05	Spavaća soba	9.73
6.06	Terasa	2.76
		34.68 m²

07 Stan 7		
Br	Prostor	P (m2)
7.01	Hodnik	3.13
7.02	Kuhinja/trp.	8.91
7.03	Dnevna soba	13.31
7.04	Kupatilo	4.18
7.05	Spavaća soba	6.75
7.06	Spavaća soba	10.38
7.07	Terasa	2.77
		49.43 m²

08 Stan 8		
Br	Prostor	P (m2)
8.01	Hodnik	2.75
8.02	Kupatilo	4.32
8.03	Kuhinja/trp.	6.29
8.04	Dnevna soba	12.81
8.05	Terasa	2.15
		28.32 m²

INVESTITOR:	Gigant Orlić d.o.o. Paraćin
NAZIV OBJEKTA:	Višeporodična stambeno-poslovna zgrada Po-2+Po-1+Su+P+2+Ps - k.p.br.736/10 K.O.Vrnjačka banja
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDR - Idejno rešenje
DEO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	1 - Projekat arhitekture
NAZIV CRTEŽA:	Osnova prizemlja

Privredno društvo za proizvodnju, usluge i trgovinu **RENDER ART** d.o.o.
ul.Nemanjina 11,Paraćin 35250
MB22008943 PIB114337952

ODGOVORNI PROJEKTANT:	Milena Veselinović mast.inž.arh. 321 A 251 24		
BR.TD: 02/26	DATUM: VIII 2026	RAZMERA: 1:50	BROJ CRTEŽA: 9

▼ Severozapadna fasada

S2

S

Jugozapadna fasada ▶

Severoistočna fasada ▶

S1 ▲

▲ S1

Jugoistočna fasada ▲

S2 ▶

S9	
Hodnik	
9.01	
pod: laminat	
zid: malter	
plafon: malter	
P: 5.63 m²	
O: 1.125.07² cm	
H: 260.00 cm	
Kuhinja	
9.02	
pod: laminat	
zid: malter	
plafon: malter	
P: 6.09 m²	
O: 993.24 cm	
H: 260.00 cm	
Dn.soba/trp.	
9.03	
pod: laminat	
zid: malter	
plafon: malter	
P: 20.36 m²	
O: 2.129.33² cm	
H: 260.00 cm	
Kupatilo	
9.04	
pod: laminat	
zid: malter	
plafon: malter	
P: 5.02 m²	
O: 947.32 cm	
H: 260.00 cm	
Spavaća soba	
9.05	
pod: laminat	
zid: malter	
plafon: malter	
P: 7.22 m²	
O: 1.088.12² cm	
H: 260.00 cm	
Spavaća soba	
9.06	
pod: laminat	
zid: malter	
plafon: malter	
P: 11.32 m²	
O: 1.349.13² cm	
H: 260.00 cm	
Terasa	
9.07	
pod: laminat	
zid: malter	
plafon: malter	
P: 4.45 m²	
O: 913.50² cm	
H: 260.00 cm	

S10	
Hodnik	
10.01	
pod: laminat	
zid: malter	
plafon: malter	
P: 3.41 m²	
O: 756.51 cm	
H: 260.00 cm	
Kuhinja	
10.02	
pod: pločice	
zid: malter	
plafon: malter	
P: 5.38 m²	
O: 942.85 cm	
H: 260.00 cm	
Dn.soba/trp.	
10.03	
pod: laminat	
zid: malter	
plafon: malter	
P: 16.49 m²	
O: 1.683.47² cm	
H: 260.00 cm	
Kupatilo	
10.04	
pod: pločice	
zid: malter	
plafon: malter	
P: 4.13 m²	
O: 819.40 cm	
H: 260.00 cm	
Spavaća soba	
10.05	
pod: laminat	
zid: malter	
plafon: malter	
P: 9.55 m²	
O: 1.254.69 cm	
H: 260.00 cm	
Terasa	
10.06	
pod: pločice	
zid: malter	
plafon: malter	
P: 3.15 m²	
O: 728.32² cm	
H: 260.00 cm	

S11	
Hodnik	
11.01	
pod: laminat	
zid: malter	
plafon: malter	
P: 6.59 m²	
O: 887.21² cm	
H: 260.00 cm	
Kuhinja	
11.02	
pod: pločice	
zid: malter	
plafon: malter	
P: 4.79 m²	
O: 887.21² cm	
H: 260.00 cm	
Dn.soba/trp.	
11.03	
pod: laminat	
zid: malter	
plafon: malter	
P: 20.90 m²	
O: 2,108.92 cm	
H: 260.00 cm	
Toalet	
11.04	
pod: pločice	
zid: malter	
plafon: malter	
P: 5.44 m²	
O: 964.54 cm	
H: 260.00 cm	
Spavaća soba	
11.05	
pod: laminat	
zid: malter	
plafon: malter	
P: 7.84 m²	
O: 1,130.73² cm	
H: 260.00 cm	
Spavaća soba	
11.06	
pod: laminat	
zid: malter	
plafon: malter	
P: 11.07 m²	
O: 1,327.13² cm	
H: 260.00 cm	
Terasa	
11.07	
pod: pločice	
zid: malter	
plafon: malter	
P: 4.93 m²	
O: 980.21² cm	
H: 260.00 cm	

S12	
Hodnik	
12.01	
pod: laminat	
zid: malter	
plafon: malter	
P: 3.19 m²	
O: 723.97 cm	
H: 260.00 cm	
Kupatilo	
12.02	
pod: laminat	
zid: malter	
plafon: malter	
P: 3.83 m²	
O: 785.97 cm	
H: 260.00 cm	
Kuhinja/trp.	
12.03	
pod: laminat	
zid: malter	
plafon: malter	
P: 5.17 m²	
O: 909.71² cm	
H: 260.00 cm	
Dnevna soba	
12.04	
pod: laminat	
zid: malter	
plafon: malter	
P: 15.31 m²	
O: 1,828.17 cm	
H: 260.00 cm	

S13	
Hodnik	
13.01	
pod: laminat	
zid: malter	
plafon: malter	
P: 5.98 m²	
O: 1,399.57² cm	
H: 260.00 cm	
Kuhinja	
13.02	
pod: pločice	
zid: malter	
plafon: malter	
P: 5.29 m²	
O: 959.45 cm	
H: 260.00 cm	
Dn.soba/trp.	
13.03	
pod: laminat	
zid: malter	
plafon: malter	
P: 15.19 m²	
O: 1,560.43 cm	
H: 260.00 cm	
Kupatilo	
13.04	
pod: pločice	
zid: malter	
plafon: malter	
P: 4.13 m²	
O: 836.88² cm	
H: 260.00 cm	
Spavaća soba	
13.05	
pod: laminat	
zid: malter	
plafon: malter	
P: 10.16 m²	
O: 1,276.14² cm	
H: 260.00 cm	
Terasa	
13.06	
pod: pločice	
zid: malter	
plafon: malter	
P: 2.39 m²	
O: 639.00 cm	
H: 260.00 cm	

S14	
Hodnik	
14.01	
pod: laminat	
zid: malter	
plafon: malter	
P: 1.77 m²	
O: 541.52² cm	
H: 260.00 cm	
Kuhinja	
14.02	
pod: pločice	
zid: malter	
plafon: malter	
P: 4.43 m²	
O: 881.52² cm	
H: 260.00 cm	
Dn.soba/trp.	
14.03	
pod: laminat	
zid: malter	
plafon: malter	
P: 12.75 m²	
O: 1,592.93² cm	
H: 260.00 cm	
Kupatilo	
14.04	
pod: pločice	
zid: malter	
plafon: malter	
P: 3.24 m²	
O: 719.99 cm	
H: 260.00 cm	
Spavaća soba	
14.05	
pod: laminat	
zid: malter	
plafon: malter	
P: 9.73 m²	
O: 1,268.24 cm	
H: 260.00 cm	
Terasa	
14.06	
pod: pločice	
zid: malter	
plafon: malter	
P: 2.76 m²	
O: 699.84² cm	
H: 260.00 cm	

S15	
Kupatilo	
15.01	
pod: laminat	
zid: malter	
plafon: malter	
P: 3.13 m²	
O: 760.58 cm	
H: 260.00 cm	
Kuhinja/trp.	
15.02	
pod: pločice	
zid: malter	
plafon: malter	
P: 8.91 m²	
O: 1,282.29² cm	
H: 260.00 cm	
Dnevna soba	
15.03	
pod: laminat	
zid: malter	
plafon: malter	
P: 13.31 m²	
O: 1,474.30² cm	
H: 260.00 cm	
Kupatilo	
15.04	
pod: pločice	
zid: malter	
plafon: malter	
P: 4.18 m²	
O: 843.06 cm	
H: 260.00 cm	
Spavaća soba	
15.05	
pod: laminat	
zid: malter	
plafon: malter	
P: 6.75 m²	
O: 1,040.05² cm	
H: 260.00 cm	
Spavaća soba	
15.06	
pod: laminat	
zid: malter	
plafon: malter	
P: 10.38 m²	
O: 1,343.41² cm	
H: 260.00 cm	
Terasa	
15.07	
pod: pločice	
zid: malter	
plafon: malter	
P: 2.77 m²	
O: 700.96² cm	
H: 260.00 cm	

S16	
Hodnik	
16.01	
pod: laminat	
zid: malter	
plafon: malter	
P: 2.75 m²	
O: 670.00 cm	
H: 260.00 cm	
Kupatilo	
16.02	
pod: pločice	
zid: malter	
plafon: malter	
P: 4.32 m²	
O: 840.00 cm	
H: 260.00 cm	
Kuhinja/trp.	
16.03	
pod: laminat	
zid: malter	
plafon: malter	
P: 6.29 m²	
O: 1,110.07² cm	
H: 260.00 cm	
Dnevna soba	
16.04	
pod: laminat	
zid: malter	
plafon: malter	
P: 12.81 m²	
O: 1,438.52 cm	
H: 260.00 cm	
Terasa	
16.05	
pod: pločice	
zid: malter	
plafon: malter	
P: 2.15 m²	
O: 599.09 cm	
H: 260.00 cm	
Hodnik/stepenište	
H.S1	
pod: pločice	
zid: malter	
plafon: malter	
P: 30.74 m²	
O: 4.074.50 cm	
H: 260.00 cm	

Pneto - prodajno = 346.79 m²
Pneto = 377.53 m²
Pbruto = 448.68 m²

Tabela površina sprat I

Br	Prostor	P (m2)
9.01	Hodnik	5.63
9.02	Kuhinja	6.09
9.03	Dn.soba/trp.	20.36
9.04	Kupatilo	5.02
9.05	Spavaća soba	7.22
9.06	Spavaća soba	11.32
9.07	Terasa	4.45
10.01	Hodnik	3.41
10.02	Kuhinja	5.38
10.03	Dn.soba/trp.	16.49
10.04	Kupatilo	4.13
10.05	Spavaća soba	9.55
10.06	Terasa	3.15
11.01	Hodnik	6.59
11.02	Kuhinja	4.79
11.03	Dn.soba/trp.	20.90
11.04	Toalet	5.44
11.05	Spavaća soba	7.84
11.06	Spavaća soba	11.07
11.07	Terasa	4.93
12.01	Hodnik	3.19
12.02	Kupatilo	3.83
12.03	Kuhinja/trp.	5.17
12.04	Dnevna soba	15.31
13.01	Hodnik	5.98
13.02	Kuhinja	5.29
13.03	Dn.soba/trp.	15.19
13.04	Kupatilo	4.13
13.05	Spavaća soba	10.16
13.06	Terasa	2.39
14.01	Hodnik	1.77
14.02	Kuhinja	4.43
14.03	Dn.soba/trp.	12.75
14.04	Kupatilo	3.24
14.05	Spavaća soba	9.73
14.06	Terasa	2.76
15.01	Kupatilo	3.13
15.02	Kuhinja/trp.	8.91
15.03	Dnevna soba	13.31
15.04	Kupatilo	4.18
15.05	Spavaća soba	6.75
15.06	Spavaća soba	10.38
15.07	Terasa	2.77
16.01	Hodnik	2.75
16.02	Kupatilo	4.32
16.03	Kuhinja/trp.	6.29
16.04	Dnevna soba	12.81
16.05	Terasa	2.15
H.S1	Hodnik/stepenište	30.74
		377.57 m²

09 Stan 9		
Br	Prostor	P (m2)
9.01	Hodnik	5.63
9.02	Kuhinja	6.09
9.03	Dn.soba/trp.	20.36
9.04	Kupatilo	5.02
9.05	Spavaća soba	7.22
9.06	Spavaća soba	11.32
9.07	Terasa	4.45
		60.09 m²

10 Stan 10		
Br	Prostor	P (m2)
10.01	Hodnik	3.41
10.02	Kuhinja	5.38
10.03	Dn.soba/trp.	16.49
10.04	Kupatilo	4.13
10.05	Spavaća soba	9.55
10.06	Terasa	3.15
		42.11 m²

11 Stan 11		
Br	Prostor	P (m2)
11.01	Hodnik	6.59
11.02	Kuhinja	4.79
11.03	Dn.soba/trp.	20.90
11.04	Toalet	5.44
11.05	Spavaća soba	7.84
11.06	Spavaća soba	11.07
11.07	Terasa	4.93
		61.56 m²

12 Stan 12		
Br	Prostor	P (m2)
12.01	Hodnik	3.19
12.02	Kupatilo	3.83
12.03	Kuhinja/trp.	5.17
12.04	Dnevna soba	15.31
		27.50 m²

13 Stan 13		
Br	Prostor	P (m2)
13.01	Hodnik	5.98
13.02	Kuhinja	5.29
13.03	Dn.soba/trp.	15.19
13.04	Kupatilo	4.13
13.05	Spavaća soba	10.16
13.06	Terasa	2.39
		43.14 m²

14 Stan 14		
Br	Prostor	P (m2)
14.01	Hodnik	1.77
14.02	Kuhinja	4.43
14.03	Dn.soba/trp.	12.75
14.04	Kupatilo	3.24
14.05	Spavaća soba	9.73
14.06	Terasa	2.76
		34.68 m²

15 Stan 15		
Br	Prostor	P (m2)
15.01	Kupatilo	3.13
15.02	Kuhinja/trp.	8.91
15.03	Dnevna soba	13.31
15.04	Kupatilo	4.18
15.05	Spavaća soba	6.75
15.06	Spavaća soba	10.38
15.07	Terasa	2.77
		49.43 m²

16 Stan 16		
Br	Prostor	P (m2)
16.01	Hodnik	2.75
16.02	Kupatilo	4.32
16.03	Kuhinja/trp.	6.29
16.04	Dnevna soba	12.81
16.05	Terasa	2.15
		28.32 m²

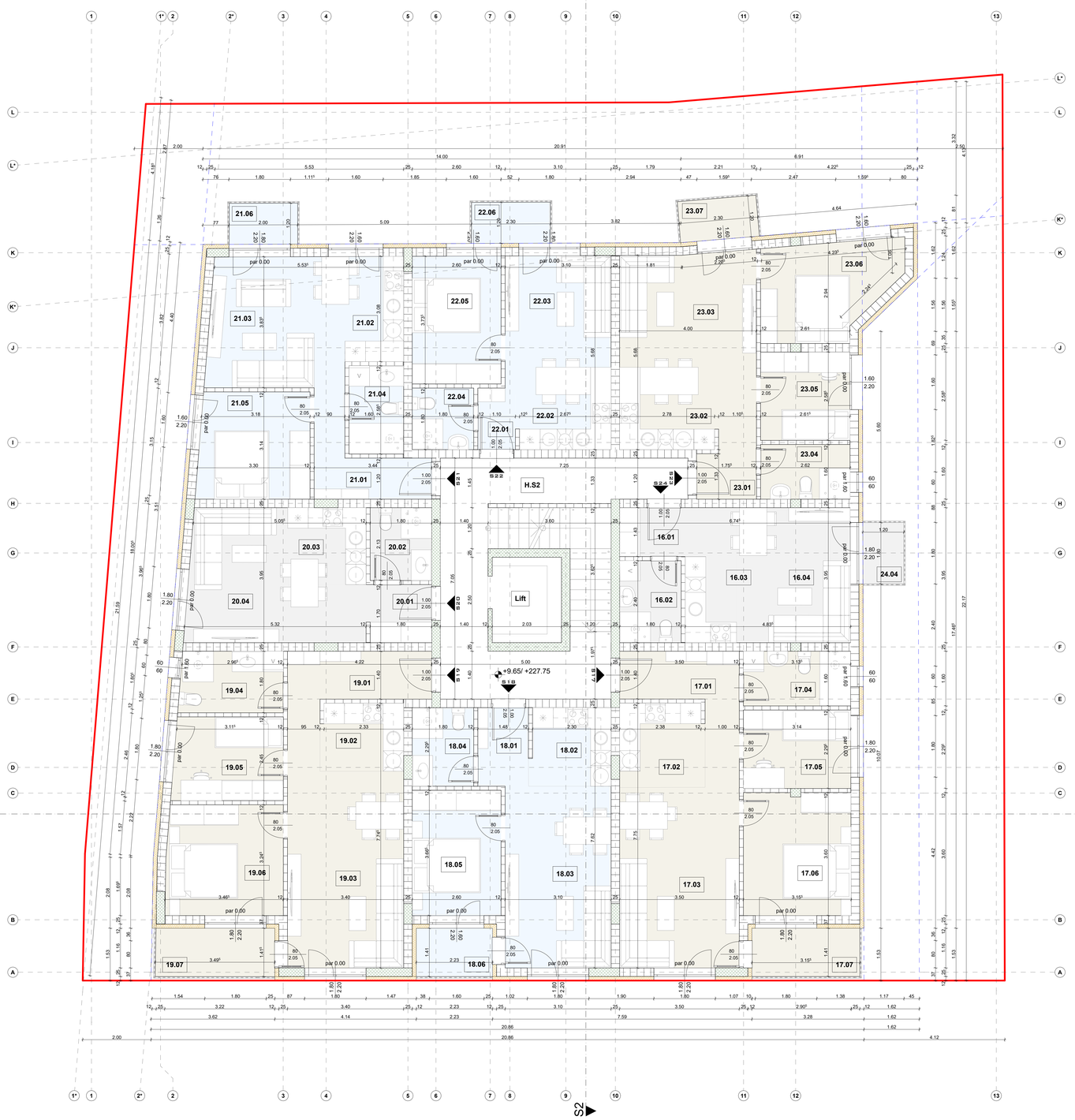
INVESTITOR:	Gigant Orlić d.o.o. Paračin
NAZIV OBJEKTA:	Višeporodična stambeno-poslovna zgrada Po-2+Po-1+Su+P+2+Ps - k.p.br.736/10 K.O.Vrnjačka banja
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDR - Idejno rešenje
DEO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	1 - Projekat arhitekture
NAZIV CRTEŽA:	Osnova I sprata

Privredno društvo za proizvodnju, usluge i trgovinu **RENDER ART** d.o.o.
ul.Nemanjina 11,Paraćin 35250
MB22008943 PIB114337952

ODGOVORNI PROJEKTANT:	Milena Veselinović mast.inž.arh. 321 A 251 24		
BR.TD: 02/26	DATUM: VIII 2026	RAZMERA: 1:50	BROJ CRTEŽA: 10

▼ Severozapadna fasada

S2



Jugozapadna fasada ▶

◀ Severoistočna fasada

S1 ▲

▲ S1

Jugoistočna fasada ▲

S

S17	S18	S19	S20	S21	S22	S23	S24
Hodnik	Hodnik	Hodnik	Hodnik	Hodnik	Hodnik	Kupatilo	Hodnik
17.01	18.01	19.01	20.01	21.01	22.01	23.01	24.01
pod: laminat	pod: laminat	pod: laminat	pod: laminat	pod: laminat	pod: laminat	pod: laminat	pod: laminat
zid: malter	zid: malter	zid: malter	zid: malter	zid: malter	zid: malter	zid: malter	zid: malter
plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter
P: 5.63 m²	P: 3.41 m²	P: 6.59 m²	P: 3.19 m²	P: 5.98 m²	P: 1.77 m²	P: 3.13 m²	P: 2.75 m²
O: 1.125.07² cm	O: 756.51 cm	O: 1.267.18 cm	O: 723.97 cm	O: 1.399.57² cm	O: 541.52² cm	O: 760.58 cm	O: 670.00 cm
H: 260.00 cm	H: 260.00 cm	H: 260.00 cm	H: 260.00 cm	H: 260.00 cm	H: 260.00 cm	H: 260.00 cm	H: 260.00 cm
Kuhinja	Kuhinja	Kuhinja	Kupatilo	Kuhinja	Kuhinja	Kuhinja/trp.	Kupatilo
17.02	18.02	19.02	20.02	21.02	22.02	23.02	24.02
pod: laminat	pod: pločice	pod: pločice	pod: laminat	pod: pločice	pod: pločice	pod: pločice	pod: pločice
zid: malter	zid: malter	zid: malter	zid: malter	zid: malter	zid: malter	zid: malter	zid: malter
plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter
P: 6.09 m²	P: 5.38 m²	P: 4.79 m²	P: 3.83 m²	P: 5.29 m²	P: 4.43 m²	P: 8.91 m²	P: 4.32 m²
O: 993.15² cm	O: 942.85 cm	O: 887.21² cm	O: 785.97 cm	O: 959.45 cm	O: 881.52² cm	O: 1.282.29² cm	O: 840.00 cm
H: 260.00 cm	H: 260.00 cm	H: 260.00 cm	H: 260.00 cm	H: 260.00 cm	H: 260.00 cm	H: 260.00 cm	H: 260.00 cm
Dn.soba/trp.	Dn.soba/trp.	Dn.soba/trp.	Kuhinja/trp.	Dn.soba/trp.	Dn.soba/trp.	Dnevna soba	Kuhinja/trp.
17.03	18.03	19.03	20.03	21.03	22.03	23.03	24.03
pod: laminat	pod: laminat	pod: laminat	pod: laminat	pod: laminat	pod: laminat	pod: laminat	pod: laminat
zid: malter	zid: malter	zid: malter	zid: malter	zid: malter	zid: malter	zid: malter	zid: malter
plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter
P: 20.36 m²	P: 16.49 m²	P: 20.90 m²	P: 5.17 m²	P: 15.19 m²	P: 12.75 m²	P: 13.31 m²	P: 5.89 m²
O: 2.129.33² cm	O: 1.683.47² cm	O: 2.108.92 cm	O: 909.71² cm	O: 1.560.43 cm	O: 1.592.93² cm	O: 1.474.30² cm	O: 1.090.07² cm
H: 260.00 cm	H: 260.00 cm	H: 260.00 cm	H: 260.00 cm	H: 260.00 cm	H: 260.00 cm	H: 260.00 cm	H: 260.00 cm
Kupatilo	Kupatilo	Toalet	Dnevna soba	Kupatilo	Kupatilo	Kupatilo	Dnevna soba
17.04	18.04	19.04	20.04	21.04	22.04	23.04	24.04
pod: laminat	pod: pločice	pod: pločice	pod: laminat	pod: pločice	pod: pločice	pod: pločice	pod: laminat
zid: malter	zid: malter	zid: malter	zid: malter	zid: malter	zid: malter	zid: malter	zid: malter
plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter
P: 5.02 m²	P: 4.13 m²	P: 5.44 m²	P: 15.31 m²	P: 4.13 m²	P: 3.24 m²	P: 4.18 m²	P: 13.20 m²
O: 947.32 cm	O: 819.40 cm	O: 964.54 cm	H: 260.00 cm	O: 836.88² cm	O: 719.99 cm	O: 843.06 cm	O: 1.458.52 cm
H: 260.00 cm	H: 260.00 cm	H: 260.00 cm		H: 260.00 cm	H: 260.00 cm	H: 260.00 cm	H: 260.00 cm
Spavaća soba	Spavaća soba	Spavaća soba		Spavaća soba	Spavaća soba	Spavaća soba	Terasa
17.05	18.05	19.05		21.05	22.05	23.05	24.05
pod: laminat	pod: laminat	pod: laminat		pod: laminat	pod: laminat	pod: laminat	pod: pločice
zid: malter	zid: malter	zid: malter		zid: malter	zid: malter	zid: malter	zid: malter
plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter		plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter
P: 7.22 m²	P: 9.55 m²	P: 7.84 m²		P: 10.13 m²	P: 9.73 m²	P: 6.75 m²	P: 2.15 m²
O: 1.088.12² cm	O: 1.254.69 cm	O: 1.130.73² cm		O: 1.274.46² cm	O: 1.268.24 cm	O: 1.039.98² cm	O: 599.09 cm
H: 260.00 cm	H: 260.00 cm	H: 260.00 cm		H: 260.00 cm	H: 260.00 cm	H: 260.00 cm	H: 260.00 cm
Spavaća soba	Terasa	Spavaća soba		Terasa	Terasa	Spavaća soba	
17.06	18.06	19.06		21.06	22.06	23.06	
pod: laminat	pod: pločice	pod: laminat		pod: pločice	pod: pločice	pod: laminat	
zid: malter	zid: malter	zid: malter		zid: malter	zid: malter	zid: malter	
plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter		plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter	
P: 11.32 m²	P: 3.15 m²	P: 11.07 m²		P: 2.39 m²	P: 2.76 m²	P: 10.38 m²	
O: 1.349.13² cm	O: 728.45² cm	O: 1.327.13² cm		O: 639.00 cm	O: 699.84² cm	O: 1.343.42 cm	
H: 260.00 cm	H: 260.00 cm	H: 260.00 cm		H: 260.00 cm	H: 260.00 cm	H: 260.00 cm	
Terasa		Terasa				Terasa	
17.07		19.07				23.07	
pod: laminat		pod: pločice				pod: pločice	
zid: malter		zid: malter				zid: malter	
plafon: malter		plafon: malter				plafon: malter	
P: 4.45 m²		P: 4.93 m²				P: 2.77 m²	
O: 913.50² cm		O: 980.21² cm				O: 700.96² cm	
H: 260.00 cm		H: 260.00 cm				H: 260.00 cm	

Pneto - prodajno = 346.79 m²
Pneto = 377.53 m²
Pbruto = 448.68 m²

Tabela površina sprat II

Br	Prostor	P (m2)
17.01	Hodnik	5.63
17.02	Kuhinja	6.09
17.03	Dn.soba/trp.	20.36
17.04	Kupatilo	5.02
17.05	Spavaća soba	7.22
17.06	Spavaća soba	11.32
17.07	Terasa	4.45
18.01	Hodnik	3.41
18.02	Kuhinja	5.38
18.03	Dn.soba/trp.	16.49
18.04	Kupatilo	4.13
18.05	Spavaća soba	9.55
18.06	Terasa	3.15
19.01	Hodnik	6.59
19.02	Kuhinja	4.79
19.03	Dn.soba/trp.	20.90
19.04	Toalet	5.44
19.05	Spavaća soba	7.84
19.06	Spavaća soba	11.07
19.07	Terasa	4.93
20.01	Hodnik	3.19
20.02	Kupatilo	3.83
20.03	Kuhinja/trp.	5.17
20.04	Dnevna soba	15.31
21.01	Hodnik	5.98
21.02	Kuhinja	5.29
21.03	Dn.soba/trp.	15.19
21.04	Kupatilo	4.13
21.05	Spavaća soba	10.13
21.06	Terasa	2.39
22.01	Hodnik	1.77
22.02	Kuhinja	4.43
22.03	Dn.soba/trp.	12.75
22.04	Kupatilo	3.24
22.05	Spavaća soba	9.73
22.06	Terasa	2.76
23.01	Kupatilo	3.13
23.02	Kuhinja/trp.	8.91
23.03	Dnevna soba	13.31
23.04	Kupatilo	4.18
23.05	Spavaća soba	6.75
23.06	Spavaća soba	10.38
23.07	Terasa	2.77
24.01	Hodnik	2.75
24.02	Kupatilo	4.32
24.03	Kuhinja/trp.	5.89
24.04	Dnevna soba	13.20
24.05	Terasa	2.15
H.S2	Hodnik/stepenište	30.74
		377.53 m²

17 Stan 17

Br	Prostor	P (m2)
17.01	Hodnik	5.63
17.02	Kuhinja	6.09
17.03	Dn.soba/trp.	20.36
17.04	Kupatilo	5.02
17.05	Spavaća soba	7.22
17.06	Spavaća soba	11.32
17.07	Terasa	4.45
		60.09 m²

18 Stan 18

Br	Prostor	P (m2)
18.01	Hodnik	3.41
18.02	Kuhinja	5.38
18.03	Dn.soba/trp.	16.49
18.04	Kupatilo	4.13
18.05	Spavaća soba	9.55
18.06	Terasa	3.15
		42.11 m²

19 Stan 19

Br	Prostor	P (m2)
19.01	Hodnik	6.59
19.02	Kuhinja	4.79
19.03	Dn.soba/trp.	20.90
19.04	Toalet	5.44
19.05	Spavaća soba	7.84
19.06	Spavaća soba	11.07
19.07	Terasa	4.93
		61.56 m²

20 Stan 20

Br	Prostor	P (m2)
20.01	Hodnik	3.19
20.02	Kupatilo	3.83
20.03	Kuhinja/trp.	5.17
20.04	Dnevna soba	15.31
		27.50 m²

21 Stan 21

Br	Prostor	P (m2)
21.01	Hodnik	5.98
21.02	Kuhinja	5.29
21.03	Dn.soba/trp.	15.19
21.04	Kupatilo	4.13
21.05	Spavaća soba	10.13
21.06	Terasa	2.39
		43.11 m²

22 Stan 22

Br	Prostor	P (m2)
22.01	Hodnik	1.77
22.02	Kuhinja	4.43
22.03	Dn.soba/trp.	12.75
22.04	Kupatilo	3.24
22.05	Spavaća soba	9.73
22.06	Terasa	2.76
		34.68 m²

23 Stan 23

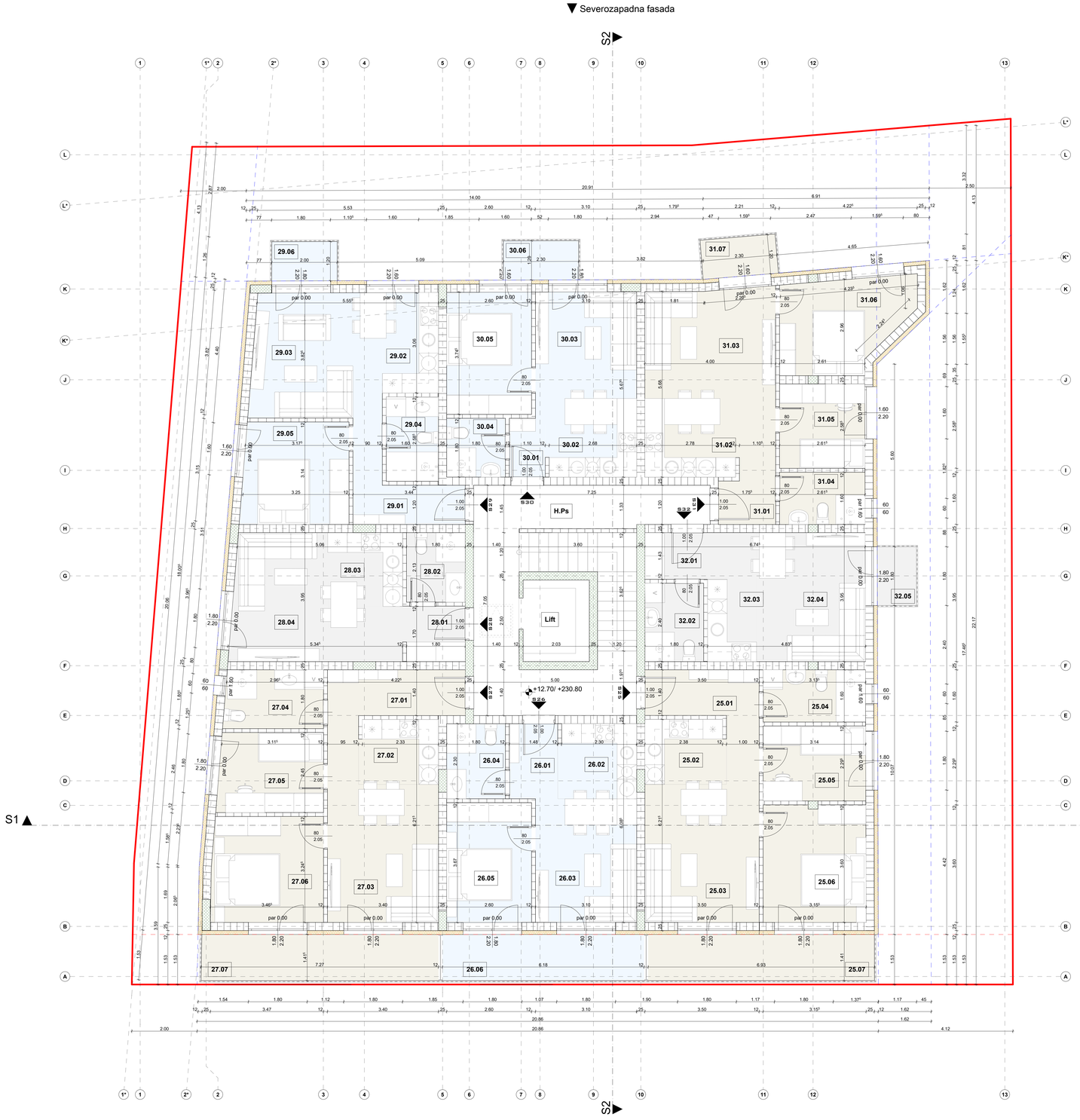
Br	Prostor	P (m2)
23.01	Kupatilo	3.13
23.02	Kuhinja/trp.	8.91
23.03	Dnevna soba	13.31
23.04	Kupatilo	4.18
23.05	Spavaća soba	6.75
23.06	Spavaća soba	10.38
23.07	Terasa	2.77
		49.43 m²

24 Stan 24

Br	Prostor	P (m2)
24.01	Hodnik	2.75
24.02	Kupatilo	4.32
24.03	Kuhinja/trp.	5.89
24.04	Dnevna soba	13.20
24.05	Terasa	2.15
		28.31 m²

INVESTITOR:	Gigant Orlić d.o.o. Paračin
NAZIV OBJEKTA:	Višeporodična stambeno-poslovna zgrada Po-2+Po-1+Su+P+2+Ps - k.p.br.736/10 K.O.Vrnjačka banja
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDR - Idejno rešenje
DEO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	1 - Projekat arhitekture
NAZIV CRTEŽA:	Osnova II sprata
	Privredno društvo za proizvodnju, usluge i trgovinu **RENDER ART** d.o.o. ul.Nemanjina 11,Paracin 35250 MB22008943 PIB114337952
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Milena Veselinović mast.inž.arh. 321 A 251 24

BR.TD:	DATUM:	RAZMERA:	BROJ CRTEŽA:
02/26	VIII 2026	1:50	11



S25	S26	S27	S28	S29	S30	S31	S32
Hodnik	Hodnik	Hodnik	Hodnik	Hodnik	Hodnik	Kupatilo	Hodnik
25.01	26.01	27.01	28.01	29.01	30.01	31.01	32.01
pod: laminat	pod: laminat	pod: laminat	pod: laminat	pod: laminat	pod: laminat	pod: laminat	pod: malter
zid: malter	zid: malter	zid: malter	zid: malter	zid: malter	zid: malter	zid: malter	plafon: malter
plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter	P: 2.75 m²
P: 5.63 m²	P: 3.41 m²	P: 6.57 m²	P: 3.19 m²	P: 5.98 m²	P: 1.77 m²	P: 3.13 m²	O: 670.00 cm
O: 1.125.07 cm	O: 756.51 cm	O: 1.269.79⁶ cm	O: 723.97 cm	O: 1.399.57⁶ cm	O: 541.57 cm	O: 760.58 cm	H: 240.00 cm
H: 240.00 cm	H: 240.00 cm	H: 240.00 cm	H: 240.00 cm	H: 240.00 cm	H: 240.00 cm	H: 240.00 cm	Kupatilo
Kuhinja	Kuhinja	Kuhinja	Kupatilo	Kuhinja	Kuhinja	Kuhinja/trp.	32.02
25.02	26.02	27.02	28.02	29.02	30.02	31.02	pod: pločice
pod: laminat	pod: pločice	pod: pločice	pod: laminat	pod: pločice	pod: pločice	pod: pločice	zid: malter
zid: malter	zid: malter	zid: malter	zid: malter	zid: malter	zid: malter	zid: malter	plafon: malter
plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter	P: 4.32 m²
P: 4.90 m²	P: 5.49 m²	P: 4.79 m²	P: 3.83 m²	P: 5.29 m²	P: 4.43 m²	P: 8.91 m²	O: 840.00 cm
O: 887.78 cm	O: 943.73 cm	O: 887.21⁶ cm	O: 785.97 cm	O: 959.45 cm	O: 841.57 cm	O: 1.282.29⁶ cm	H: 240.00 cm
H: 240.00 cm	H: 240.00 cm	H: 240.00 cm	H: 240.00 cm	H: 240.00 cm	H: 240.00 cm	H: 240.00 cm	Kuhinja/trp.
Dn.soba/trp.	Dn.soba/trp.	Dn.soba/trp.	Kuhinja/trp.	Dn.soba/trp.	Dn.soba/trp.	Dnevna soba	32.03
25.03	26.03	27.03	28.03	29.03	30.03	31.03	pod: laminat
pod: laminat	pod: laminat	pod: laminat	pod: laminat	pod: laminat	pod: laminat	pod: laminat	zid: malter
zid: malter	zid: malter	zid: malter	zid: malter	zid: malter	zid: malter	zid: malter	plafon: malter
plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter	P: 5.89 m²
P: 16.18 m²	P: 11.74 m²	P: 15.69 m²	P: 5.17 m²	P: 15.19 m²	P: 12.75 m²	P: 13.31 m²	O: 1.090.07 cm
O: 1.822.83⁶ cm	O: 1.377.42⁶ cm	O: 1.802.61 cm	O: 909.71⁶ cm	O: 1.560.43 cm	O: 1.592.70⁶ cm	O: 1.474.30⁶ cm	H: 240.00 cm
H: 240.00 cm	H: 240.00 cm	H: 240.00 cm	Dnevna soba	H: 240.00 cm	H: 240.00 cm	H: 240.00 cm	Dnevna soba
Kupatilo	Kupatilo	Toalet	28.04	Kupatilo	Kupatilo	Kupatilo	32.04
25.04	26.04	27.04	pod: laminat	29.04	30.04	31.04	pod: laminat
pod: laminat	pod: pločice	pod: pločice	zid: malter	pod: pločice	pod: pločice	pod: pločice	zid: malter
zid: malter	zid: malter	zid: malter	plafon: malter	zid: malter	zid: malter	zid: malter	plafon: malter
plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter	P: 15.31 m²	plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter	P: 13.20 m²
P: 5.02 m²	P: 4.13 m²	P: 5.44 m²	H: 240.00 cm	P: 4.13 m²	P: 3.24 m²	P: 4.18 m²	O: 1.458.52 cm
O: 947.32 cm	O: 819.40 cm	O: 964.54 cm		O: 836.86⁶ cm	O: 719.99 cm	O: 843.11 cm	H: 240.00 cm
H: 240.00 cm	H: 240.00 cm	H: 240.00 cm		H: 240.00 cm	H: 240.00 cm	H: 240.00 cm	Terasa
Spavaća soba	Spavaća soba	Spavaća soba		Spavaća soba	Spavaća soba	Spavaća soba	32.05
25.05	26.05	27.05		29.05	30.05	31.05	pod: pločice
pod: laminat	pod: laminat	pod: laminat		pod: laminat	pod: laminat	pod: laminat	zid: malter
zid: malter	zid: malter	zid: malter		zid: malter	zid: malter	zid: malter	plafon: malter
plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter		plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter	P: 2.15 m²
P: 7.22 m²	P: 9.55 m²	P: 7.84 m²		P: 10.13 m²	P: 2.76 m²	P: 6.75 m²	O: 599.09 cm
O: 1.088.12⁶ cm	O: 1.254.69 cm	O: 1.130.73⁶ cm		O: 1.274.46⁶ cm	O: 1.268.24 cm	O: 1.040.02⁶ cm	H: 240.00 cm
H: 240.00 cm	H: 240.00 cm	H: 240.00 cm		H: 240.00 cm	H: 240.00 cm	H: 240.00 cm	
Spavaća soba	Prohodna krovna terasa	Spavaća soba		Terasa	Terasa	Spavaća soba	
25.06	26.06	27.06		29.06	30.06	31.06	
pod: laminat	pod: pločice	pod: laminat		pod: pločice	pod: pločice	pod: laminat	
zid: malter	zid: malter	zid: malter		zid: malter	zid: malter	zid: malter	
plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter		plafon: malter	plafon: malter	plafon: malter	
P: 11.32 m²	P: 8.71 m²	P: 11.07 m²		P: 2.39 m²	P: 2.76 m²	P: 10.38 m²	
O: 1.349.13⁶ cm	O: 1.517.29⁶ cm	O: 1.327.13⁶ cm		O: 639.00 cm	O: 699.84⁶ cm	O: 1.343.42 cm	
H: 240.00 cm	H: 240.00 cm	H: 240.00 cm		H: 240.00 cm	H: 240.00 cm	H: 240.00 cm	
Prohodna krovna terasa		Prohodna krovna terasa				Terasa	
25.07		27.07				31.07	
pod: laminat		pod: pločice				pod: pločice	
zid: malter		zid: malter				zid: malter	
plafon: malter		plafon: malter				plafon: malter	
P: 9.78 m²		P: 10.25 m²				P: 2.77 m²	
O: 1.667.69⁶ cm		O: 1.733.78 cm				O: 700.96⁶ cm	
H: 240.00 cm		H: 240.00 cm				H: 240.00 cm	

Pneto - prodajno = 347.76 m²
Pneto = 371.27 m²
Pbruto = 447.28 m²

Tabela površina povučeni sprat

Br	Prostor	P (m2)
25.01	Hodnik	5.63
25.02	Kuhinja	4.90
25.03	Dn.soba/trp.	16.18
25.04	Kupatilo	5.02
25.05	Spavaća soba	7.22
25.06	Spavaća soba	11.32
25.07	Prohodna krovna terasa	9.78
26.01	Hodnik	3.41
26.02	Kuhinja	5.49
26.03	Dn.soba/trp.	11.74
26.04	Kupatilo	4.13
26.05	Spavaća soba	9.55
26.06	Prohodna krovna terasa	8.71
27.01	Hodnik	6.57
27.02	Kuhinja	4.79
27.03	Dn.soba/trp.	15.69
27.04	Toalet	5.44
27.05	Spavaća soba	7.84
27.06	Spavaća soba	11.07
27.07	Prohodna krovna terasa	10.25
28.01	Hodnik	3.19
28.02	Kupatilo	3.83
28.03	Kuhinja/trp.	5.17
28.04	Dnevna soba	15.31
29.01	Hodink	5.98
29.02	Kuhinja	5.29
29.03	Dn.soba/trp.	15.19
29.04	Kupatilo	4.13
29.05	Spavaća soba	10.13
29.06	Terasa	2.39
30.01	Hodink	1.77
30.02	Kuhinja	4.43
30.03	Dn.soba/trp.	12.75
30.04	Kupatilo	3.24
30.05	Spavaća soba	9.73
30.06	Terasa	2.76
31.01	Kupatilo	3.13
31.02	Kuhinja/trp.	8.91
31.03	Dnevna soba	13.31
31.04	Kupatilo	4.18
31.05	Spavaća soba	6.75
31.06	Spavaća soba	10.38
31.07	Terasa	2.77
32.01	Hodnik	2.75
32.02	Kupatilo	4.32
32.03	Kuhinja/trp.	5.89
32.04	Dnevna soba	13.20
32.05	Terasa	2.15
H.Ps	Hodnik/stepenište	23.51
		371.27 m²

25 Stan 25		
Br	Prostor	P (m2)
25.01	Hodnik	5.63
25.02	Kuhinja	4.90
25.03	Dn.soba/trp.	16.18
25.04	Kupatilo	5.02
25.05	Spavaća soba	7.22
25.06	Spavaća soba	11.32
25.07	Prohodna krovna terasa	9.78
		60.05 m²

26 Stan 26		
Br	Prostor	P (m2)
26.01	Hodnik	3.41
26.02	Kuhinja	5.49
26.03	Dn.soba/trp.	11.74
26.04	Kupatilo	4.13
26.05	Spavaća soba	9.55
26.06	Prohodna krovna terasa	8.71
		43.03 m²

27 Stan 27		
Br	Prostor	P (m2)
27.01	Hodnik	6.57
27.02	Kuhinja	4.79
27.03	Dn.soba/trp.	15.69
27.04	Toalet	5.44
27.05	Spavaća soba	7.84
27.06	Spavaća soba	11.07
27.07	Prohodna krovna terasa	10.25
		61.65 m²

28 Stan 28		
Br	Prostor	P (m2)
28.01	Hodnik	3.19
28.02	Kupatilo	3.83
28.03	Kuhinja/trp.	5.17
28.04	Dnevna soba	15.31
		27.50 m²

29 Stan 29		
Br	Prostor	P (m2)
29.01	Hodink	5.98
29.02	Kuhinja	5.29
29.03	Dn.soba/trp.	15.19
29.04	Kupatilo	4.13
29.05	Spavaća soba	10.13
29.06	Terasa	2.39
		43.11 m²

30 Stan 30		
Br	Prostor	P (m2)
30.01	Hodink	1.77
30.02	Kuhinja	4.43
30.03	Dn.soba/trp.	12.75
30.04	Kupatilo	3.24
30.05	Spavaća soba	9.73
30.06	Terasa	2.76
		34.68 m²

31 Stan 31		
Br	Prostor	P (m2)
31.01	Kupatilo	3.13
31.02	Kuhinja/trp.	8.91
31.03	Dnevna soba	13.31
31.04	Kupatilo	4.18
31.05	Spavaća soba	6.75
31.06	Spavaća soba	10.38
31.07	Terasa	2.77
		49.43 m²

32 Stan 32		
Br	Prostor	P (m2)
32.01	Hodnik	2.75
32.02	Kupatilo	4.32
32.03	Kuhinja/trp.	5.89
32.04	Dnevna soba	13.20
32.05	Terasa	2.15
		28.31 m²

INVESTITOR:	Gigant Orlić d.o.o. Paračin
NAZIV OBJEKTA:	Višeporodična stambeno-poslovna zgrada Po-2+Po-1+Su+P+2+Ps - k.p.br.736/10 K.O.Vrnjačka banja
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDR - Idejno rešenje
DEO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	1 - Projekat arhitekture
NAZIV CRTEŽA:	Osnova povučenog sprata
	Privredno društvo za proizvodnju, usluge i trgovinu **RENDER ART** d.o.o. ul.Nemanjina 11,Paraćin 35250 MB22008943 PIB114337952
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Milena Veselinović mast.inž.arh. 321 A 251 24

BR.TD:	DATUM:	RAZMERA:	BROJ CRTEŽA:
02/26	VIII 2026	1:50	12

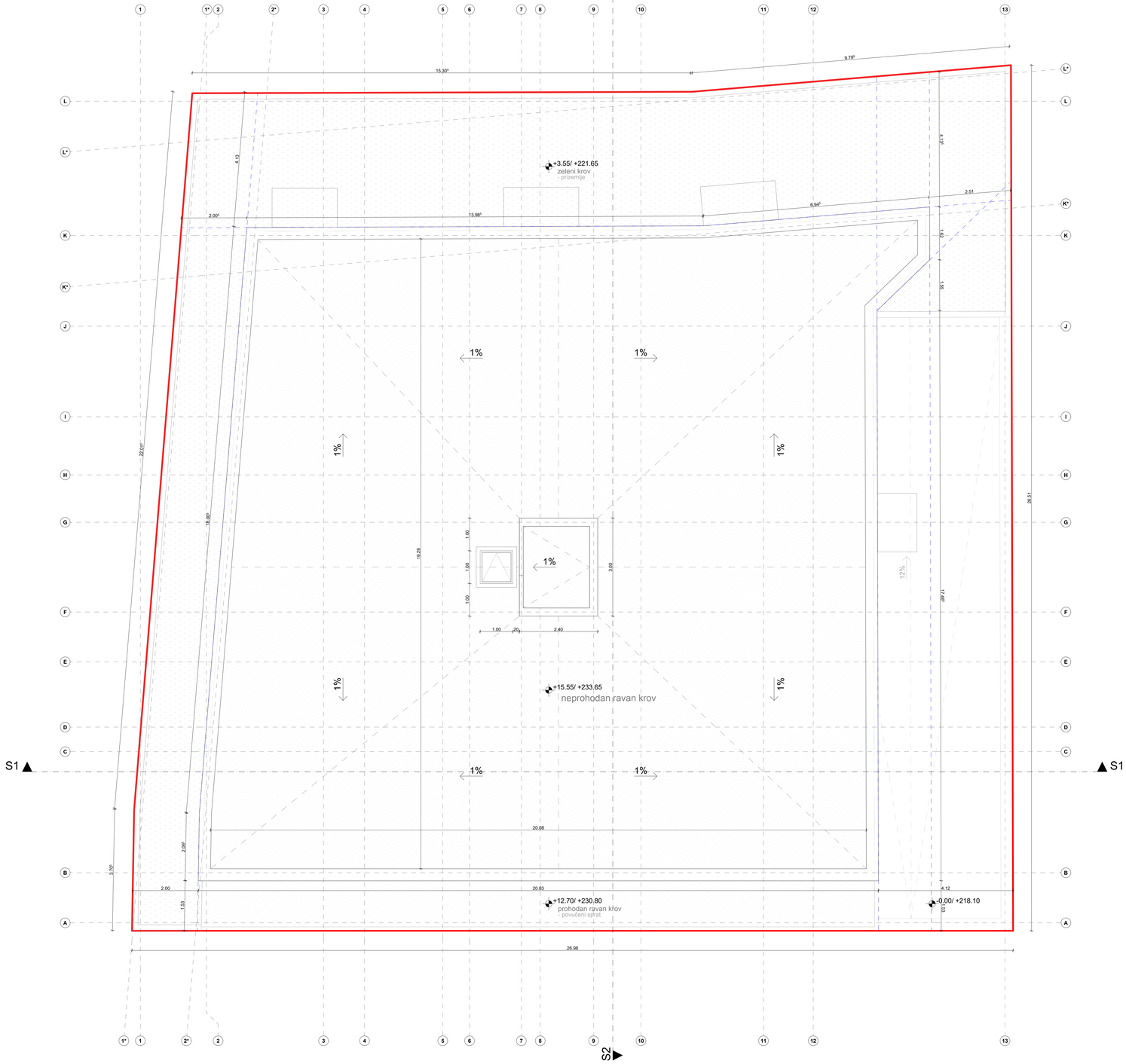
S

Severozapadna fasada

S2

Jugozapadna fasada

Severoistočna fasada



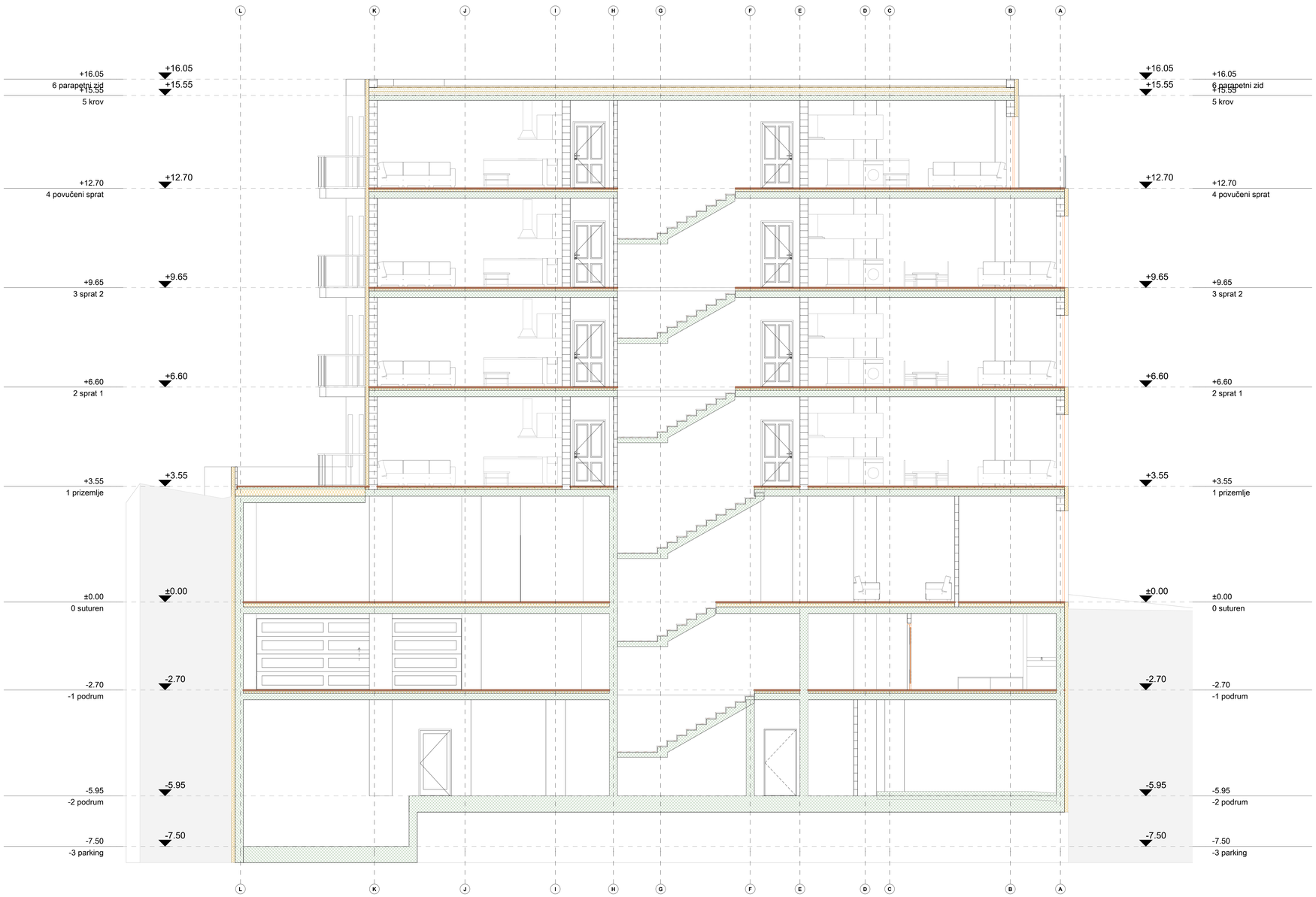
Jugoistočna fasada

INVESTITOR:	Gigant Orlić d.o.o. Paraćin
NAZIV OBJEKTA:	Višeporodična stambeno-poslovna zgrada Po-2+Po-1+Su+P+2+Ps - k.p.br.736/10 K.O.Vrnjačka banja
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDR - Idejno rešenje
DEO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	1 - Projekat arhitekture
NAZIV CRTEŽA:	Osnova krovnih ravni
	Privredno društvo za proizvodnju, usluge i trgovinu **RENDER ART d.o.o.** ul.Nemanjina 11,Paraćin 35250 MB22008943 PIB114337952
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Milena Veselinović mast.inž.arh. 321 A 251 24
BR.TD: 02/26	DATUM: VIII 2026
RAZMERA: 1:50	BROJ CRTEŽA: 13



INVESTITOR:	Gigant Orlić d.o.o. Paraćin
NAZIV OBJEKTA:	Višeporodična stambeno-poslovna zgrada Po-2+Po-1+Su+P+2+Ps - k.p.br.736/10 K.O.Vrnjačka banja
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDR - Idejno rešenje
DEO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	1 - Projekat arhitekture
NAZIV CRTEŽA:	Presek S1
	Privredno društvo za proizvodnju, usluge i trgovinu **RENDER ART d.o.o.** ul.Nemanjina 11,Paraćin 35250 MB22008943 PIB114337952
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Milena Veselinović mast.inž.arh. 321 A 251 24

BR.TD:	DATUM:	RAZMERA:	BROJ CRTEŽA:
02/26	VIII 2026	1:50	14



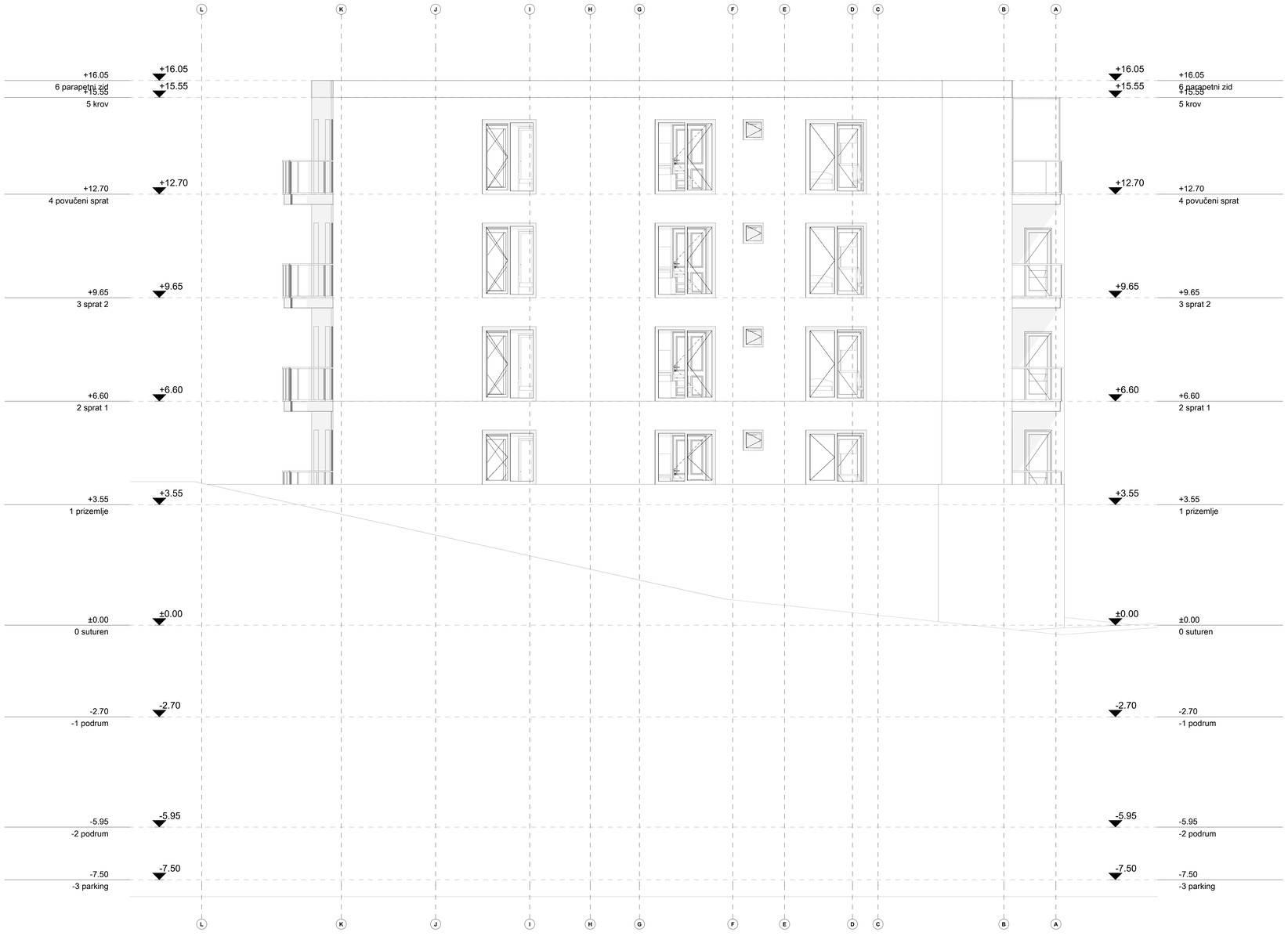
INVESTITOR:	Gigant Orlić d.o.o. Paraćin
NAZIV OBJEKTA:	Višeporodična stambeno-poslovna zgrada Po-2+Po-1+Su+P+2+Ps - k.p.br.736/10 K.O.Vrnjačka banja
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDR - Idejno rešenje
DEO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	1 - Projekat arhitekture
NAZIV CRTEŽA:	Presek S2
	Privredno društvo za proizvodnju, usluge i trgovinu **RENDER ART d.o.o.** ul.Nemanjina 11,Paraćin 35250 MB22008943 PIB114337952
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Milena Veselinović mast.inž.arh. 321 A 251 24

BR.TD:	DATUM:	RAZMERA:	BROJ CRTEŽA:
02/26	VIII 2026	1:50	15



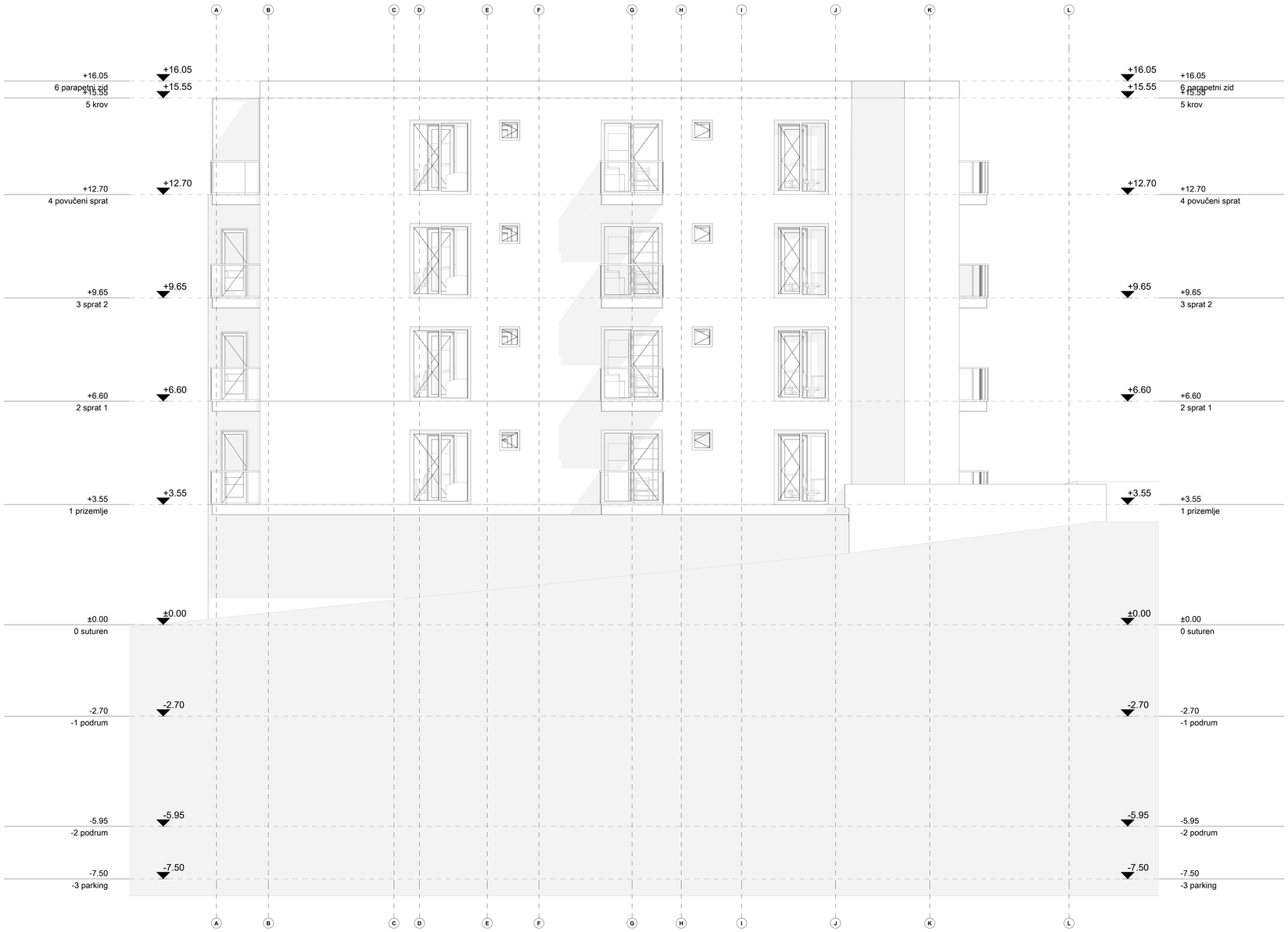
INVESTITOR:	Gigant Orlić d.o.o. Paraćin
NAZIV OBJEKTA:	Višeporodična stambeno-poslovna zgrada Po-2+Po-1+Su+P+2+Ps - k.p.br.736/10 K.O.Vrnjačka banja
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDR - Idejno rešenje
DEO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	1 - Projekat arhitekture
NAZIV CRTEŽA:	Jugoistočna fasada
	Privredno društvo za proizvodnju, usluge i trgovinu **RENDER ART d.o.o.** ul.Nemanjina 11,Paraćin 35250 MB22008943 PIB114337952
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Milena Veselinović mast.inž.arh. 321 A 251 24

BR.TD:	DATUM:	RAZMERA:	BROJ CRTEŽA:
02/26	VIII 2026	1:50	16

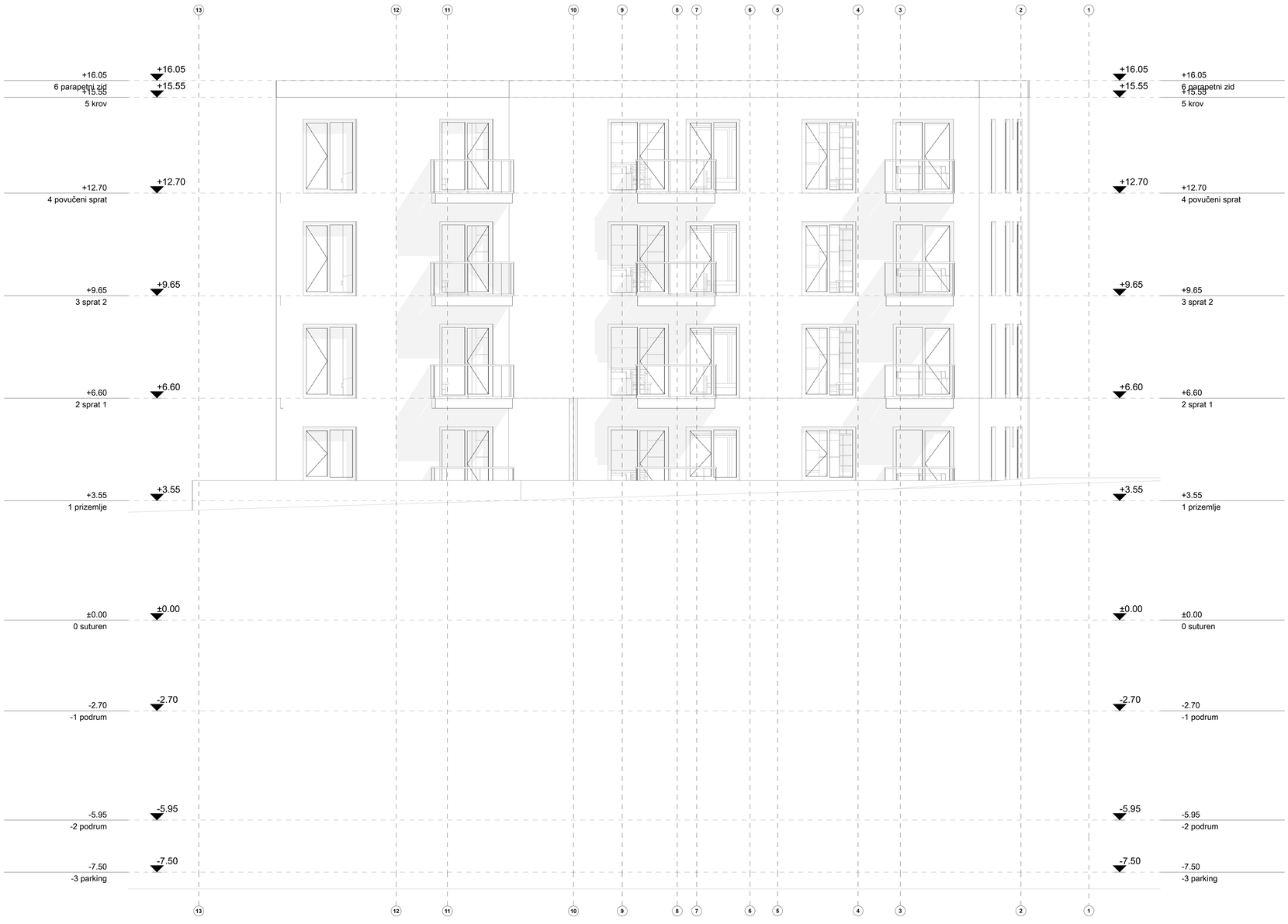


INVESTITOR:	Gigant Orlić d.o.o. Paraćin
NAZIV OBJEKTA:	Višeporodična stambeno-poslovna zgrada Po-2+Po-1+Su+P+2+Ps - k.p.br.736/10 K.O.Vrnjačka banja
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDR - Idejno rešenje
DEO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	1 - Projekat arhitekture
NAZIV CRTEŽA:	Jugozapadna fasada
	Privredno društvo za proizvodnju, usluge i trgovinu **RENDER ART d.o.o.** ul.Nemanjina 11,Paraćin 35250 MB22008943 PIB114337952
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Milena Veselinović mast.inž.arh. 321 A 251 24

BR.TD:	DATUM:	RAZMERA:	BROJ CRTEŽA:
02/26	VIII 2026	1:50	17



INVESTITOR:	Gigant Orlić d.o.o. Paraćin
NAZIV OBJEKTA:	Višeporodična stambeno-poslovna zgrada Po-2+Po-1+Su+P+2+Ps - k.p.br.736/10 K.O.Vrnjačka banja
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDR - Idejno rešenje
DEO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	1 - Projekat arhitekture
NAZIV CRTEŽA:	Severoistočna fasada
	Privredno društvo za proizvodnju, usluge i trgovinu **RENDER ART d.o.o.** ul.Nemanjina 11,Paraćin 35250 MB22008943 PIB114337952
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Milena Veselinović mast.inž.arh. 321 A 251 24
BR.TD: 02/26	DATUM: VIII 2026
RAZMERA: 1:50	BROJ CRTEŽA: 18



INVESTITOR:	Gigant Orlić d.o.o. Paraćin		
NAZIV OBJEKTA:	Višeporodična stambeno-poslovna zgrada Po-2+Po-1+Su+P+2+Ps - k.p.br.736/10 K.O.Vrnjačka banja		
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDR - Idejno rešenje		
DEO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	1 - Projekat arhitekture		
NAZIV CRTEŽA:	Severozapadna fasada		
	Privredno društvo za proizvodnju, usluge i trgovinu **RENDER ART d.o.o.** ul.Nemanjina 11,Paraćin 35250 MB20508943 PIB114337952		
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Milena Veselinović mast.inž.arh. 321 A 251 24		
BR.TD: 02/26	DATUM: VIII 2026	RAZMERA: 1:50	BROJ CRTEŽA: 19