

URBANISTIČKI PROJEKAT

POMOĆNI OBJEKAT – HALA ZA SMEŠTAJ ALATA;

spratnost: Pr

Investitori: "BENICASSIM" doo Beograd (MAT. br. 21487635; PIB: 111473629)
adresa: Ul. Nebojšina br.49A, Beograd

Lokacija: KP. br. 2861, K.O. Vrnjačka Banja / Ul. Izvorska b.b.

Vrsta radova: NOVOGRADNJA

Obrađivač: BIRD ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I IZVOĐENJE GRAĐEVINSKIH RADOVA
"STUDIO ARHITEKTON I.D." DOO VRNJAČKA BANJA

Odgovorno lice projektanta: **Dušan LAZOVIĆ**, diplomirani inženjer arhitekture

Pečat & potpis:

direktor

rukovodilac izrade:

Dušan LAZOVIĆ, diplomirani inženjer arhitekture

(odgovorni urbanista, lic.br: 200 1466 14)

Dušan LAZOVIĆ, diplomirani inženjer arhitekture

(odgovorni projektant idejnog rešenja, lic.br: 300 L309 12)

Odgovorno lice projektanta (el. potpis):

ДУШАН
ЛАЗОВИЋ
012433938 Sign

Digitally signed by
ДУШАН ЛАЗОВИЋ
012433938 Sign
Date: 2025.07.21
11:26:30 +02'00'

Odgovorni urbanista (el. potpis):

ДУШАН
ЛАЗОВИЋ
012433938 Sign

Digitally signed by
ДУШАН ЛАЗОВИЋ
012433938 Sign
Date: 2025.07.21
11:26:56 +02'00'

Broj tehničke dokumentacije:

UP-038/25

Mesto i datum:

Vrnjačka Banja, jul 2025.god.

S A D R Ź A J

- ❖ OPŠTA DOKUMENTACIJA
 - Rešenje o registraciji preduzeća
 - Rešenje o određivanju odgovornog urbaniste i projektanta
 - Izjava odgovornog urbaniste

- ❖ DOKUMENTACIJA INVESTITORA
 - Izjava vlasnika
 - Katastarsko-topografski plan
 - List nepokretnosti
 - Informacija o lokaciji

- ❖ TEHNIČKI USLOVI JAVNIH PREDUZEĆA

- ❖ TEKSTUALNO-GRAFIČKA DOKUMENTACIJA
 - tekstualno-numerička dokumentacija
 - grafički prilozi
 - urbanistički projekat
 - idejno rešenje

OPŠTA DOKUMENTACIJA



Регистар привредних субјеката



5000118492280

БД 87646/2016

Дана, 03.11.2016. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Душан Лазовић

доноси

РЕШЕЊЕ

Усваја се јединствена регистрациона пријава оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, па се у Регистар привредних субјеката региструје:

STUDIO ARHITEKTON I.D. DOO Vrnjačka Banja

са следећим подацима:

Пословно име: STUDIO ARHITEKTON I.D. DOO Vrnjačka Banja

Скраћено пословно име: STUDIO ARHITEKTON I.D. DOO

Регистарски број/Матични број: 21240141

ПИБ (додељен од Пореске управе РС): 109772842

Правна форма: Друштво са ограниченом одговорношћу

Седиште: Врњачка Бања, Петнаестог Октобра 3, Врњачка Бања, 26210 Врњачка Бања, Србија

Претежна делатност: 7111 - Архитектонска делатност

Време трајања: неограничено

Страна 1 од 3



Основни капитал:

Новчани капитал

Уписан: 10.000,00 RSD

Уплаћен: 10.000,00 RSD

Подаци о члановима:

- Име и презиме: Душан Лазовић
ЈМБГ: 1006980890025
Подаци о улогу члана
Новчани улог
Уписан: 10.000,00 RSD
Уплаћен: 10.000,00 RSD
Удео: 100,00%

Законски (статутарни) заступници:

Физичка лица:

- Име и презиме: Душан Лазовић
ЈМБГ: 1006980890025
Функција у привредном субјекту: Директор
Начин заступања: самостално

Датум оснивачког акта: 02.11.2016 године

Обавеза овере измена оснивачког акта: постоји

Адреса за пријем електронске поште: dusanarh@yahoo.com

Регистрација документа:

Уписује се:

- Оснивачки акт од 02.11.2016 године.

Образложење

Поступајући у складу са одредбом члана 17. став 3. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, подношењем јединствене регистрационе пријаве оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БД 87646/2016, дана 02.11.2016. године, подносилац је задржао право приоритета одлучивања о тој пријави, засновано подношењем пријаве која је решењем Регистратора БД 85648/2016 од 27.10.2016. године одбачена, јер је утврђено да нису испуњени услови из члана 14. став 1. тачка 6., 7. и 8. истог Закона.

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015 и 106/2015).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за положај привредних друштава и других облика пословања, у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страни Агенције за привредне регистре, а преко Агенције.

ОБАВЕШТЕЊЕ:

Обавештавамо вас да сте у обавези да се обратите Пореској управи, уколико се у прилогу овог решења не налази потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ), ради доделе истог као и поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, ОДМАХ по пријему овог обавештења, на једном од шалтера било које организационе јединице организације за обавезно социјално осигурање (Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички завод за здравствено осигурање, Национална служба за запошљавање) или преко портала Централног регистра обавезног социјалног осигурања (<http://www.creso.rs/>).

РЕГИСТРАТОР

Мироslав Маглов




Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000118559877

Регистар привредних субјеката

Бр.БД 88405/2016

Вежа: БД 87646/2016

Дана, 07.11.2016. године

Београд

Регистратор Регистар привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 23. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014), поступајући по захтеву, који је поднео/ла:

Име и презиме: Душан Лазовић

доноси

ЗАКЉУЧАК

Исправља се грешка начињена приликом доношења решења број БД 87646/2016 од 03.11.2016. године, тако да уместо:

Седишта привредног друштва:

Адреса: Петнаестог Октобра 3, Врњачка Бања, 26210 Врњачка Бања, Србија

Треба да стоји:

Адреса: Петнаестог Октобра 3, Врњачка Бања, 36210 Врњачка Бања, Србија

Образложење

Проверавајући правилност уноса података у Регистар привредних субјеката код:

STUDIO ARHITEKTON LD. DOO Vrnjačka Banja

Регистарски/матични број: 21240141.

Страна 1 од 2



одлучујући о захтеву за исправку, у складу са овлашћењем прописаним одредбом члана 23, став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да је приликом регистрације начињена грешка, па се овим закључком врши исправка грешке у решењу БД 87646/2016 од 03.11.2016. године, као и у Регистру привредних субјеката.

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за положај привредних друштава и других облика пословања, у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страни Агенције за привредне регистре, а преко Агенције.



Na osnovu Zakona 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, 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 i pravilnika za rad preduzeća donosim:

REŠENJE

o određivanju odgovornog urbaniste za izradu Urbanističkog projekta za izgradnju Pomoćnog objekta – hale za smeštaj alata, spratnosti Pr, na KP. br. 2861, K.O. Vrnjačka Banja;

Odgovorni urbanista:
broj licence:

Dušan LAZOVIĆ, dipl.ing.arh.
200 1466 14

Lični pečat & potpis:



Projektant:

biro za projektovanje, inženjering i izvođenje građevinskih radova
"STUDIO ARHITEKTON I.D." DOO
adresa: Vrnjačka Banja; Ul. 15. oktobra br. 3; Vrnjačka Banja
PIB: 109772842; MAT BR: 21240141

Odgovorno lice projektanta:

Dušan LAZOVIĆ, direktor
d.i.a.

Pečat & potpis :



Broj tehničke dokumentacije:

UP-038/25

Mesto i datum:

Vrnjačka Banja, jul 2025.god.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Душан М. Лазовић

дипломирани инжењер архитектуре
ЛИБ 06080077105

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

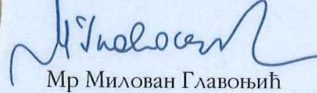
Број лиценце

200 1466 14



У Београду,
9. октобра 2014. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ


Мр Милован Главоњић

дипл. инж. ел.

Број: 02-12/2025-13641
Београд, 09.06.2025. године



На основу члана 14. Статута Инжењерске коморе Србије ("СГ РС", бр. 36/19)
Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Душан М. Лазовић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 1466 14

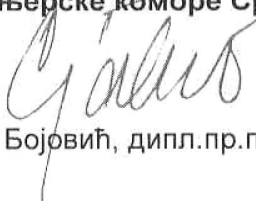
**Одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова
и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, измирио обавезу
плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 07.06.2026. године, као
и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

За председника Инжењерске коморе Србије
По Одлуци Управног одбора
број: 01-634/1-4. од 11.04.2025. године,
овлашћено лице да привремено представља и заступа
Инжењерску комору Србије



**Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије**


Вељко Бојовић, дипл.пр.планер

Na osnovu Zakona 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, 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:

Urbanističkog projekta za izgradnju
Pomoćnog objekta – hale za smeštaj alata, spratnosti Pr, na KP. br. 2861, K.O. Vrnjačka Banja;

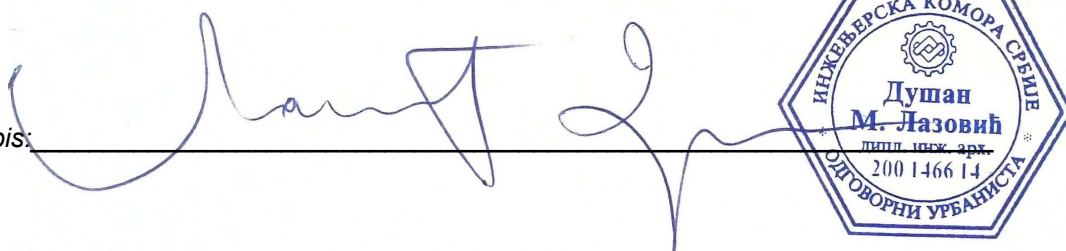
IZJAVLJUJEM

*da je urbanistički projekat izrađen u skladu sa važećim planskim dokumentima,
pravilima struke, Zakonu o planiranju i izgradnji, njegovim propisima i odredbama,
kao i normama kvaliteta koji se odnose na predmetnu teh. dokumentaciju*

Odgovorni urbanista:
Broj licence:

Dušan LAZOVIĆ, dipl.ing.arh. urbanista
200 1466 14

Lični pečat & potpis:



Broj tehničke dokumentacije:

UP-038/25

Mesto i datum:

Vrnjačka Banja, jul 2025.god.

Na osnovu Zakona 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, 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 i pravilnika za rad preduzeća donosim:

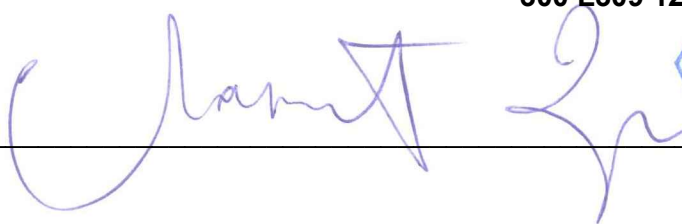
REŠENJE

o određivanju odgovornog projektanta za izradu Idejnog rešenja za izgradnju
Pomoćnog objekta – hale za smeštaj alata, spratnosti Pr, na KP. br. 2861, K.O. Vrnjačka Banja;

Odgovorni projektant:
Broj licence:

Dušan LAZOVIĆ, diplomirani inženjer arhitekture
300 L309 12

Lični pečat & potpis:



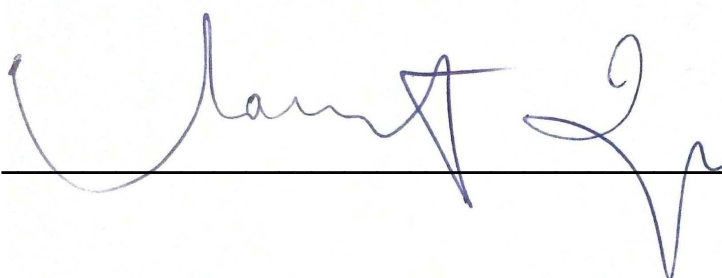
Projektant:

biro za projektovanje, inženjering i izvođenje građevinskih radova
"STUDIO ARHITEKTON I.D." DOO
adresa: Vrnjačka Banja; Ul. 15. oktobra br. 3; Vrnjačka Banja
PIB: 109772842; MAT BR: 21240141

Odgovorno lice projektanta:

Dušan LAZOVIĆ, direktor
d.i.a.

Pečat & potpis :



Broj tehničke dokumentacije:

A-036/23

Mesto i datum:

Vrnjačka Banja, jul 2025.god.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Душан М. Лазовић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 1006980890025

одговорни пројектант
архитектонских пројеката, уређења слободних простора и унутрашњих
инсталација водовода и канализације

Број лиценце
300 L309 12



У Београду,
7. јуна 2012. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Prof. dr. Dragoslav Šumarić
Проф. др Драгослав Шумарић
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/2025-13640
Београд, 09.06.2025. године



На основу члана 14. Статута Инжењерске коморе Србије ("СГ РС", бр. 36/19)
Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Душан М. Лазовић, дипл. инж. арх.
лиценца број

300 Л309 12

**Одговорни пројектант архитектонских пројеката, уређења слободних
простора и унутрашњих инсталација водовода и канализације**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, измирио обавезу
плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 07.06.2026. године, као
и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

За председника Инжењерске коморе Србије
По Одлуци Управног одбора
број: 01-634/1-4. од 11.04.2025. године,
овлашћено лице да привремено представља и заступа
Инжењерску комору Србије



**Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије**

Вељко Бојовић, дипл.пр.планер

Na osnovu Zakona 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, 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 projektant:

Idejnog rešenja za izgradnju
Pomoćnog objekta – hale za smeštaj alata, spratnosti Pr, na KP. br. 2861, K.O. Vrnjačka Banja;

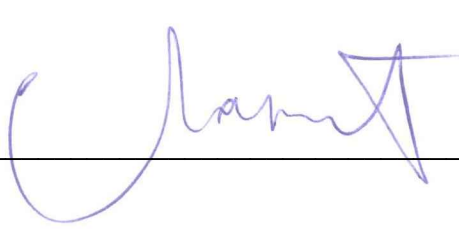
IZJAVLJUJEM

da je idejno rešenje izrađeno u skladu sa važećim planskim dokumentima, pravilima struke, Zakonu o planiranju i izgradnji, njegovim propisima i odredbama, kao i normama kvaliteta koji se odnose na predmetnu teh. dokumentaciju

Odgovorni projektant:
Broj licence:

Dušan LAZOVIĆ, diplomirani inženjer arhitekture
300 L309 12

Lični pečat & potpis:



Broj tehničke dokumentacije:

A-036/23

Mesto i datum:

Vrnjačka Banja, jul 2025.god.

DOKUMENTACIJA INVESTITORA

IZJAVA INVESTITORA

U potpunosti smo upoznati i saglasni sa priloženim Urbanističkim projektom i Idejnim rešenjem predmetnog objekta.

INVESTITOR: " BENICASSIM DOO "

mat. br. 21487635; pib: 111473629

adresa: Ul. Nebojšina br.49/A; Beograd

Odgovorno lice / zastupnik:

direktor

M.P.

Potpis:

Marko Trmčić (JMBG: 1305985780039)



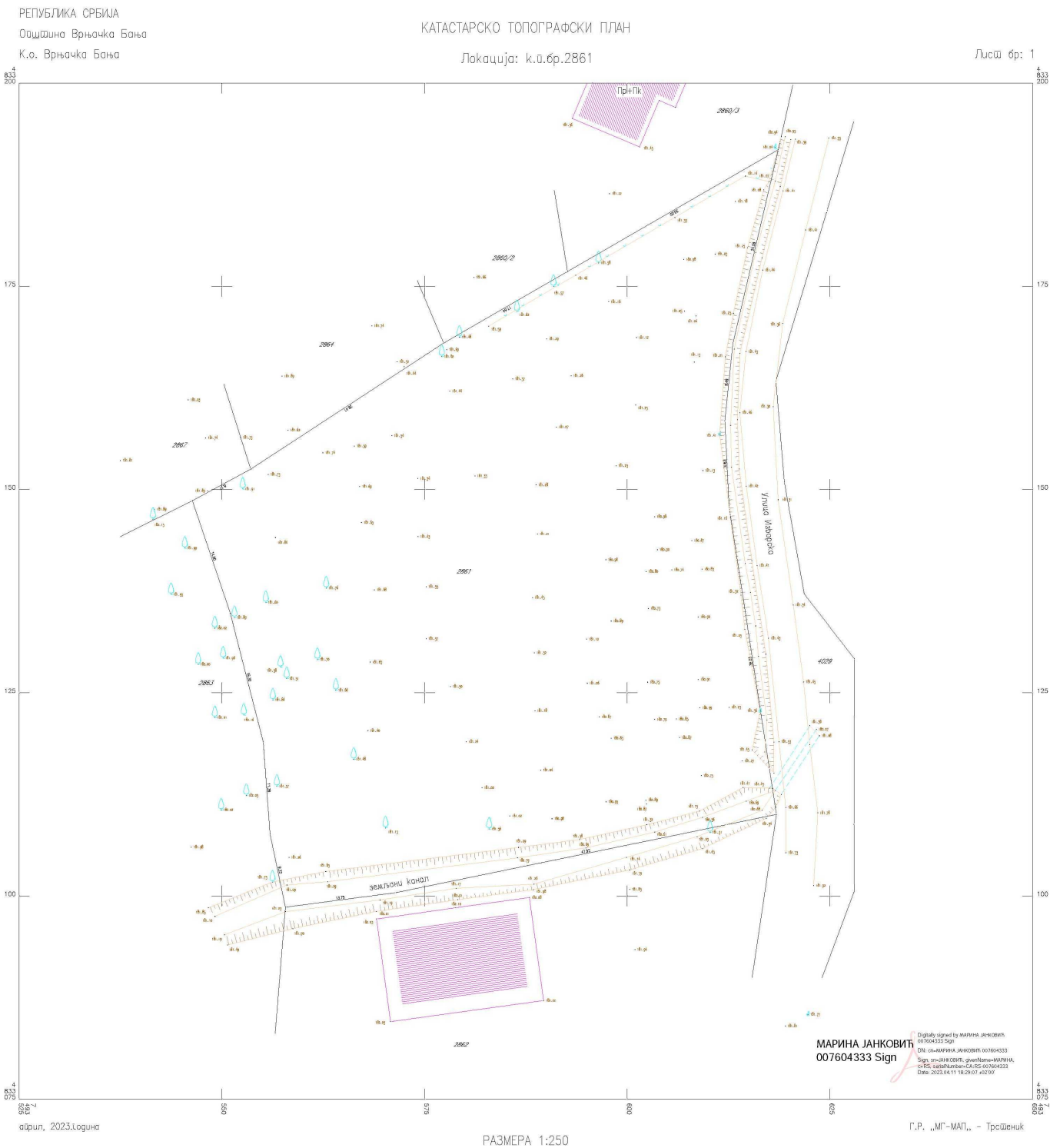
Broj tehničke dokumentacije:

UP-038/25

Mesto i datum:

Vrnjačka Banja, jul 2025.god.

IMOVINSKO-PРАВНА ДОКУМЕНТАЦИЈА





Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 2.3.2025. 22:16:24

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	035adef0-1c50-43e4-8963-93233dbe87a3
Матични број општине:	70459
Општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Матични број катастарске општине:	741558
Катастарска општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Датум ажурности:	28.02.2025. 14:41
Служба:	ВРЊАЧКА БАЊА
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	МАЛО ПОЉЕ
Број парцеле:	2861
Површина m ² :	4223
Број извода (*):	6104
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 3. КЛАСЕ
Површина m ² :	4223
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	"BENICASSIM" ДОО
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Забележба парцеле	
*** Нема забележбе ***	
* Ранији број листа непокретности.	



Република Србија

ОПШТИНА ВРЊАЧКА БАЊА

Општинска управа

Одељење за урбанизам, еколошке, имовинско-правне и стамбене послове

Број:350-519/24

Дана:08.10.2024.

ВРЊАЧКА БАЊА

Крушевачка 17 тел: 036/601-220

Општинска управа – Одељење за урбанизам, еколошке, имовинско-правне и стамбене послове Општине Врњачка Бања, поступајући по захтеву МАРКА ТРМГИЋА, на основу чл. 53. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – 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 и 62/23), Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе (Сл. гласник РС бр. 3/2010) и Плана генералне регулације Врњачке Бање 2023-2030 („Сл. лист општине Врњачка Бања“, бр. 26/24), издаје

**ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ
ЗА К.П.БР. 2861 К.О. ВРЊАЧКА БАЊА**

ПОДАЦИ РГЗ, КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

*** подаци су преузети из јавне базе података катастра непокретности, са датумом ажурности 08.10.2024.

к.п.бр. 2861 К.О. Врњачка Бања

површина парцеле

4223 m²

врста и начин коришћења земљишта:

ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ

– њива 3.класе

4223 m²

ПОДАЦИ О НОСИОЦУ ПРАВА НА ЗЕМЉИШТУ:

носиоци права:

к.п.бр.2861 BENICASSIM DOO VRNJACKA BANJA (својина приватна, 1/1)

План који је био на снази на дан ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту ("Сл. гласник РС" бр.49/92)

Ако је промена намене, односно врсте земљишта из пољопривредног у грађевинско извршена на основу закона, планског документа, одлуке надлежног органа или уколико је изграђен објекат у складу са законом до 15. јула 1992. године, односно до дана ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту ("Службени гласник РС", број 49/92), не плаћа се накнада за промену намене земљишта, без обзира што је као култура одређене класе тог земљишта уписана њива, виноград, воћњак, ливада, пашњак, трстик-мочвара или неплодно земљиште. Предметна парцела је била у обухвату Генералног урбанистичког плана Врњачке Бање који је усвојен одлуком СО Врњачка Бања бр.350-255/86 од 16.4.1986.године, који је био на снази 15. јула 1992.године, на дан ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту ("Службени гласник РС", број 49/92). Кп.бр. 2861 је у зони пољопривреде. Парцелама није промењена намена на основу закона и одлуке надлежног органа, на основу свега наведеног, постоји обавеза плаћања промене намене пољопривредног земљишта у грађевинско.

УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН – ПГР ВРЊАЧКЕ БАЊЕ

Кат. парцела бр. 2861 К.О. Врњачка Бања обухваћена је Планом генералне регулације Врњачке Бање 2023-2030 („Сл. лист општине Врњачка Бања“, бр. 26/24) и налазе се у оквиру урбанистичке целине ВЗ.

ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ:

» ЗОНА ПРОИЗВОДЊА И ВЕЛИКЕ ТРГОВИНЕ : ПОСЛОВАЊЕ – „ПТ“

ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ:

» 2861 источни део парцеле ка регулацији појас саобраћајнице (графички прилог РЕГУЛАЦИЈА).

МЕРЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈУ / ПРИМЕНА ПЛАНА:

Обавезна израда УП.

РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ:

Регулациона линија јесте линија која дели површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.

РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ дате су у графичким прилозима РЕГУЛАЦИЈА и АНАЛИТИЧКА КАРТА, и посебном прилогу КООРДИНАТЕ ТАЧАКА РЕГУЛАЦИЈЕ:

КООРДИНАТЕ ТАЧАКА РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ

(24084)	X= 7493618.10	Y= 4833107.43
(24083)	X= 7493617.78	Y= 4833119.45
(24076)	X= 7493617.25	Y= 4833127.32
Полупречник кружнице R- 96,00м		
(24072)	X= 7493616.08	Y= 4833135.13
(24060)	X= 7493614.77	Y= 4833141.86
(24055)	X= 7493613.28	Y= 4833160.08
Полупречник кружнице R- 84,00м		
(24071)	X= 7493615.76	Y= 4833178.19
(24097)	X= 7493620.43	Y= 4833199.65

Линија I: 24084-24083-24076-24072-24060-24055-24071-24097 источна регулациона линија приступне саобраћајнице прати линију границе парцеле. Грађевинска линија је паралелна са регулационом и на удаљењу је од 9,5м.

Комплетан простор регулације (простор ограничен регулационим линијама) који садржи улице (са тротоарима, банкама, потребним простором за уличне грађевинске објекте, зеленило, инфраструктурне коридоре и сл.), скверове, пјачете уз улице, као и зоне намене тргови, припада просторима планираним за уређење и изградњу објеката јавне намене или јавних површина за које је предвиђено утврђивање јавног интереса и који су у јавној својини - у складу са посебним законом.

Како је за потребе изградње објекта, односно извођења радова у складу са планским документом, потребно спровођење препарцелације ради издавања земљишта за изградњу објеката јавне намене или јавних површина, надлежни орган ће издати локацијске услове уз обавезу да се пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, односно решења о одобрењу извођења радова, спроведе препарцелација у складу са Законом.

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ:

У овим правилима грађења су дати урбанистички параметри за изградњу и коришћење парцеле. У зависности од значаја, сложености урбанистичке структуре планиране физичке структуре - организација и уређење парцеле је дато комбиновање различитих параметара али увек у мери која је потребна за издавање локацијских услова. Општа правила грађења важе на целој територији плана осим ако посебним правилима није одређено другачије.

• **Елементи урбанистичке регулације :**

Регулациона линија (Р.Л.) је планирана граница између парцеле јавне намене и парцеле других намена. Ове границе парцела верификовати у катастру у првом кораку примене плана -у случајевима када је планирано проширење парцела јавне намене-изузимањем делова парцеле осталих намена.

• **Елементи искоришћења површине парцеле :**

Површинаоснове објекта :

- површина обухваћена зидовима - затворени простори
- површина обухваћена крововима - покривени простори

Проценат заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима, а највећа дозвољена вредност за појединачне парцеле по зонама дата је у Посебним правилима грађења

Површина зеленила:

- површина под ниским зеленилом - површина земље заузета зеленилом (трава, жбуње, цвеће и сл.)
- површина под високим зеленилом - површина покривена зеленилом (крошње биљака)

Проценат зеленила је однос површина под зеленилом(на тлу) и укупне површине грађевинске парцеле изражен у процентима.

Остале површине - намењеним комуникацијама, саобраћају и сл.

- **Величина и позиција објеката које је могуће градити на парцели је одређена на различите начине, употребом следећих параметара :**

Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) јесте збир свих надземних површина етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта - спољне мере ободних зидова (са облогама, парпетима и оградама). Површина надземног дела објекта је онај део површине, чија је kota пода изнад коте терена.

Индекс изграђености - количник БРГП-а објеката и укупне површине грађевинске парцеле, а дозвољена вредност за одређене зоне је дата у Посебним правилима грађења и примењује се на парцелу (ако другачије није назначено).

Висина објекта - тачна величина висине објекта (и/или делова објекта);

- висина венца : висина фасадне равни ; преломна тачка почетка кровне косине,
- висина слемена : највиша тачка тачка крова - целокупног објекта.

Грађевинске линије (Г.Л.) - линије које одређују минималну дозвољену удаљеност надземног дела објекта од регулационе линије или - линије које обавезују да се на њих постави фасада објекта; дате су на графичком прилогу. Осим основне грађевинске линије, понегде су одређене посебне грађевинске линије партера (приземног дела објекта) **Г.Л.парт** и/или последњег спрата (етаже) **Г.Л.по.ет.**

Друга ограничења у смислу удаљености од других објеката, граница парцела и сл.

Индекс изграђености и проценат заузетости парцеле се рачунају само на надземне делове објеката.

ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА - величина, облик и организација

Грађевинска парцела треба да има површину, ширину и облик који омогућава изградњу објекта планиране намене у складу са правилима грађења и техничким прописима и да има приступ на јавни пут или другу јавну површину намењену за саобраћај.

Парцела се може делити или укрупњавати у оквирима правила датих у овом плану.

Грађевинска парцела се не може делити или смањивати испод мере која је одређена овим планом, осим у случају изузетних изузимања делова парцела за формирање регулације саобраћајница и комуналних коридора. Приликом дељења парцеле, неопходно је поштовање и других елемената урбанистичких правила као што су : проценат заузетости и индекс изграђености парцеле.

Постојеће објекте на парцелама које су мање од планом предвиђене површине, је могуће реконструисати и дограђивати у складу са правилима плана.

У складу са Законом превиђеном процедуром, могуће је одређивање – издвајање парцеле за редовну употребу објеката.

За потребе формирања парцела за редовну употребу објеката у поступку озакоњења у густо изграђеним деловима насеља, минимална површина парцеле, само у овим случајевима, може да буде мања од минималне прописане за зонуу којој се објекат налази, уколико је испуњен услов да се остави најмање 1 м око објекта.

Промена граница грађевинске парцеле се остварује по процедури Закона о планирању и изградњи, а на основу услова и правила која су дата у овом плану.

Објекти на грађевинској парцели организују се, односно постављају у односу на границе парцеле и постојеће објекте, у складу са начином коришћења објеката и простора, а према правилима утврђеним у односу на врсту намене планираних објеката, уз уважавање затеченог начина организације парцела у зони - блоку.

- На парцели на којој се гради објекат неопходно је оставити пролаз минималне ширине 2,50 м за пролаз у дубину парцеле поред објекта или кроз сам објекат.
- Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавном путу не може бити мања од 3,0 м. Објекти у радним зонама морају обезбедити противпожарни пут око објеката, који не може бити ужси од 3,5 м, за једносмерну комуникацију, односно 6 м за двосмерно кретање возила.

Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

- у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле;
- у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле;
- као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле
- као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле.

Било која врста изградње не може угрозити могућности суседа да на својој парцели гради у складу са правилима овог плана.

Дозвољене удаљености новопланираног објекта (или делова објекта) од граница суседних парцела и/или других објеката су дата посебним правилима грађења. Испади на објекту су делови објекта и за њих важје поменута правила минималне удаљености.

Објекат не може бити постављен на границу парцеле или на растојању од границе парцеле (објекта) мањем од прописаног – без сагласности суседа, осим ако правилима грађења није предвиђена ивична изградња (обострано и/или једнострано узидани објекат).

Када позиционирање објекта на парцели зависи од удаљености од суседних изграђених објеката (ако није другачије одређено посебним правилима) – минимална удаљеност објеката зависи од тога да ли постоје фасадни отвори (и која врста) на наспрамним фасадним зидовима (или деловима фасадних зидова).

У посебним правилима грађења су за сваку зону дати дозвољени типови поставке објеката. Правила о међусобној удаљености објеката која су дата у посебним правилима грађења не односе се на помоћне објекте.

У колико графичким прилогом регулације није дата грађевинска линија – минимална удаљеност грађевинске линије од регулационе линије (улице или реке) је 5m.

Дозвољава се изградња на парцелама које су у зони „АП1“ и „АП2“, а које су мање од планом прописане минималне величине за 15%, уз редукацију параметара и обавезну израду урбанистичког пројекта

ВИСИНА ОБЈЕКТА

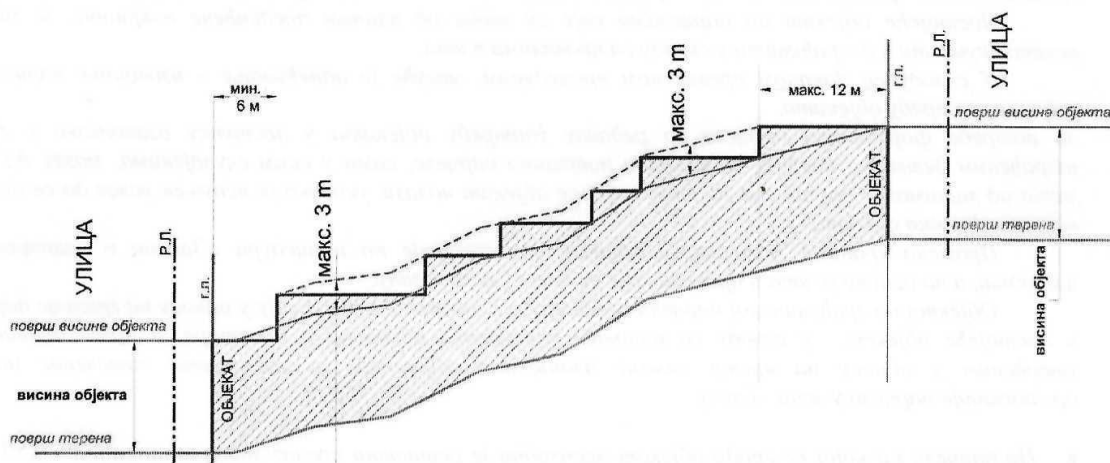
Висина објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о висинској регулацији, односно максимално дозвољеном висином објеката. Максимално дозвољене висине су дате у посебним правилима грађења за зоне где је висина релевантан критеријум.

Коте терена су елементи геодетског снимка - постојећег стања.

На косом терену висина објекта прати конфигурацију терена и одређује је - **површ висине објекта**.

Површ висине објекта је - површ постојећег терена подигнута за меру **висине објекта** која је одређена посебним правилима грађења.

Референтна линија планиране висине је линија нагиба улице (терена) подигнута (вертикално) за вредност планиране максималне висине – **површ висине објекта**.



Висина објекта према регулацији (Р.Л.), ако је пад терена управан на ту регулациону линију- не сме да пређе задату **висину објекта**.

Висина објекта према регулацији (Р.Л.) ако је пад терена прати правац регулационе линије - дуж правца пада терена, када објекат степенасто прати његову конфигурацију, висина објекта не може прећи **површ висине објекта** за више од 3,0 м.

За објекте на регулационој линији и на растојању од 5 м и мање од рег. линије :

Висина венца (одн. слемена) објекта је удаљење венца последње етаже у равни фасадног платна (одн. слемена) објекта, од које приступне саобраћајнице, односно јавне површине на коју је орјентисана фасада (саобраћајница, пешачка стаза поред реке, парк, променада и сл.);

За објекте који су повучени у односу на регулациону линију више од 5 м и обухват подцелине Ц1-БУС :

Висина објекта је растојање од нулте које објекта до које венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини.

Нулта кота је тачка пресека линије постојећег терена и вертикалне осе објекта.

За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасадног зида према суседу, односно бочној граници парцеле (овде се не рачунају увучени делови повученог спрата (1,5 м) или коси делови кровних равни).

Венац је обликовни елемент завршетка фасадне равни и може бити истурен из фасадне равни макс. 40цм. Код косих кровова висина венца је пресек вертикалне равни фасаде и равни крова. Код повучене етаже висина венца је висина зиданог дела фасадне равни (транспарентне или стаклене оgrade се не рачунају). Увучени спрат прати уличну регулацију - обавезно је повлачење етаже на страни објекта према регулацији јавне (бочно није обавезно) – у колико у гарф. прилогу регулације није додатно дефинисана грађевинска линија повучене етаже.

Инсталациони елементи објекта на равном крову (лифт кућица, машински блок, димњак и сл.) могу прећи задату максималну висину објекта до 4м у колико су удаљени:

- мин 3м од задате грађевинске линије повученог спрата, односно 4,5м од задате грађевинске линије објекта,
- мин 1,5м од осталих фасадних равни објекта

За објекте у зонама центра "Ц" меродавна је једино кота приступне регулације.

У случају када је објекат (објекти или делови већих објеката) орјентисан на више различито нивелисаних јавних површина или на улицу у паду - поштовати задате висине у односу на сваку регулацију - висине објекта треба да прате висине релевантних јавних површина.

Правила за висину објекта важе за изградњу нових и за доградњу постојећих зграда.

Приликом пројектовања објекта који се налазе на граници са зоном мање спратности обезбедити складно повезивање венца на објектима, степеновањем спратности, везним елементима или елементима на фасади. Усклађивање висине постојећих и планираних објеката се односи на висину венца објекта. Одступање од 1/5 спратне висине (ниже или више од венца постојећег објекта) се рачуна за складно повезивање.

Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

Максимална дозвољена спратност објекта је дата појединачно за сваку зону, где је то релевантан критеријум - у посебним правилима грађења.

Светла висина етаже намењене пословним и/или јавним садржајима је : мин. 2,80м ; макс. 4,50м

Светла висина етаже намењене становању/боравку је мин. 2,60м; макс. 3,20м.

За објекте који у приземљу имају пословне и/или јавне садржаје - кота приземља може бити максимално 0,20 м виша од које тротоара (денивелација до 1,20 м савладава се унутар објекта).

КОТА ПРИЗЕМЉА

Кота приземља планираних објеката може бити максимум 1,6м виша од највише које приступне саобраћајнице.

Кота приземља планираних објеката на равном терену не може бити нижа од највише коте приступне саобраћајнице.

Кота приземља планираних објеката на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је кота терена нижа од коте приступне саобраћајнице, може бити максимум 1,6 m нижа од највише коте приступне саобраћајнице.

Кота приземља планираних објеката на стрмом терену са нагибом ка улици (навише), уколико је кота терена више од 2.0 m виша од највише коте приступне саобраћајнице, може бити максимум 3.2 m виша од највише коте приступне саобраћајнице.

На стрмом терену са нагибом, који прати нагиб саобраћајнице, кота приземља се одређује утачки осовине фронта парцеле, а према наведеним елементима.

Ако парцела на стрмом терену излази на два могућа прилаза (горњи и доњи), одређују се и две коте приземља од којих се утврђује дозвољена спратност посебно за делове зграде

оријентисане на горњу и доњу прилазну зону. Друга правила грађења важе у потпуности и за овај случај.

Код објеката у чијем приземљу се планира нестамбена намена (пословање) уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, кота приземља може бити максимално 0,2 m виша од највише коте приступне саобраћајнице, при чему се висинска разлика решава денivelацијом унутар објекта.

Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1.6 m виша од највише коте приступне саобраћајнице, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.

Код изграђених објеката задржавају се постојеће коте приземља.

ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ ОБЈЕКТА

Надземни грађевински елементи /делови објекта - могу прећи грађевинску линију (рачунајући хоризонталну пројекцију испада), и то:

- Излози локала - 0,30 m по целој висини,
- Конзолне рекламе - 1,20 m на висини изнад 3,00 m.
- Затворени испади на објекту (еркери, докати) макс. до 1,2m, а отворени испади на објекту (балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) максимално до 1,60 m - и то на делу објекта вишем од 3,00 m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску линију. Укупна површина ових грађевинских елемената не може прећи 30% фасаде изнад приземља.
- Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,50 m од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно, 2,50 m од бочне границе парцеле претежно јужне оријентације.

Испади на објекту (еркери и сл.) су додатни елементи, а не главна фасадна раван. Грађевинска линија се односи на главну фасадну раван, а не на еркере.

Еркери који садрже отворе и терасе, морају бити удаљени од отвора суседног стана – мин. онолико колико тај еркер излази из фасадане равни (45^0 хоризонталан пројекција).

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,00 m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90 m, ако савлађују висину преко 0,90 m, изнад површине терена - улазе у габарит објекта. Ако се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Изузетно, отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија на растојању мањем од 3,00 m од регулационе линије, када је ширина тротоара преко 3,00 m.

При изградњи двојних објеката или објеката у низу, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта

Светларник је површине у основи мин. $0,5m^2$ по дужином метру фасаде али не мањи од $6m^2$.

Надземни грађевински елементи / делови објекта не могу прелазити регулациону линију (рачунајући хоризонталну пројекцију испада), осим (уз посебну сагласност надлежног управљача јавне површине) у следећим случајевима:

- излози локала - 0,30 м по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00 м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада локала у приземљу;
- конзолне рекламе, фирме, натписи - 1,20 м на висини изнад 3,00 м.
- степениште којим се приступа реконструисаном подруму или подигнутом приземљу могу да изађу и ван регулационе линије до максимално 1м уколико је ширина (преосталог) тротоара минимално 3,0 м.
- платнене расклопиве надстрешнице или транспарентне конзолне браварске надстрешнице до 2м, на висини изнад 3,00 м

Подземни делови објеката :

- Подземни делови објеката, гараже, склоништа и сл., на грађевинским парцелама остале намене могу прећи грађевинску линију (до границе парцеле) у колико то не представља сметњу у функционисању објекта, инфраструктуре или саобраћајне мреже. Ови подземни објекти и делови објеката, не могу прећи регулациону линију.
- Подземна грађевинска линија за надземне објекте који се граде у зони намењеној изградњи објеката од општег интереса (подземни пешачки пролази, подземни јавни гаражни простори, комунална постројења и сл.) утврђује се у појасу регулације.
- Подземна грађевинска линија за објекте јавног интереса у свим зонама намене (подземни пешачки пролази, подземни јавни гаражни простори, комунална постројења и сл.) утврђује се у појасу регулације.
- Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

За приземне етаже које морају бити повучене у односу на главну грађевинску линију (уграф. делу је дата посебна грађевинска линија партера) - овај наткривени простор (са колонадом или без) за кретање пешака не може бити затворен, преграђен или сужен.

У појединим деловима плана је посебно одређена грађевинска линија повучених етажа и то је дато је у граф. прилогу као - грађевинска линија повучене етаже.

КРОВОВИ

Могуће су различите врсте кровова уз поштовање задатих висина објекта.

Код лучних (бачвастих) кровова - максимални нагиб тангенте на лук у тачки прелома кровне косине је $\angle 30^\circ$.

Када се гради повучена последња етажа, изнад ње (није дозвољен таван) се ради раван кров или плитак коси кров (до 15°). Повучена етажа је мин. 1,5м повучена у односу на задату грађевинску линију и тај део не може бити наткривен.

Мансардни кров не може имати испаде из фасаде објекта.

Истурени делови крова објекта (баци, атике, забати) који су виши од коте венца, не могу прећи 1/3 дужине венца (у колико посебним правилима грађења то није забрањено).

ОПШТА ПРАВИЛА:

- Садржај и квалитет пројеката треба да буде у складу са законима, правилницима и стандардима за пројектовање предметних типова објеката и простора.
- Приликом пројектовања сеоских домаћинстава, пољопривредних и производних објеката, посебно обратити пажњу на :
 - распоред објеката и постројења у складу са технолошким процесом, поштујући еколошке и безбедносне услове као што су : удаљеност од суседа, заштита од нежељених мириса, буке, прашине, одлагање отпада и сл.
 - У контактним зонама са објектима и просторима намењеним становању, туризму, здравству, јавним функцијама и сл.- водити рачуна о лепоти урбаног пејсажа и визурама: одговарајућим компоновањем маса и/или употребом визуелних баријера, зеленила и сл.- заклонити нежељене садржаје.
- На територији овог ПГР није дозвољено гајење стоке, живине и сл., изградња мини фарми, као ни изградња пластеника (фолијом покривених површина за гајење биљака) - осим у зони за коју је ово изричито дозвољено.
- У ЗОНАМА СТАНОВАЊА - нису дозвољене пословне и производне делатности које су потенцијални извори буке изнад прописаног дозвољеног нивоа утврђеног за зону становања (55 дБ за дан и 45 дБ за ноћ). У зонама становања где је бука иначе испод овог дозвољеног нивоа, као потенцијални извори повишења нивоа буке не смеју прећи постојећи ниво буке за више од 5 дБ.

- У зонама мешовитог пословања „ПМ“ -пословне и производне делатности које могу да угрозе околину буком изнад прописаног дозвољеног нивоа утврђеног за зону становања (55 дБ за дан и 45 дБ за ноћ), односно за делатности које су потенцијални извори буке изнад прописаног нивоа условљава се израда Анализе утицаја на животну средину, којом треба да се потврди да је планирана примена техничких мера на њиховом ублажавању, уклањању, односно уклапању новог буке у законом прописане оквире.
- За грађевинске парцеле које су Планом намене површина - делом планиране за зеленило (парк, шума, парк-шума или остале зелене по) и тај део је већи од 15%, урбанистички параметри као што су - индекс изграђености и/или проценат заузетости на делу парцеле која је предвиђена за изградњу, може да се увећа до 20%, уз адекватно смањење процента зеленила (до 15% од планом предвиђеног), с тим, да остали параметри и услови остану задовољени. У том случају објект се мора удаљити мин 2м од границе намене предвиђене за изградњу, која је у контакту са том наменом зеленила.
- За грађевинске парцеле од којих се Планом регулације изузима више од 20% површине за површине јавне намене (улице, реке, тргови и сл.) - максимална површина заузетости парцеле се може повећати за 20 % (уз адекватно смањење површине зеленила).
- За објекте на условима колских саобраћајница се дозвољава 10% већа заузетост на парцели, од планом предвиђене за ту зону.
- Укупно повећање заузетости на парцели (у односу на планирано за ту зону) – сабрано по било којим основама, не може бити веће од 20%.
- Максимална величина појединачног слободностојећег или двојног објекта (збирно оба објекта заједно) - (једна форма, једна маса, укупна изграђена маса објекта изнад земље) у зони апартмана (АП1, АП2 и АП2+) је 1200m²БРГП.
- Максимална величина појединачног слободностојећег или двојног објекта (збирно оба објекта заједно) - (једна форма, једна маса, укупна изграђена маса објекта изнад земље) у зони породичног становања (С1, С2 и С2в) је 750 m² БРГП.
- Постојеће објекте на парцелама које су мање од планом предвиђене површине, је могуће реконструисати и дограђивати у складу са правилима плана.
- Контејнери, канте за отпатке и сл. позиционирати на парцели, са адекватном калкулацијом потребног капацитета у складу са потребама садржаја икорисника. У колико није могуће на парцели – уз услове надлежног комуналног предузећа и/или управљача путева предвидети одлагање отпада на посебно одређеним/пројектованим пунктовима на јавној површини.
- Механички системи за паркирање на парцели не улазе у проценат заузетости објекта
- Базени до 90 цм висине (изнад терена) се третирају као уређење терена, могу прећи грађевинску линију али не и регулациону и не обрачунавају се у проценат заузетости парцеле.
- Фасадни отвори нестамбених, помоћних, сервисних и сл. просторија морају имати парпет минималне висине 1,8 м – у случајевима где је врста отвора релевантна за удаљеност од суседних објекта/парцеле.
- Дати проценат зеленила се односи на зеленило на нивоу партерног уређења.
- Минимални проценат зеленила за било коју зону изградње обухвата овог плана је 10%, осим обухвата подцелине „Ц1-БУС“.
- У сутерену је дозвољено становање када је најмање један фасадни зид стана изнад нивоа терена, уз услов да испред фасадних отвора не постоји препрека (потпорни зид и сл.) на удаљености мањој од 6м; тј. простор партера се не обрачунава у заузетост-припада партерном уређењу.
- У обрачун бруто површине улазе и подземне етаже ако се користе за становање или комерцијалну намену.
- Када се ради надзиђивање објекта, ради се на целокупној основи (колико је дозвољено правилима плана) – није дозвољено парцијално надзиђивање.
- Уколико геотехнички услови локације дозвољавају, ради изградње објекта - могућа је минимална интервенција у смислу промене конфигурације природног терена, тако да висина насипа или усека може бити:
 - до 1,0 т у односу на постојеће стање - за нагиб до 10%;

- до 1,5 т у односу на постојеће стање - за нагиб од 10-20%;
- до 2,0 т у односу на постојеће стање - за нагиб преко 20%;

ПАРКИРАЊЕ

Простор за паркирање возила за потребе корисника простора и садржаја одређене намене, по правилу се обезбеђује на предметној грађевинској парцели (надземно или подземно) изван површине јавне намене. Критеријуми за одређивање потребног броја паркинг места :

Табела 1: Нормативи за паркирање	
стамбени објекти	мин. 1-2 паркинг место (ПМ) на 1 стамбену јединицу или 100м ² БРГП - прецизније дато у посебним правилима грађења
здравствене и образовне установе	мин. 1 паркинг место (ПМ) на 70м ² корисног простора
банке, административне установе, агенције, биро, пошта, управа и сл.	мин. 1 паркинг место (ПМ) на 50м ² корисног простора
трговине на мало	мин. 1 паркинг место (ПМ) на 80м ²
угоститељски објекти	мин. 1 паркинг место (ПМ) на 8 столица
хотели	мин. 1 паркинг место (ПМ) на 10 кревета
позоришта, биоскопи или галерије	мин. 1 паркинг место (ПМ) на 30 гледалаца
објекти спорта и рекреације	мин. 1 паркинг место (ПМ) на 30 гледалаца мин. 1 ПМ за аутобус на 100 гледалаца
производни и индустријски објекти	мин. 1 паркинг место (ПМ) на 200м ² корисног простора

НЕДОСТАЈУЋА ПАРКИНГ МЕСТА

- За грађевинске парцеле које немају излаз на јавну колску саобраћајницу - 100% потребног броја паркинг места је могуће обезбедити изван предметне парцеле,
- За грађевинске парцеле које припадају зони „ЦП“ (подцелина ПДР ЦП БУС) - до 30% потребног броја паркинг места је могуће обезбедити изван предметне парцеле,
- За грађевинске парцеле које припадају било којој зони центра - до 15% потребног броја паркинг места је могуће обезбедити изван предметне парцеле.

Недостајућа паркинг места из претходног става је могуће обезбедити и изван предметне парцеле на следећи начин :

- на другој парцели (која није удаљена више од 500 м од предметне локације) изван површине јавне намене, уз адекватно обезбеђење терета на планирани простор за паркирање,
- уплатом накнаде за недостајући број паркинг места у складу са важећом општинском одлуком. (тренутно важећа: Одлука о изменама и допунама одлуке о доприносу за уређивање грађевинског земљишта "Сл.лист општине Врњачка Бања", број 2/20),
- куповином (или закупом) гаражних или паркинг места у јавним гаражама.

Недостајућа паркинг места која се обезбеђују уплатом накнаде за недостајући број паркинг места у складу са важећом општинском одлуком. (тренутно важећа: Одлука о изменама и допунама одлуке о доприносу за уређивање грађевинског земљишта "Сл.лист Општине Врњачка Бања", број 2/20), се општинском одлуком могу обезбедити на површинама јавне намене осим паркова и парк шума; на саобраћајним површинама (уз пројекат промене регулације саобраћаја), јавним паркиралиштима и гаражама.

Површине зоне наменепаркинг могу бити у свим облицима власништва, у складу са граф. прилогом где је одређено јавно/остало грађевинско земљиште.

ОГРАДЕ

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и катије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Врата и катије на уличној огради не могу се отварати ван регулационелиније.

У зонама вишепородичне и вишеспратне изградње, парцеле се по правилу не оградају. Парцеле за објекте од општег интереса не оградају се.

У зонама центра није дозвољено оградивање.

Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, оградају се на начин који одреди надлежни орган.

Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и сл.) могу се оградивати зиданом оградом висине до 2,20 m.

Ограде парцеле на углу не могу бити више од 0,90 м од коте тротоара, због прегледности раскрснице. Дужину ограде која је висине до 0,90 м одређује општински орган надлежан за послове саобраћаја.

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 м од суседне, могу се оградивати транспарентном оградом до висине од 1,40 м која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган. Максимална висина парапета транспарентне ограде је 0,40 м.

Посебни критеријуми за ограде су дати у посебним правилима грађења по зонама.

ОДВОДЊАВАЊЕ И НИВЕЛАЦИЈА

Посебно обратити пажњу на нивелацију парцеле и одвођење атмосферских и отпадних вода.

- Забрањено је одвођење/усмеравање воде на суседне парцеле и објекте.
- Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према природним сабирницима, јарковима и водотоковима или риголама, према улици (код регулисане канализације) са најмањим падом од 1,0%.
- Забрањена је изградња објеката, као и одлагање и постављање било чега на простору који по логици нивелације терена - одводи, сабира атмосферске воде (бујице, вирови, потоци, реке и сл.). Обавезно је одржавати и чистити ове делове парцела да могу да приме и пропусте очекивану количину воде.
- Насипање терена не сме угрозити објекте на суседним парцелама, а одвођење површинских вода мора бити контролисано и ако постоји потреба за тим, на парцели изградити и упојни бунар.

Растојање новог објекта који има индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза, до границе грађевинске парцеле, утврђује се локацијском дозволом према врсти изградње у складу с овим правилником - мин. ширина пролаза – 3м

ИЗГРАДЊА ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

На истој грађевинској парцели је могуће градити више објеката.

У зонама становања, пословања имовитог пословања – на истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти, односно објекти који су у функцији главног објекта (гараже, радионице, оставе, бунари, цистерне за воду, летња кухиња и сл.).

Сви објекти на парцели се морају уклопити у урбанистичке параметре и критеријуме који се односе на грађевинску парцелу

ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

ЗОНА ПРОИЗВОДЊА И ВЕЛИКЕ ТРГОВИНЕ: ПОСЛОВАЊЕ – „ПТ“:

ПОСЛОВАЊЕ – „ПТ“

ПРОИЗВОДЊА И ВЕЛИКЕ ТРГОВИНЕ

□ Намена :

о Претежна намена - пословање : индустрија и трговина

Текст - ППР ВРЊАЧКЕ БАЊЕ 2023-2030. – септембар 2024. 154

о Дозвољена намена : сви садржаји пословања, спорт и рекреација, комуналне

делатности

о Није дозвољено : вртићи, становање (осим до 10 % БРГП)

☐ Парцелација :

о минимална величина парцеле : 800 m²

о инсистирати на правилном облику и пропорцијама 1:1 -1:4 у колико је то могуће

о минимална ширина парцеле на улици - 16 m.

☐ Спратност : П+1+Пк

☐ Проценат заузетости парцеле : макс. 40%

☐ Проценат зелених површина на парцели : мин 20%

☐ Позиција и распоред објеката :

о Дозвољени су слободностојећи и двојни објекти,

о Најмање дозвољено растојање новог слободностојећег објекта и границе

суседне грађевинске парцеле је 2,5 m. За већ изграђене објекте чије је растојање

до границе грађевинске парцеле мање, не могу се на суседним странама

предвиђати наспрамни отвори стамбених и радних просторија.

☐ Паркирање на парцели - према критеријумима из табеле + 1 паркинг место / стану

☐ Обавезна израда Урбанистичког пројекта за изградњу, који треба да садржи :

о распоред објеката и постројења у складу са технолошким процесом, поштујући

еколошке и безбедносне услове (удаљеност од суседа, загађење, бука и сл.)

о решења за неометано кретање хендикепираних лица на парцели,

о решења прикључака на све врсте инфраструктуре

о нивелационо решење површина и одвод атмосферских вода,

о саобраћајнице, комуникације и паркирање

о потребне елементе противпожарне заштите на парцели,

о обраду свих површина са елементима за уређење зелених површина

☐ Уређење простора индустријских капацитета подразумева формирање заштитних

појасева и баријера(зеленила и/или објекта) за заштиту од штетног утицаја индустрије и

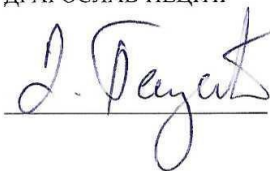
пословања (загађење ваздуха, бука, смрад и сл.) на суседне парцеле других намена и

садржаја (становање, спорт и рекреација, хотели, туристички садржаји и сл.). Формама

заштитног зеленила унапредити и улепшати простор пословања, а нарочито контактну

зону са другим наменама.

ОБРАДИО:
ДРАГОСЛАВ ПЕЦИЋ



НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
БИЉАНА НОВОСЕЛАЦ



TEHNIČKI USLOVI JAVNIH PREDUZEĆA



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

Предмет: Израда техничких услова за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу Хале – остава алата укупно, која се гради на К.П. бр. 2861 К.О. Врњачка Бања, инвеститора "Беникассим" ДОО ул.Небојшина 49А, Београд.

На основу захтева заведеног код предузећа ЈП "Белимарковац" под бројем у-41427 од 4.04.2025.године, а на основу ситуације на терену и увида у постојећу документацију, издају вам се следећи:

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

• ВОДОВОД:

Постојеће стање:

Преко пута улице Изворска на К.П. бр. 4029 К.О. Врњачка Бања са десне стране, гледано према северу на дубини од око -1,70м' постоји водоводна линија $\varnothing 1"$, а кроз предметну парцелу пролази **ГЛАВНИ МАГИСТРАЛНИ ВОДОВОД ПВЦ $\varnothing 315$ мм.**

Будуће стање (планирано стање за израду водоводног прикључка):

Будуће стамбене објекте могуће је прикључити на градску водоводну линију и то:

- Кроз предметну парцелу пролази **ГЛАВНИ МАГИСТРАЛНИ ВОДОВОД ПВЦ $\varnothing 315$ мм** за коју је неопходно је да изради пројектну документацију реконструкције водоводне линије, којом би се предвидело њено измештање са предметне парцеле и добије грађевинску дозволу за прикључну линију која ће се изградити од места прикључења до предметне парцеле (скица у прилогу), а у свему према предмеру и предрачуна радова што ће се регулисати посебним Уговором између Ј.П. "Белимарковац" и подносиоца захтева.

- Потребно је предвидети израду везе "А" са које ће се дати прикључак за предметни објекат (локација везе "А" скица у прилогу). Будућу прикључну линију предвидети од ПЕ материјала 100 мм пн 10бара. Цевовод прикључка се мора монтирати 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 цевовода и прикључне линије за објекта уграђује се улични кључ са уличном капом.

- Обавеза инвеститора је да изгради водомерну шахт-затварачницу, за поменути објекат, са пратећим фитингом (скица у прилогу). У противном објекат се не може прикључити на градску водоводну мрежу.



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

- Пројектом предвидети израду водомерног шахт-склоништа за водомере на даљинско читавање за будуће објекте, према техничким прописима и Одлуци о водоводу и канализацији. Водомерну шахт-затварачницу предвидети у непосредној близини будућих 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 шахт-затварачнице 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 изида шахт поклопца не сме се предитети као паркинг место.**
- Приликом одређивања димензија водомерног шахт-склоништа за уградњу водомера на даљинско читавање водити рачуна да минимално растојање између водомера и зида шахте буде 30цм, а дебелина зида шахте најмање 20цм. Минималне унутрашње димензије водомерне шахт-затварачнице 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 главни водомер и водомер за хидрантску мрежу, на КП број 2861 КО Врњачка Бања.
- *Статички притисак који можемо обезбедити је 0,5 бари, како би се подмириле несметано подмириле потребе постојећих потошача. За наведене количне воде за санитарну воду и хидрантску мрежу из захтева за техничких услова обавезује се инвеститор да изгради хидро-машинско постројење са резервоарском простором у оквиру пројекта за грађевинску дозволу. Неопходно је да хидро-машинско постројење буде у засебној просторији у односу на позицију главног водомера, а после главног водомера.*
- Уколико дође до промене намене или габарита објекта у односу на податке достављене у захтеву У/ 41427 од 4.04.2025. године дати технички услови не важе.



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:

- На КП број 2861 КО Врњачка Бања не постоји изграђена канализациона линија.

● АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА:

Постојеће стање:

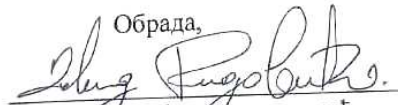
- На КП број 2861 КО Врњачка Бања не постоји изграђена антмосферска линија.

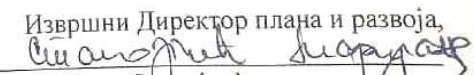
Будуће стање (планирано стање за израду прикључка атмосферске канализације):

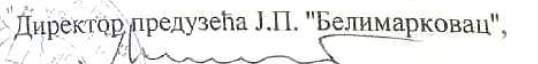
- Атмосферске воде са платоа и око објекта не смеју се укључити у фекалну канализациону мрежу на основу Општинске одлуке о водоводу и канализацији.

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/41427 од 4.04.2025.године дати технички услови не важе.
- Технички услови се издају за добијање локацијских услова, као такви се не могу употребити у друге сврхе.
- Технички услови важе 24 месеца од дана издавања.

Обрада,

Давид Радовић, дипл.инж.грађ

Извршни Директор плана и развоја,

Маријана Станојчић, дипл. технологи

Директор предузећа Ј.П. "Белимарковац",

Горан Кнежевић, дипл. инж. пољопривреде





Огранак Електродистрибуција Краљево

Погон Врњачка Бања

„BENICASSIM“ D.O.O.

Наш број: 2561200-Д.09.10.-137021/3-25

Небојшина бр. 49А, Београд

Место, датум: Врњачка Бања, 15.04.2025.

МБ: 21487635, ПИБ: 111473629;

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу број 2861 у (К.О. Врњачка Бања) (Изворска бр. бб, Врњачка Бања)

Поводом Вашег захтева, наш број 2541200-Д.09.10.- 137021/1-25 од 02.04.2025. године у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу број 2861 у (К.О. Врњачка Бања) (Изворска бр. бб, Врњачка Бања), обавештавамо Вас следеће:

1. Електроенергетски услови:

1.1. Снага будућег објекта: **17,25 kW**

2. Технички услови:

2.1. Да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је:

На постојећем АБ НН стубу бр. 17 поставити пластични мерно разводни орман (МРО-МО1) за једно мерно место. У МРО-МО1 уградити ново трофазно двотарифно бројило са интегрисаним МТК пријемником и могућношћу даљинског читавања, а испред њега уградити три лимитатора од 25 А. Напајање МРО-МО1 извести СКС-ом ХОО-А 4x16 mm²;

Прикључење објекта могуће је након реализације унутрашњег прикључка од МРО МО-1 на стубу мреже ниског напона до разводне табле у објекту;

2.2. Напон прикључења објекта: 3 x 230/400 V;

2.3. Место прикључења објекта: Постојећи АБ НН стуб бр. 17 на МНН из ТС 10(20)/0,4 kV „Железничка станица“, на изводу према аутопуту;

2.4. Врста прикључка: трофазни;

2.5. Начин прикључења:

- надземно;
- тип и пресек прикључка: ХОО-А 4x16 mm²;

2.6. Инвеститор изградње објекта ће извести заштиту од напона додиром ТТ систем са заштитним уређајем диференцијалне струје (ЗУДС) заштиту од напона корака и заштиту од пренапона;

2.7. Место уградње мерно разводног ормана: Постојећи АБ НН стуб бр. 17;

Страна 1 од 2

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

11070 Београд – Нови Београд
Булевар уметности бр. 12ПИБ: 100001378
Матични број: 07005466

2.8. Мерни уређај: Трофазно бројило са прекидачким модулом и са целуларним NBloT комуникационим модемом. Мерни уређаји морају бити комплетно припремљени за систем даљинског читавања и управљања у складу са документом „Функционални захтеви и техничке карактеристике бројила електричне енергије и комуникационих уређаја“ важећом верзијом;

2.9. За управљање тарифама користити управљачки уређај: МТК, интегрисан у бројилу;

2.10. Место уградње мерних и заштитних уређаја: Мерно разводни орман МО-1;

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

С поштовањем,

Доставити :

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници



М.П. Директор огранка

Мирко Савић
Мирко Савић, дипл.инж.ел.



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 : 2-1555

Датум: 02.04.2025.

„BENICASSIM DOO“

Ул. Небојшина 49А

Београд

ПИБ 111473629

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

На основу захтева „BENICASSIM DOO“ од 01.04.2025. за издавање техничких услова за изградњу Хале – оставе алата, на к.п. бр. 2861 К.О. Врњачка Бања, инвеститор „BENICASSIM DOO“ прописују се следећи

I. ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

за пројектовање и изградњу објекта у зони дистрибутивне гасоводне мреже

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

У ул. Изворска у Врњцима, на к.п. бр. 4029 К.О. Врњачка Бања, у близини источне стране к.п. бр. 2861 К.О. Врњачка Бања изведена је подземна дистрибутивна гасоводна мрежа ниског притиска ($MOP \leq 4 \text{ bar}$), од ПЕ цеви $\varnothing 63 \text{ mm}$ и гасни прикључак од ПЕ цеви $\varnothing 25 \text{ mm}$ за објекат на суседној к.п. бр. 2860/3 К.О. Врњачка Бања .

На предметној к.п. 2861 К.О. Врњачка Бања, постоји изведен подземни градски челични гасовод средњег притиска ($4 \text{ bar} < MOP \leq 16 \text{ bar}$) од челичних цеви $DN250 \text{ mm}$. Овај гасовод се налази на југозападном делу предметне к.п. у дужини од око 50 m.

Положај изведеног дистрибутивног полиетиленског и челичног гасовода у зони предметне катастарске парцеле дат је на скици у прилогу.

Приликом израде пројектно-техничке документације 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 објеката изнад изведеног гасовода.
- 3) Није дозвољено постављање трајних или привремених објеката у заштитном појасу са једне и друге стране цевовода.
За ПЕ дистрибутивни гасовод $MOP \leq 4 \text{ bar}$, заштитни појас цевовода износи 1m,
а за челичне гасоводе $4 \text{ bar} < MOP \leq 16 \text{ bar}$ је по 3 m од осе гасовода на обе стране.

- 4) Минимална хоризонтална растојања подземног гасовода од стамбених или других објеката рачунајући од спољне ивице темеља је:
За ПЕ дистрибутивни гасовод $\text{МОП} \leq 4 \text{ bar}$, заштитни појас цевовода износи 1m, а
За челичне гасоводе $4 \text{ bar} < \text{МОП} \leq 16 \text{ bar}$ је по 3 m од осе гасовода на обе стране.

- 5) Минимална дозвољена растојања са инфраструктурним и другим објектима, при укрштању и паралелном вођењу.

Укрштање, минимално дозвољено растојање од ПЕ гасовода до 4 bar ($\text{МОП} \leq 4 \text{ bar}$).

- 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 ($\text{МОП} \leq 4 \text{ bar}$).

- Од гасовода до водовода и канализације мин. 0,4 m. Доња ивица гасовода и горња ивица канализације минимално 0,4 m у вертикалном пресеку.
- Од гасовода до нисконапонских и високонапонски ел. каблова мин. 0,4 m. Доња ивица гасовода и горња ивица кабловских канала минимално 0,4 m у вертикалном пресеку.
- Од гасовода до телекомуникационих и оптичких каблова мин. 0,4 m.
- Од гасовода до шахтова и канала мин. 0,3 m.
- Од гасовода до високог зеленила мин. 1,5 m.

Укрштање, минимално дозвољено растојање од челичних гасовода ($4 \text{ bar} < \text{МОП} \leq 16 \text{ bar}$).

- Од гасовода до водовода и канализације мин. 0,2 m, канализацију поставити искључиво испод гасовода.
- Од гасовода до нисконапонских и високонапонски ел. каблова мин. 0,3 m.
- Од гасовода до телекомуникационих каблова мин. 0,3 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 челичних гасовода ($10 \text{ bar} < \text{МОП} \leq 16 \text{ bar}$).

- Од гасовода до водовода и канализације мин. 0,4 m. Доња ивица гасовода и горња ивица канализације минимално 0,4 m у вертикалном пресеку.
- Од гасовода до нисконапонских и високонапонски ел. каблова мин. 0,6 m. Доња ивица гасовода и горња ивица кабловских канала минимално 0,6 m у вертикалном пресеку.
- Од гасовода до телекомуникационих и оптичких каблова мин. 0,5 m.

- Од гасовода до шахтова и канала мин. 0,3 m.
- Од гасовода до високог зеленила мин. 1,5 m.

6) Минимална дозвољена растојања подземних гасовода од надземне електро мреже и стубова далеководна су:

При *укрштању*:

- $1 \text{ kV} \geq U$ – минмално 1 m.
- $1 \text{ kV} < U \leq 20 \text{ kV}$ – минмално 2 m.
- $20 \text{ kV} < U \leq 35 \text{ kV}$ – минмално 5 m.
- $35 \text{ kV} < U$ – минмално 10 m.

При *паралелном вођењу*:

- $1 \text{ kV} \geq U$ – минмално 1 m.
- $1 \text{ kV} < U \leq 20 \text{ kV}$ – минмално 2 m.
- $20 \text{ kV} < U \leq 35 \text{ kV}$ – минмално 10 m.
- $35 \text{ kV} < U$ – 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 3 (три) дана раније обавести дистрибутера „Интерклима“ Врњачка Бања на телефон 036 632 442.

Рад на евентуалном измештању изведеног гасовода у искључивој је надлежности дистрибутера гаса, за шта је потребно пре почетка радова поднети **Захтев за измештање дела дистрибутивног и/или прикључног гасовода**. По подношењу захтева дистрибутер ће изаћи на терен, утврдити чињенично стање и да ли је и под којим условима могуће измештање постојећег гасовода, обрачунати стварне трошкове измештања и Инвеститору доставити предмер и предрачун радова. Након измирења финансијских обавеза од стране Инвеститора, дистрибутер ће извршити измештање гасовода и обавестити Инвеститора о томе.

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

Пре почетка извођења земљаних радова на изградњи новог објекта, Инвеститор је дужан да поднесе Захтев Интерклими д.о.о. за обележавање постојећих гасних инсталација и вршење корисничког надзора.

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

У оквиру Идејног решења није предвиђено прикључење објекта на гас, тако да не постоји потреба за издавањем техничких и енергетских услова за пројектовање и прикључење на дистрибутивну гасоводну мрежу предметног објекта.

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

Прилог: Скица изведеног гасовода од ПЕ цеви у зони к.п.бр. 2861 К.О. Врњачка Бања

Обрадили:

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

39

Оливера Башић



38 Директор

Загорка Чеперковић, дипл.маш.инж.

Загорка Чеперковић

reduzeca za inženjering i promet
INTERKLIMA d.o.o.
Br. 2-1555
02.04. 2025 god.
VRNJAČKA BANJA





Република Србија
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Сектор за ванредне ситуације
Одељење за ванредне ситуације у Краљеву
07.16.1 Број: 217- 2930/25
Дана: 15.04.2025. године
К р а љ е в о
/ МВ / ДШ /

“BENICASSIM“ д.о.о

Београд
ул. Небојшина 49А

ПРЕДМЕТ: Урбанистички услови за израду пројекта за изградњу пословног објекта хале – оставе алата у Врњачкој Бањи, спратности (Пр), на кат. парц. бр. 2861 КО Врњачка Бања.

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

- планским документом предвидети изворишта снабдевања 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 СФРЈ", 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 У.Ј1 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),
- 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 ("Службени лист СФРЈ", бр. 24/71 и 26/71 -исправка), („Сл. гласник РС“, бр. 87/2011(др. правника) и 24/2012).
- 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),
- 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 СФРЈ", бр. 87/93),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за стабилне инсталације за детекцију експлозивних гасова и пара ("Службени лист СФРЈ", 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 гориве течности и о ускладиштавању и претакању запаљивих и горивих течности ("Сл. гласник РС", бр. 114/17),
- 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: Са 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, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/19), 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

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 268330/2-2025

ДАТУМ: 18.06.2025.

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

BENICASSIM doo

Београд
Небојшина 49А

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 24.03.2025. године, којим тражите услове за изградњу **Хале-оставе алата**, на КП 2861 КО Врњачка Бања, обавештавамо вас да на месту извођења радова не **постоје телекомуникационе инсталације**, па се сагласност издаје под следећим условима,

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

УСЛОВИ ЗА СПОЉНУ ТК ИНФРАСТРУКТУРУ

ПРИВОДНА КАБЛОВСКА КАНАЛИЗАЦИЈА

1. Потребно је да инвеститор изгради ревизионо окно А испред **објекта ка улици Изворској** димензија 1.2х 1.2х 1.2 м са лаким поклопцем „Телефон“. Од ревизионог окна до објекта најближим путем кроз, по могућству заједничке подрумске просторије, положи 2 РЕ цеви Ø40 mm до ОДО ормана, и да их завршити 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 РЕ 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 ОДО 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 ИТО 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 објекта.
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) оствариле 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 (ВxШxД). 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 Ø16mm².
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 (препоруча 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

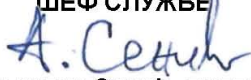
инфраструктурних инсталација других комуналних предузећа изнад и испод планиране кабловске тк канализације, осим на местима укрштања.

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 дана** 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,

Rade
Živković
200016611

Digitally signed by
Rade Živković
200016611
Date: 2025.06.18
10:40:42 +02'00'

ШЕФ СЛУЖБЕ

Александар Сенић, дипл.инж.



ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА ВРЊАЧКА БАЊА

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

Број: 350-565/25-1

Датум: 01.04.2025. год.

BENICASSIM DOO

Ул. Небојшина 49А, Београд
(МБ 21487635, ПИБ 111473629)

На основу захтева (наш број 350-565/25 од 01.04.2025. год.), за издавање техничких услова за израду **Урбанистичког пројекта за изградњу Хале – оставе алата на КП бр. 2861 КО Врњачка Бања**, 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), обавештавамо вас следеће:

Имајући у виду достављену документацију:
- ситуациони план

и документацијом којом располаже „ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА ВРЊАЧКА БАЊА“ предметни радови на изради урбанистичког пројекта за изградњу Хале – оставе алата на КП бр. 2861 КО Врњачка Бања, налази се делом из наше надлежности:

- КП. бр. 4029 КО Врњачка Бања (улица Изворска)

При изради урбанистичког пројекта за изградњу Хале – оставе алата на КП бр. 2861 КО Врњачка Бања, потребно је испунити следеће услове:

- ✓ Планска решења ускладити са Законом о путевима ("Сл. гласник РС", број 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/2023-др.закон) и 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), као и са планским документом за то подручје.
- ✓ Приликом дефинисања решења саобраћајног прикључка на КП. бр. 4029 КО Врњачка Бања (улица Изворска), планирати као приоритет безбедно одвијање саобраћаја на предметним улицама.
- ✓ Пројектом предвидети приоритет саобраћаја на КП. бр. 4029 КО Врњачка Бања (улица Изворска).
- ✓ Узимајући у обзир садржај објекта, мишљења смо да се планским решењем може прихватити следеће саобраћајно решење:
 - Приступ предметним парцелама могуће је формирати на КП. бр. 4029 КО Врњачка Бања (улица Изворска)
 - Полупречник лезе дефинисати у свему сходно меродавном возилу.
 - Са осталим прописаним дужинама прегледности имајући у виду просторне и урбанистичке карактеристике приред окружења локације и у свему у складу са ЈУС У.Ц.050 1990 Пројектовање путева, површински чворови, технички услови.
- ✓ Решити прихватање и одводњавање површинских вода будућих саобраћајних прикључака и ускладити са системом одводњавања
- ✓ Сходно члану 38. Закона о путевима ("Сл. гласник РС", број 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/2023-др.закон), обезбедити зоне потребне прегледности у складу са прописима.
- ✓ 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.
- ✓ Решење саобраћајног прикључења КП. бр. 4029 КО Врњачка Бања (улица Изворска), могуће је остварити у складу са напред наведеним и важећим прописима и нормативима из ове области.

Приликом свентуалних планирања инсталација водити рачуна о следећем:

- У заштитном појасу пута, може да се гради, односно поставља, водовод, канализација, тошловод 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 путевима, 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 укрпгање инсталација са предметним путем:

- Да се укрпгање 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 свентуално 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(пожица 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 8.290,00 динара. Уплату извршити на жиро рачун број 840-1095668-66 сврха плаћања издавање техничких услова за израду урбанистичког пројекта, позив на број 350-565/25-1.

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.

Обрадила:

Милена Миладиновић
Милена Миладиновић, струк.инж.саобр.



Директор:

Бранислав Бежановић, дипл.екон.



**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

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БАЊСКО ЗЕЛЕНИЛО И ЧИСТОЋА“
Број: 1012/19/2025
Датум: 03.04.2025 год.
ВРЊАЧКА БАЊА

„BENICASSIM DOO“
Улица Небојшина 49А
Београд

Предмет: Одговор на захтев за издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу објекта- хала- остава за алат на к.п.бр. 2861 К.О. Врњачка Бања

Поштовани,

На основу захтева бр. 1012/2025 од 01.04.2025. године, за издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу објекта- хала- остава за алат на к.п.бр. 2861 К.О. Врњачка Бања, чији је инвеститор „BENICASSIM DOO“ из Београда, 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 објекта, 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 става 1. овог члана ће извршити предузеће, привредно друштво, односно предузетник, којем је поверено вршење послова комуналне хигијене, о трошку инвеститора, 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: 109466759, Матични број: 21187917,
Текући рачун: 200 - 2962300101908 - 23
Банка Поштанска штедионица
тел.: 036/5150-140, веб-сајт: banjskozelenilo.co.rs
e-mail: jkpbanjskozeleniloiicistoca@gmail.com

Корисници услуга који немају типизирани 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 m² поставља се један контејнер;
 - код пословних просторија (трговинских, занатских, угоститељских и сл.) на 50 m² поставља се један контејнер;
- Уколико је пословни простор мањи од 50 m², 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 100m² 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: jkpbanjskozeleniloicistota@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“

Директор
Момчило Крстић, мастер економиста



UVOD / CILJ IZRADE

Na katastarskoj parceli br. 2861; K.O. Vrnjačka Banja, planirana je izgradnja Pomoćnog objekta – hale za smeštaj alata, spratnosti Pr. Predmetni objekat je pomoćnog karaktera, planiran za odlaganje alata, a sve u skladu sa planiranom namenom iz PGR-a i projektnom zadatku investitora. Na osnovu pravilnika o klasifikaciji objekata ("Službeni glasnik RS", br. 22/2015) objekat je klasifikovan:

KLASIFIKACIJA OBJEKTA	
Specijalizovana skladišta ... do 1500m ²	kategorija objekta: B
klasifikacioni broj:	125221

Na osnovu uvida u **Plan generalne regulacije Vrnjačke Banje 2023-2030** („Sl. list opštine Vrnjačka Banja“, br. 26/2024 i 26/2024-dodatak) i informacije o lokaciji br. 350-506/24 od dana 21.10.2024.god., ustanovljeno je da se predmetna lokacija nalazi u obuhvatu **zone PROIZVODNJE I VELIKE TRGOVINE: POSLOVANJE "PT"**, u okviru koje je obavezna izrada **Urbanističkog projekta za izgradnju**.

PRAVNI I PLANSKI OSNOV

Pravni osnov za izradu urbanističkog projekta su:

- Zakon 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, 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 Republike Srbije" broj 32/2019),

Planski osnov za izradu ovog projekta je:

- Plan generalne regulacije Vrnjačke Banje 2023-2020 („Sl. list opštine Vrnjačka Banja“, br. 26/2024 i 26/2024-dodatak).

Izvod iz plana:

5.3.3. POSLOVANJE (PT)

PROIZVODNJA I VELIKE TRGOVINE

Namena :

Pretežna namena - poslovanje : industrija i trgovina

Dozvoljena namena : svi sadržaji poslovanja, sport i rekreacija, komunalne delatnosti.

Nije dozvoljeno: vrtići, stanovanje (osim do 10 % BRGP)

Parcelacija:

- minimalna veličina parcele : 800 m²
- insistirati na pravilnom obliku i proporcijama 1:1 -1:4 u koliko je to moguće
- minimalna širina parcele na ulici - 16 m.

Spratnost: P+1+Pk

Procenat zauzetosti parcele: maks. 40%

Procenat zelenih površina na parceli: min 20%

Pozicija i raspored objekata:

- Dozvoljeni su slobodnostojeći i dvojni objekti,
 - Najmanje dozvoljeno rastojanje novog slobodnostojećeg objekta i granice susedne građevinske parcele je 2,5m.
- Za već izgrađene objekte čije je rastojanje do granice građevinske parcele manje, ne mogu se na susednim stranama predviđati naspramni otvori stambenih i radnih prostorija.*

Parkiranje na parceli - prema kriterijumima iz tabele + 1 parking mesto / stanu

Obavezna izrada Urbanističkog projekta za izgradnju, koji treba da sadrži :

- raspored objekata i sadržaja sa nivelacijom
- rešenja za neometano kretanje hendikepiranih lica na parceli,
- rešenja priključaka na sve vrste infrastrukture
- nivelaciono rešenje površina i odvod atmosferskih voda,
- saobraćajnice, komunikacije i parkiranje
- potrebne elemente protivpožarne zaštite na parceli,
- obradu svih površina sa elementima za uređenje zelenih površina.

Uređenje prostora industrijskih kapaciteta podrazumeva formiranje zaštitnih pojaseva i barijera (zelenila i/ili objekta) za zaštitu od štetnog uticaja industrije i poslovanja (zagađenje vazduha, buka, smrad i sl.) na susedne parcele drugih namena i sadržaja (stanovanje, sport i rekreacija, hoteli, turistički sadržaji i sl.). Formama zaštitnog zelenila unaprediti i ulepšati prostor poslovanja, a naročito kontaktnu zonu sa drugim namenama.

OBUH VAT PROJEKTA / REGULACIJA

Predmetna lokacija se nalazi u Opštini Vrnjačka Banja, na KP. br. 2861, K.O. Vrnjačka Banja, i sa istočne strane je oivičena gradskom saobraćajnicom, Ul. Izvorskom na KP br. 4029, K.O. Vrnjačka Banja, prema situaciji prikazanom u grafičkom prilogu – situacija: postojeće stanje.

Predmetna KP je ukupne površine 4223 m², vrsta zemljišta: poljoprivredno zemljište – njiva 3. klase, bliže opisane u listu nepokretnosti br: 6104 RGZ SKN Vrnjačka Banja, nepravilnog je oblika sa malim nagibom terena od istoka ka zapadu. Na parceli ne postoje izgrađeni objekti.

Prema informaciji o lokaciji br. 350-519/24 od dana 08.10.2024.god, ustanovljeno je da je predmetna parcela sa istočne strane gotovo celom svojom dužinom povučena u odnosu na regulacionu liniju zadatu PGR-om, dok je sa jugoistočne strane jednim manjim delom obuhvaćena planiranim pojasom regulacije zadatim PGR-om, tako da je ovim urbanističkim projektom planirano da se kroz plan preparcelacije, u Fazi 1, formira nova katastarska parcela od 70 m² između predmetne parcele i zadate regulacione linije na istočnoj strani, a nakon toga, u Fazi 2, pripojila predmetnoj parceli, kako bi predmetna parcela ispoštovala parametre iz PGR-a, odnosno kako bi izašla na zadatu regulacionu liniju na istočnoj strani, dok bi se na jugoistočnoj strani, prema PGR-u, izdvojio deo parcele obuhvaćen PGR-om u površini od 1m² i formirala nova katastarska parcela, prema nameni planirana za javnu upotrebu – **javnu saobraćajnu površinu.**

Planirana površina nove građevinske parcele nakon preparcelacije: 4292 m²

Kao podloge za izradu urbanističkog projekta i idejnog rešenja korišćen je katastarsko – topografski plan koji je izradila Geodetska radnja "MG-MAP" iz Trstenika.

PLAN PREPARCELACIJE

Pravni osnov za izradu urbanističkog projekta PREPARCELACIJE:

- Zakon 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, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020, 52/2021 i 62/2023),
- Pravilnik o opštim uslovima o parcelaciji i izgradnji ("Sl. glasnik Republike Srbije" broj 22/15),
- Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Sl. glasnik Republike Srbije" broj 32/2019),

Planski osnov za izradu ovog projekta parcelacije je:

- Plan generalne regulacije Vrnjačke Banje 2023-2020 („Sl. list opštine Vrnjačka Banja“, br. 26/2024 i 26/2024-dodatak).

GRANICE PROJEKTA PARCELACIJE / OBUHVAT

Lokacija obuhvaćena ovim projektom nalazi se u Opštini Vrnjačka Banja, a prostor predviđen za prepar parcelaciju čini katastarska parcela br. 2861; K.O. Vrnjačka Banja, na kojoj je planirana izgradnja Pomoćnog objekta – hale za smeštaj alata.

Predmetni obuhvat je ograničen katastarskim parcelama prikazanim u grafičkom prilogu projekta – plan Prepar parcelacije – postojeće stanje. Granice i koordinate tačaka projekta prepar parcelacije prikazane su u prilogima. Spisak postojećih koordinata detaljnih tačaka predmetne parcele dat je u sledećoj tabeli:

KOORDINATE POSTOJEĆIH TAČAKA PREDMETNE PARCELE:

TACKA	Position Y	Position X
1	7493618.41	4833110.03
2	7493612.57	4833147.81
3	7493612.04	4833158.43
4	7493613.02	4833167.87
5	7493618.63	4833191.80
6	7493592.64	4833176.81
7	7493577.36	4833168.00
8	7493553.56	4833152.48
9	7493546.37	4833148.60
10	7493551.04	4833134.77
11	7493555.10	4833118.98
12	7493555.94	4833107.63
13	7493557.84	4833098.61
14	7493571.47	4833100.40

IZVOD IZ PLANA VIŠEG REDA

Predmetna parcela je u obuhvatu Plana generalne regulacije Vrnjačke Banje i prema izdatoj informaciji o lokaciji br. 350-519/24 od dana 08.10.2024.god. ustanovljeno je da se predmetna lokacija nalazi u okviru URBANISTIČKE CELINE V3, u zoni PROIZVODNJE I VELIKE TRGOVINE: POSLOVANJE "PT".

PRIMENA PLANA

Prema PGR-u, ovo je zona pretežne namene poslovanja: industrija i trgovine i u okviru nje je predviđena obavezna izrada urbanističkog projekta za izgradnju. Prema Planu, min. veličina parcele u ovoj zoni je 800m², a minimalna širina prema ulici iznosi 16m.

REGULACIONE LINIJE date su u grafičkom prilogu informacije o lokaciji i prikazane su na grafičkim prilogima. Prema informaciji o lokaciji, ustanovljeno je da je predmetna KP sa istočne strane većim delom povučena u odnosu na regulacionu liniju, dok je sa jugoistočne strane manjim delom obuhvaćena planiranim pojasom regulacije zadatim PGR-om.

URBANISTIČKA KONCEPCIJA, ORGANIZACIJA I KORIŠĆENJE PROSTORA

Postupajući prema projektnom zadatku, a u skladu sa navedenim zakonima, propisima i odlukama, izrađen je projekat preparcelacije za predmetnu parcelu, koji planira 2 faze.

Faza 1: na istočnoj strani parcele se od KP br. 4029 K.O. Vrnjačka Banja (Ulica Izvorska) izuzima deo od 70 m² između predmetne parcele i zadate regulacione linije, kako bi se formirala nova katastarska parcela, dok se na jugoistočnoj strani, prema PGR-u, izdvaja deo predmetne parcele obuhvaćen pojasom regulacije u površini od 1m i formira nova katastarska parcela, prema nameni planirana za javnu upotrebu – **javnu saobraćajnu površinu**.

Faza 2: novoformirana katastarska parcela od 70 m² na istočnoj strani se, nakon rešavanja imovinsko-pravnih poslova, pripaja predmetnoj parceli, kako bi predmetna parcela ispoštovala parametre iz PGR-a, odnosno kako bi izašla na zadata regulacionu liniju na istočnoj strani.

Nove parcele su formirane u skladu sa urbanističkim parametrima iz PGR-a, tj. zatom regulacionom linijom. Novoformirane parcele su data u grafičkom prilogu br.3 projekta preparcelacije – Plan nakon preparcelacije. Površine novoformiranih parcela date su u sledećoj tabeli:

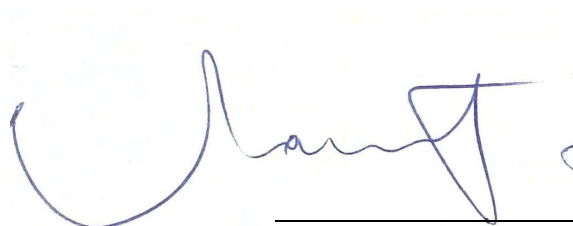
br. parcele	površina/m ²
novoformirana građevinska parcela br.1	4292
novoformirana katastarska parcela br. 2	1

Detaljne tačke novih parcele date su u tabeli graf. priloga br. 2 i definisane su koordinatama "X" i "Y". Ostvarivanje predložene organizacije prostora omogućeno je brisanjem zajedničke granice uz formiranje novih tačaka datim u numeričkoj tabeli za obeležavanje:

KOORDINATE NOVIH TAČAKA ZA OBELEŽAVANJE:

TACKA	Position Y	Position X
15	7493618.03	4833109.95
16	7493617.95	4833112.98
17	7493617.78	4833119.45
18	7493617.25	4833127.32
19	7493616.07	4833135.13
20	7493614.77	4833141.86
21	7493614.03	4833146.37
22	7493613.53	4833150.93
23	7493613.28	4833155.50
24	7493613.28	4833160.08
25	7493613.53	4833164.65
26	7493614.03	4833169.20
27	7493614.77	4833173.72
28	7493615.76	4833178.19
29	7493618.74	4833191.86

INFRASTRUKTURA - Saobraćaj: Novoformirana građevinska parcela, ima izlaz na javnu saobraćajnicu Ul. Izvorsku na istočnoj strani lokacije na KP br. 4029 K.O. Vrnjačka Banja, u svemu prema situacionom planu prikazanom u grafičkom prilogu.

 *odgovorni urbanista*



Dušan M. LAZOVIĆ, dipl.ing.arh.urbanista
(licenca br. 200 1466 14)

POSTOJEĆE STANJE

Parcela je nepravilnog oblika, pretežno ravnog terena i sa južne strane je tangira pojas železnica Srbije. Na parceli nema izgrađenih objekata i prema listu nepokretnosti nema upisanih tereta.



ortophoto pogled na lokaciju

Kao podloge za izradu urbanističkog projekta i idejnog rešenja korišćen je katastarsko – topografski plan koji je izradila Geodetska radnja “MG-MAP” iz Trstenika.

PLANIRANO REŠENJE / ARHITEKTONSKI KONCEPT

Za predmetni objekat je od strane Biroa “STUDIO ARHITEKTON I.D. doo” Vrnjačka Banja, adresa: Ul. 15. oktobra br.3, urađeno Idejno rešenje br. A-036/23 od jula 2025.god; odgovorni projektant: Dušan Lazović, dipl.inž.arh. (br.lic: 300 L309 12). Postupajući prema projektnom zadatku investitora, idejnim rešenjem je planirana izgradnja Pomoćnog objekta – hale za smeštaj alata, spratnosti Pr.

Pozicija: Prema planu, objekat je postavljen podužno na severnom delu parcele, u okviru zadatih građevinskih linija iz PGR-a, na ~9,51m paralelno sa regulacionom linijom na istočnoj strani parcele od Ulice Izvorske, na 3,50 m od susedne KP br. 2864 KO Vrnjačka Banja na severnoj strani, na 33,27m od susedne KP br. 2863 KO Vrnjačka Banja na zapadnoj strani i na 45,30m od susedne KP br. 2862 Vrnjačka Banja na južnoj strani parcele.

Osnovna namena objekata: pomoćni objekat za smeštaj alata

Predmetni objekat predstavlja slobodnostojeći objekat, pravougaone osnove, podužno orijentisane u pravcu istok-zapad. Ukupna Neto površina objekta: 317m², Bruto površina 325m². Svetla visina hale (do čelične rešetke) iznosi 420cm, do slemena 600cm. Osnovni gabarit objekta: 24,20 x 13,10m. Krov je kos, prekriven termoizolacionim panelima u nagibu od 10°. Osnovni urbanistički parametri:

URBANISTIČKI PARAMETRI:				
Površina parcele nakon preparcelacije - UKUPNO	4292	m ²	pre preparcelacije:	4223 m ²
BRUTTO površina 325m ² / NETTO površina	317	m ²	spratnost: Pr	
Index izgrađenosti / bruto nadzemno	325	m ²	0,07	%
Stepen iskorišćenosti / zauzetost max. 40%	325	m ²	7,57	%
Zelene površine / min. 20%	2992	m ²	69,71	%
Parkiranje / min. 1PM / 200m ² netto korisne površine	min. 2		br. parking mesta: 6	

Glavni pešački ulaz u objekat je postavljen u nivou prizemlja na južnoj strani. Ulaz je pozicioniran upravno u odnosu na pristupnu saobraćajnicu, na podužnoj fasadi.

Glavni kolski ulaz na parcelu, planiran je iz pravca pristupne saobraćajnice (Ul. Izvorske) na istočnoj strani parcele, gde je ostavljen i pristupni put – interna saobraćajnica od 6,0m.

USLOVI IZGRADNJE namena, regulacija i nivelacija, pristup lokaciji, način parkiranja

Planirana namena: pomoćni objekat

Regulacija: parcela je, nakon sprovođenja plana preparcelacije, postavljena na regulacionu liniju, čime su ispoštovani parametri iz PGR-a prikazani na grafičkim priložima. Regulaciona linija je prema PGR-u definisana kao granična linija koja deli površinu određene javne namene od površina predviđenih za druge javne i ostale namene.

Građevinska linija je data PGR-om na 9,5m od regulacione linije. Objekat je postavljen unutar zadatih građevinskih linija, u skladu prema pravilima iz PGR-a, bliže prikazano u grafičkom prilogu.

REGULACIONE i GRAĐEVINSKE LINIJE iz Plana, date su u grafičkim priložima "izvod iz plana: REGULACIJA". Kompletan prostor regulacije (prostor ograničen regulacionim linijama) koji sadrži ulice (sa trotoarima, bankinama, potrebnim prostorom za ulične građevinske objekte, zelenilo, infrastrukturne koridore i sl.), skverove, pjacete uz ulice, kao i zone namene trgovi, pripada prostorima planiranim za uređenje i izgradnju objekata javne namene ili javnih površina za koje je predviđeno utvrđivanje javnog interesa i koji su u javnoj svojini - u skladu sa posebnim zakonom.

NIVELACIJA: Parcela je nepravilnog oblika, pretežno ravna sa blagim nagibom terena u poprečnom pravcu od istoka i kote 181,50 mnv ka zapadu do kote 181,89 mnv i podužnom pravcu od juga i kote 180,56 ka severu do kote 181,82 mnv, tako da je objekat visinski postavljen na 182,02 mnv, za 12 cm višlje u odnosu na prosečnu visinu terena, u svemu prema graf prilogu.

Nulta kota je definisana na 182,02 mnv, što je i kota prizemlja objekta, detaljnije prikazano na grafičkim priložima u poprečnom i podužnom preseku.

Visina krova / visina venca: +6,00 (188,02 mnv), u odnosu na nultu kotu.

Svi elementi objekta obuhvaćeni visinskom regulacijom su u parametrima zadatim planom.

KONSTRUKCIJA

Konstruktivni sistem objekta čini čelična rešetkasta konstrukcija oslonjena na čelične stubove 20x20cm, postavljene na armirano-betonske temelje samce. Dispozicija konstruktivnih elemenata objekta uslovljena je statičkim rešenjem, tj. organizacijom prostora. Sve predviđene čelične i betonske radove izvesti na propisanim dubinama i merama u projektu konstrukcije. Svi elementi biće definisani statičkim proračunom u okviru projekta konstrukcije.

Fundiranje objekata vrši se na AB temeljima samcima dim. 100x120 cm, povezanih AB temeljnom gredom. Ispod temelja izvesti tampon sloj šljunka 20cm. Pre nasipanja tampona izvesti planiranje i zbijanje zemlje. Ispod temelja izvesti sloj tampona koji se ugrađuje u slojevima sa mašinskim zbijanjem dok se ne postigne modul stišljivosti od 50MPa. Prilikom iskopa za temelje potrebno je ukloniti slojeve nasipa organskog porekla ili slojeve lošeg materijala i nedovoljne zbijenosti. Ako je dubina sloja nasutog materijala veća od dubine fundiranja izvršiti zamenu nosivim materijalom.

Podna ploča je puna AB d=10cm.

Spoljašnji zidovi su od termoizolacionih panela, montirani na fasadne čelične rigle 6x10cm.

Krovnna konstrukcija objekta je metalna čelična dvovodna pokrivena termoizolacionim krovnim panelima čija je vatrootpornost mora biti usklađena sa važećim propisima.

Krov objekta je dvovodan sa nagibom krovnih ravni od 10 °.

INŽENJERSKO-GEOLOŠKI USLOVI

Predmetna parcela je obuhvaćena elaboratom geotehničkih uslova fundiranja br. 11-04/25 od aprila 2025.god., na osnovu koga će biti izveden projekat konstrukcije sa statičkim proračunom i detaljima.

IZOLACIJA

Sve vrste izolaterskih radova (hidro, termo...) izvesti prema važećim standardima i propisima, u svemu prema detaljima u projektu i grafičkom prilogu sa opisom slojeva.

Hidroizolaciju raditi preko suve i čiste podloge. Obratiti pažnju na preklope (min. 10 cm) i obradu u uglovima. Hladni premaz bitulita naneti četkom ili prskanjem na temperaturi višoj od 10 stepeni. Na temeljima objekta, izvesti hidroizolacionu membranu, a oko objekta izvesti drenažne cevi Ø200, sa svim pratećim elementima.

Termoizolacija svih spoljašnjih zidova objekta, kao i sloj termoizolacije krovne ravni, izvesti sa termoizolacionim panelima unutrašnjeg lima debljine 0,4 mm, plastificiran poliesterskom bojom debljine 15 µm, pocinkovan 275 g/m² po normi EN1042 i EN 10147-2000. Širina panela 100cm. Koeficijent prolaza toplote $U=0.21\text{W/m}^2\text{K}$. Vatrootpornost panela 60 minuta.

Termodinamički proračun zidnog omotača mora ispunjavati propise o toplotnoj stabilnosti objekta u 3. klimatskoj zoni, mada predmetni objekat prema Pravilniku o uslovima, sadržini i načinu izdavanja sertifikata o energetske svojstvima zgrada (Sl.glasnik RS br. 69/2012), nema obavezu izrade elaborata o energetskej efikasnosti, s obzirom da u njemu nije planiran boravak ljudi.

MATERIJALIZACIJA

Predmetni objekat je trajnog karaktera, konceptijski, funkcionalno i oblikovno rešen u svemu prema projektnom zadatku investitora, sopstvenoj nameni i uslovima na terenu..

Spoljašnja obrada – termoizolacionim paneli, boja tamno siva RAL 70.16.

Unutrašnja obrada – obloga poda: cementna košuljica. Unutrašnja obrada čelične konstrukcije – bojenje čeličnih nosača, protivpožarnim ekspandirajućim premazom za zaštitu noseće čelične konstrukcije. Pre bojenja sa metala skinuti koroziju hemijskim i fizičkim sredstvima, a zatim sve površine brusiti i očistiti. Na čelične nosače naneti prajmer PRIMTEC steel, antikorozivni sintetički prajmer. Protivpožarni premaz se na njih može naneti nakon 24 h. "FIRESTOP steel je ekspandujući premaz koji obrazuje tanak beli film i u svom sastavu sadrži materijale koji pod dejstvom relativno niskih temperatura (180 – 220C), najčešće usled dejstva plamena, hemijski reaguju, oslobađaju gasove koji izazivaju ekspanziju premaza. Nastali karbonski materijal služi kao izolator i pruža zaštitu građevinskim čeličnim profilima na kojima je nanet određen vremenski period. Ne sadrži halogene elemente. Kada se jednom FIRESTOP steel ekspandujući premaz nanese na preporučenu DFT* (*suva debljina filma) i kada se osuši, može se premazati završnim premazom u nijansama po RAL-u. Završni premaz ima dvostruku ulogu u sistemu: obezbeđuje dekorativnost elemenata koji se štite i pruža zaštitu protivpožarnom premazu od vlage i atmosferskih uticaja. Potrebno je obezbediti vatrootpornost krovne konstrukcije (grede 30 min. i stuba 60 min).

Zidovi – termoizolacionim paneli, boja bela.

Stolarija i bravarija – spoljašnja stolarija je aluminijumska, u boji po izboru projektanta – tamno siva RAL 70.16, automatska rolo vrata sa ugrađenim vratima za ulaz/izlaz, u svemu prema projektu.

SAOBRAĆAJ I KOMUNIKACIJE

Predmetna parcela sa svoje istočne strane izlazi na Ulicu Izvorsku, koja predstavlja glavnu javnu pristupnu saobraćajnu površinu.

Glavni pešački i kolski prilaz je omogućen iz pravca navedene pristupne saobraćajnice, dok interna saobraćajnica širine 6m na južnoj strani omogućava pristup vozilima na otvoreni parking i prema samom objektu. Na parceli je omogućeno i okretanje vozila u okviru pristupnog platoa.

Oko objekta su planirani trotoari i pešačke staze. Dimenzije svih komunikacija, površina, kao njihova nivelacija dati su u grafičkim prilogima.

PARKIRANJE (Izvod iz PGR-a) "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".

Tabela 1: Normativi za parkiranje	
<i>stambeni objekti</i>	<i>min. 1-2 parking mesto (PM) na 1 stambenu jedinicu ili 100m² BRGP</i>
<i>zdravstvene i obrazovne ustanove</i>	<i>min. 1 parking mesto (PM) na 70m² korisnog prostora</i>
<i>banke, administrativne ustanove, agencije, biroi, pošte, uprava i sl.</i>	<i>min. 1 parking mesto (PM) na 50m² korisnog prostora</i>
<i>trgovine na malo</i>	<i>min. 1 parking mesto (PM) na 80m²</i>
<i>ugostiteljski objekti</i>	<i>min. 1 parking mesto (PM) na 8 stolica</i>
<i>hoteli</i>	<i>min. 1 parking mesto (PM) na 10 kreveta</i>
<i>pozorišta, bioskopi ili galerije</i>	<i>min. 1 parking mesto (PM) na 30 gledalaca</i>
<i>objekti sporta i rekreacije</i>	<i>min. 1 parking mesto (PM) na 30 gledalaca min. 1 PM za autobus na 100 gledalaca</i>
proizvodni, magacinski i industrijski objekti	min. 1 parking mesto (PM) na 200m² korisnog prostora

Proračun parking mesta: $1\text{PM} / 200 \text{ m}^2 \text{ netto korisne površine} = 317\text{m}^2 / 200 = 1,58 \text{ PM} = \text{min. } 2\text{PM}$
Obezbeđeno: 6 PM na parceli (5 +1 za osobe sa invaliditetom).

Planirani broj parking mesta zadovoljava broj parking mesta propisan PGR-om.

POSEBNI USLOVI ZA PRISTUP JAVNIM POVRŠINAMA OSOBA SA INVALIDITETOM :

Pri uređenju javnih površina primenjene su Zakonom predviđene mere i rešenja koje omogućavaju licima sa posebnim potrebama u prostoru neometano i kontinualno kretanje, kako u objektu tako i izvan njega, a u skladu sa Pravilnikom o tehničkim standardima pristupačnosti ("Službeni glasnik RS", br. 19/2012). Nesmetan ulaz bez prepreka je omogućen u objekat, kao i pristup celokupnom parteru.

INSTALACIJE / PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU

Sve instalacije biće priključene u skladu sa izdatim teh. uslovima javnih preduzeća i nadležnih organa, datim u prilogu.

ELEKTROINSTALACIJE projektovati prema nameni objekta, u skladu sa planiranim rešenjem objekta i izdatim tehničkim uslovima EPS-a. Objekat opremiti instalacijama visokog i niskog napona, kao i gromobranskim instalacijama. Instalaciju uraditi kao trofaznu, ukoliko se drugačije na zahteva prema tehničkim uslovima nadležne elektrodistribucije. Kompletana instalacija se štiti FID sklopom projektovane jačine. Svi osigurači u tabli su automatski. Za vođenje kablova kroz zidove i plafone koriste se gibljiva creva. Sve radove izvesti stručno, prema pravilima i uputstvu projektanta za ovu vrstu radova. Nazivna struja 25A. Planirana električna energija za napajanje objekta: 11,04 kW (3x16A)

TELEKOMUNIKACIONE INSTALACIJE nisu planirane u predmetnom objektu.

VODOVODNE INSTALACIJE su planirane samo za potrebe hidrantske mreže, u slučaju da protivpožarni propisi dati Elaboratom o zaštiti od požara to zahtevaju. Priključak izvesti prema izdatim tehničkim uslovima JKP-a na osnovu kojih je planiran nov priključak na vodovodnu mrežu. Projekat uraditi u skladu sa važećim propisima i normativima za izvođenje unutrašnjih instalacija, kao i važećim propisima protivpožarne zaštite.

A.B. VODOMERNI ŠAHT: (dim: 2,0m x 2,0m x 1,8m)

Glavni vodomer (Ø80) : hidrantska mreža

Napomena: prema teh. uslovima JKP-a, neophodno je izmestiti postojeću vodovodnu mrežu (glavni magistralni vodovod PVC Ø315mm) sa predmetne parcele, za koju se obavezuje da izradi projektnu dokumentaciju rekonstrukcije vodovodne linije kojom bi se planiralo njeno izmeštanje.

KANALIZACIONE INSTALACIJE nisu planirane u predmetnom objektu.

TERMOTEHNIČKE INSTALACIJE (SISTEM GREJANJA) nisu planirane u predmetnom objektu.

ATMOSFERSKE VODE će putem slivnika i kanaleta biti sprovedene do odgovarajuće pozicije na parceli i prema mogućnosti javne infrastrukture, u kišnu kanalizaciju. Atmosferska kanalizacija će primati isključivo vode koje potiču od atmosferskih padavina. Odvod atmosferski sa objekta je predviđen olukom R12 (min. pad 1.5%) i olučnim vertikalama Ø100, priključenim na drenažne cevi oko objekta Ø200 i nadzemne betonske kanalete 40/40cm. Olučne cevi i vertikale izrađeni su od pocinkovanog lima d=0.55mm. Planirani priključak na gradsku atmosfersku kanalizaciju min. Ø300, odnosno u svemu prema uslovima nadležnog JKP-a.

GRAĐEVINSKI RADOVI – vodovod i kanalizacija

Svi građevinski radovi moraju se izvršiti stručno prema projektu i postojećim tehničkim propisima, sa stručnom radnom snagom. Građevinski materijal mora da bude kvalitetan i da u potpunosti odgovara važećim normama i propisima za pojedine vrste materijala i radova.

Iskop. Izvršiti iskop zemlje za kanalske rovove i reviziona okna, u svemu prema uzdužnim profilima iz projekta. Dno rova mora da bude u odgovarajućem padu za cevi, uz pravilno odsecanje bočnih strana. U slučaju rastresitog terena izvođač mora izvršiti razupiranje rova - bočnih strana, sa odbacivanjem zemlje na 1.00m od ivice rova kako bi se obezbedio siguran i nesmetan rad. Ako se pojave podzemne ili atmosferske vode potrebno je izvršiti crpljenje vode iz rova. Po završenom polaganju cevi na sloju peska, po ispitivanju i premazivanju, izvršiti zatrpavanje zemljom u slojevima od 30cm sa nabijanjem. Preostalu zemlju izvođač odvozi na za to određenu deponiju koju obezbeđuje nadzorni organ.

Pesak. Izvršiti ubacivanje i razastiranje peska u rov sa planiranjem prema niveleti i to po 10cm ispod i iznad temena cevi sa pažljivim nabijanjem oko cevi. Probijanje otvora za provlačenje vodovodnih i kanizacionih cevi vršiti kroz zidove i međuspratne konstrukcije. Otvori se izvode u zidovima od opeke, bloka i betona, međuspratnim i krovnim konstrukcijama različitih debljina i u betonskim podovima, različitih veličina, što zavisi od prečnika cevi. Otvor mora da bude 3-5cm veći od spoljnog prečnika cevi. Pri ugrađivanju cevi u tlo omotati je dekorodnom trakom, a cevi u međuspratnoj konstrukciji omotati terisanom hartijom, a prilikom zatvaranja otvora voditi računa da cev ostane slobodno odvojena od betonske konstrukcije.

UREĐENJE SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA / PARTERNO UREĐENJE

Slobodne površine oko objekta predviđene su kao parking prostor i hortikulturno uređeni prostor sa zelenilom i trotoarima oko objekta. Projektovani zeleni parter na delu parcele oko objekta i parkinga, se pre svega ogleda u očuvanju postojećeg zelenila koje se prostir na oko 2992 m² (69,71%).

Minimalna površina propisana PGR-om za ovu zonu je 20%.

MERE ZAŠTITE OD POŽARA - rukovodeći se Pravilnikom o tehničkim normativima za instalacije hidrantske mreže za gašenje požara ("Sl. glasnik RS", br. 3/2018), planirana je spoljašnja i unutrašnja hidrantska instalacija za predmetni objekat. Snabdevanje objekta hidrantskom vodom iz gradske mreže, planiraće se prema teh. Uslovima JKP-a, protivpožarnim uslovima MUP-a -sektora za vanredne situacije, i u svemu prema grafičkom prilogu i proračunima u projektu VIK.

MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Područje koje se obrađuje ovim UP-om ne spada u posebno ugrožene zone i ne zahteva posebnu zaštitu životne sredine. Sadržaji koji su predviđeni ovim projektom ne spadaju u sadržaje koji neposredno mogu ugroziti životnu sredinu.

MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA

Na lokaciji koja se obrađuje ovim UP-om nisu proglašena ili evidentirana posebna nepokretna kulturna i prirodna dobra.

MERE ZA SPROVOĐENJE I REALIZACIJU / PRIMENA PLANA:

Zona predmetne lokacije spada u oblast primene plana primenom Pravila građenja i uređenja, uz obaveznu izradu i potvrdu urbanističkog projekta za izgradnju.

FAZE IZGRADNJE

U skladu sa zahtevima investitora, dinamikom kao i finansijskim sredstvima, planirana je izgradnja objekta u okviru 1 faze.

Odgovorni urbanista:

Broj licence:

Dušan LAZOVIĆ, dipl.ing.arh.

200 1466 14

Lični pečat & potpis:

NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

TEHNIČKI USLOVI NADLEŽNIH ORGANA

INFRASTRUKTURNI PRIKLJUČCI

Od strane investitora pribavljeni su tehnički uslovi za projektovanje i priključenje na lokalnu infrastrukturu:

priključak na vodovodnu i kanalizacionu mrežu	Teh.uslovi JKP "Belimarkovac" Vrnjačka Banja: br. i/28218 od 15.04.2025.god.
priključak na nn elektro mrežu	Tehnički uslovi JP "EPS distribucija" d.o.o. Beograd; pogon Vrnjačka Banja br. 2561200-D.09.10.-137021/3-25 od 15.04.2025.god.
priključak na gasnu instalaciju	Tehnički uslovi "Interklima" d.o.o. Vrnjačka Banja br. 2-1555 od dana 02.04.2025.god.
priključak na putnu infrastrukturu	Tehnički uslovi Opštinske stambene agencije Vrnjačke Banje br. 350-565/25-1 od dana 01.04.2025.god.
priključak na telekomunikacije	Tehnički uslovi TELEKOM Srbija br. 268330/2-2025 od dana 18.06.2025.god.
Održavanje javne čistoće parkova, zelenih i rekreacionih površina	Tehnički uslovi JKP "Banjsko zelenilo i čistoća" Vrnjačka Banja br. 1012/1/2025 od dana 03.04.2025.god.

POSEBNI USLOVI:

PP tehnički uslovi (mere zaštite od požara):	Tehnički uslovi MUP-a, sektora za vanredne situacije, odeljenje u Kraljevu 07/16/1 broj 217-2930/25 od 15.04.2025.god.
--	---

OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

tip objekta:	slobodnostojeći objekat	
vrsta radova:	izgradnja novog objekta	
kategorija objekta:	B	
klasifikacija objekta:	učešće u ukupnoj površini objekta (%):	klasifikacioni br: 125221
	100 %	Specijalizovana skladišta ... do 1500m ²
naziv urbanističkog plana:	Plan generalne regulacije Vrnjačke Banje 2023-2020 („Sl. list opštine Vrnjačka Banja“, br. 26/2024 i 26/2024 dodatak)	
mesto:	Opština Vrnjačka Banja	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština:	KP br. 2861; K.O. Vrnjačka Banja	
broj katastarske parcele/ spisak katastarskih parcela i katastarska opština preko kojih prelaze priključci za infrastrukturu:	KP br. 2861; K.O. Vrnjačka Banja	
broj / spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojoj se nalazi priključak na javnu saobraćajnicu:	KP br. 4029; K.O. Vrnjačka Banja Ul. Izvorska	

U cilju uporednog prikazivanja predviđenih i ostvarenih urbanističkih parametara i kapaciteta predmetnog objekta, u narednoj tabeli prikazujemo uporedne smernice iz važećeg Plana i ostvarene parametre iz Urbanističkog projekta (Idejnog rešenja):

UPOREDNA TABELA PLANOM ZADATIH / PROJEKTOM OSTVARENIH PARAMETARA		
parametar	Planirano PGR-om	Ostvareno Projektom
Površina parcele	min. 800 m ²	P = 4292 m ²
Širina parcele prema ulici	min. 16 m	82,72 m
Planirana namena	Zona POSLOVANJA "PT" – proizvodnje i velike trgovine –	POMOĆNI OBJEKAT – ostava alata –
Broj objekata na parceli	1 objekat	1 objekat
Položaj objekta	slobodnostojeći, jednostrano ili dvostrano uzidani	slobodnostojeći
Indeks zauzetosti	max. 40%	7,57% (325m ²)
Stepen zauzetosti podzemne etaže / garaže	max. 100%	-
Zelenilo u direktnom kontaktu sa tlom	min. 20%	69,71% (325m ²)
Spratnost objekta	P+1+Pk	P
Visina venca / visina slemena	-	kota venca: 6,00 kota krova: 6,00
Građevinska linija	zadata PGR-om	ispoštovana
Rastojanje od susednih objekata / parcela	Minimalno rastojanje objekta od susedne parcele: min. 2,5 m	3,5 m
Nulta kota	pristupna saobraćajnica / trotoar	181,50
Broj stambenih jedinica	-	-
Poslovni prostori	-	-
Parkiranje	<i>proizvodni, magacinski i industrijski objekti</i> <i>min. 1PM na 200m² korisnog prostora:</i> UKUPNO min: 317m²/200=1.58=2,0 PM	Ukupno: 6 PM

Odgovorni urbanista:
Broj licence:

Dušan LAZOVIĆ, dipl.ing.arh.
200 1466 14

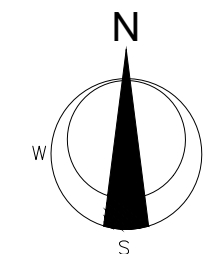
Lični pečat & potpis:



GRAFIČKI PRILOZI

- PROJEKAT PREPARCELACIJE -

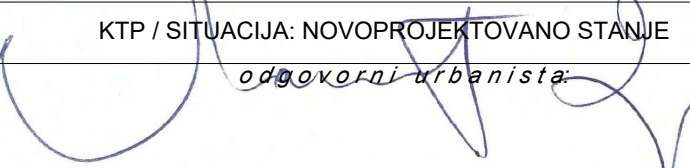
1. SITUACIJA - POSTOJEĆE STANJE
2. SITUACIJA - NOVOPROJEKTOVANO STANJE
3. SITUACIJA - PLAN NAKON PREPARCELACIJE

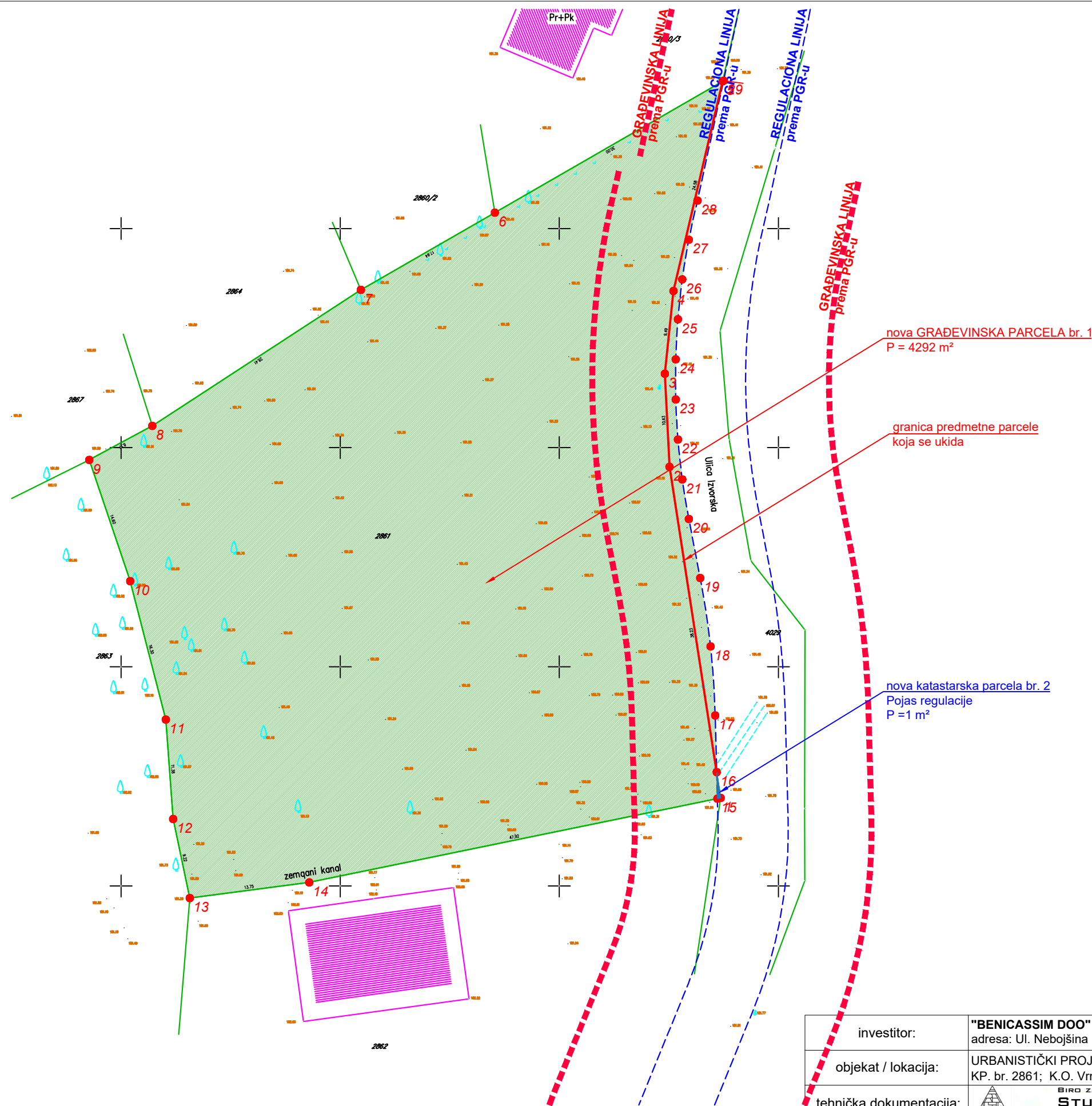


	obuhvat UP-a
	granica parcele
	faktičko stanje
	građevinska linija
	regulaciona linija
	regulacija reke
	postojeće visinske kote
	planirane visinske kote
	postojeći objekti
	smer kretanja vozila
	vodovodna MREŽA
	kanalizaciona MREŽA
	hidrantska MREŽA

STUDIO ARHITEKTON I.D. doo
adresa: Ul. 15. oktobra br.3, Vrnjačka Banja
PIB: 109772842 MAT: 21240141
tekući račun: 170-30030381001-98
tel: 064/434-0852 / dusanarh@yahoo.com
www.studioarhitekon.com



investitor:		"BENICASSIM DOO" (MAT. br. 21487635; PIB: 111473629) adresa: Ul. Nebojšina br. 49A; Beograd	
objekat / lokacija:		URBANISTIČKI PROJEKAT - POMOĆNI OBJEKAT - HALA; spratnost: Pr KP. br. 2861; K.O. Vrnjačka Banja, Ul. Izvorska	
tehnička dokumentacija:		 BIRO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I IZVOĐENJE RADOVA STUDIO ARHITEKTON I.D. D.O.O. VRNJAČKA BANJA	
Plan preparcelacije	UP	R 1:500	KTP / SITUACIJA: NOVOPROJEKTOVANO STANJE
br. projekta: UP-038/25			 odgovorni urbanista:
datum: jul 2025			
list br. 02			
Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 200 1466 14)			



KOORDINATE TAČAKA za OBELEŽAVANJE		
TACKA	Position Y	Position X
1	7493618.41	4833110.03
2	7493612.57	4833147.81
3	7493612.04	4833158.43
4	7493613.02	4833167.87
5	7493618.63	4833191.80
6	7493592.64	4833176.81
7	7493577.36	4833168.00
8	7493553.56	4833152.48
9	7493546.37	4833148.60
10	7493551.04	4833134.77
11	7493555.10	4833118.98
12	7493555.94	4833107.63
13	7493557.84	4833098.61
14	7493571.47	4833100.40
15	7493618.03	4833109.95
16	7493617.95	4833112.98
17	7493617.78	4833119.45
18	7493617.25	4833127.32
19	7493616.07	4833135.13
20	7493614.77	4833141.86
21	7493614.03	4833146.37
22	7493613.53	4833150.93
23	7493613.28	4833155.50
24	7493613.28	4833160.08
25	7493613.53	4833164.65
26	7493614.03	4833169.20
27	7493614.77	4833173.72
28	7493615.76	4833178.19
29	7493618.74	4833191.86

LEGENDA

- obuhvat UP-a
- granica parcele
- faktičko stanje
- građevinska linija
- regulaciona linija
- regulacija reke
- 183.71 postojeće visinske kote
- planirane visinske kote
- postojeći objekti
- smer kretanja vozila
- vodovodna MREŽA
- kanalizaciona MREŽA
- hidrantska MREŽA

investitor:	"BENICASSIM DOO" (MAT. br. 21487635; PIB: 111473629) adresa: Ul. Nebojšina br. 49A; Beograd
objekat / lokacija:	URBANISTIČKI PROJEKAT - POMOĆNI OBJEKAT - HALA; spratnost: Pr KP. br. 2861; K.O. Vrnjačka Banja, Ul. Izvorska
tehnička dokumentacija:	BIRDO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I IZVOĐENJE RADOVA STUDIO ARHITEKTON I.D. D.O.O. VRNJAČKA BANJA
Plan preparcelacije	UP R 1:500
br. projekta:	UP-038/25
datum:	jul 2025
list br. 03	

KTP / SITUACIJA: PLAN NAKON PREPARCELACIJE

odgovorni urbanista:

Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 200 1466 14)

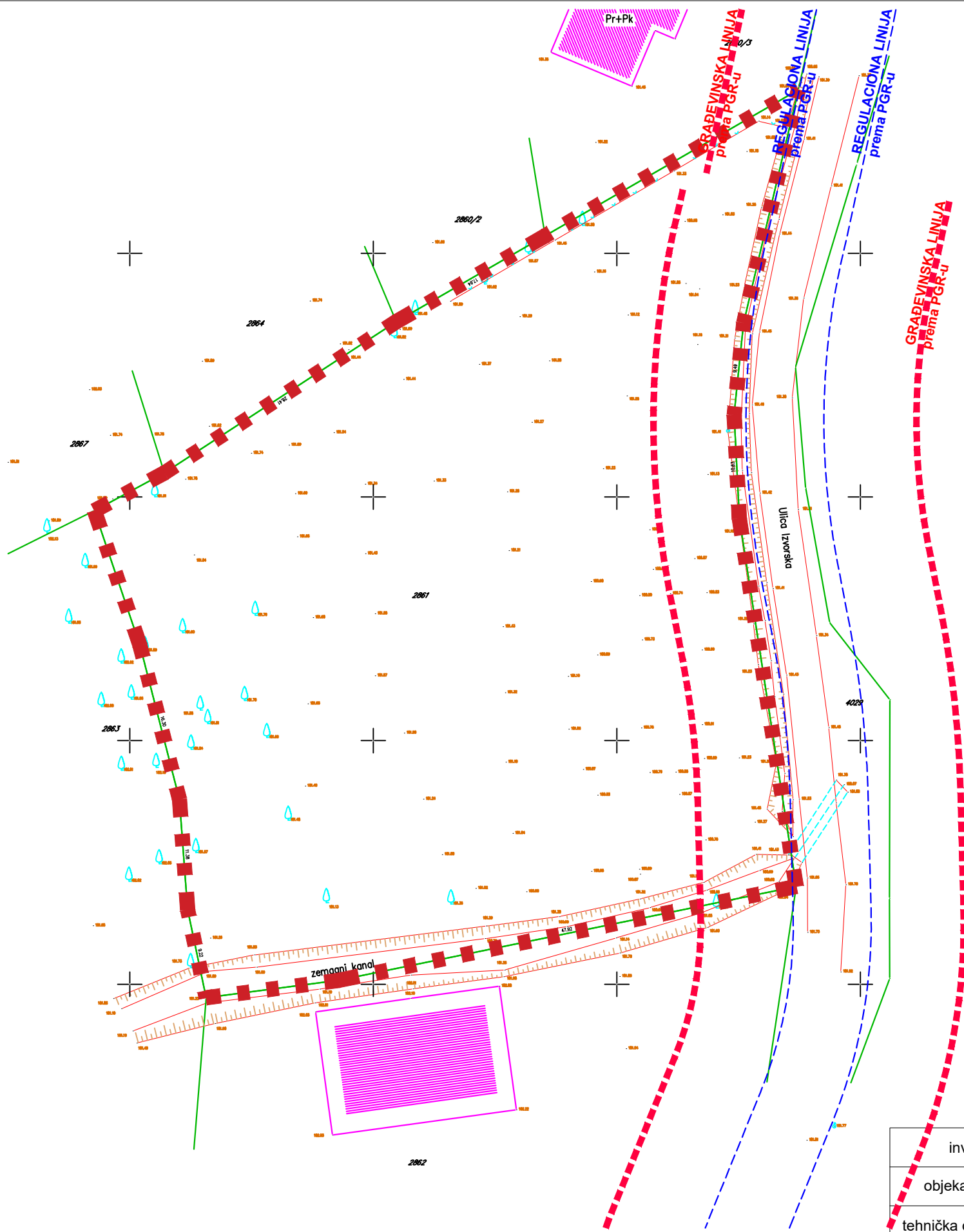
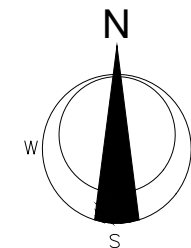
STUDIO ARHITEKTON I.D. doo
adresa: Ul. 15. oktobra br.3, Vrnjačka Banja
PIB: 109772842 MAT: 21240141
tekući račun: 170-30030381001-98
tel: 064/434-0852 / dusanarh@yahoo.com
www.studioarhitekton.com



GRAFIČKI PRILOZI

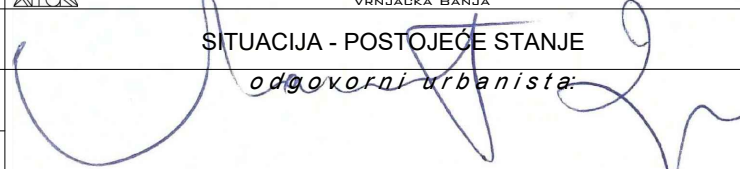
- URBANISTIČKI PROJEKAT -

1. SITUACIJA: KTP – POSTOJEĆE STANJE
2. SITUACIJA - IZVOD IZ PLANA – NAMENA / ŠIRE OKRUŽENJE
3. SITUACIJA - IZVOD IZ PLANA - REGULACIJA
4. PLANIRANO ARHITEKTONSKO REŠENJE – SITUACIJA sa osnovom prizemlja
5. SAOBRAĆAJ / PARKIRANJE / HORTIKULTURALNO UREĐENJE
6. INFRASTRUKTURNI PRIKLJUČCI

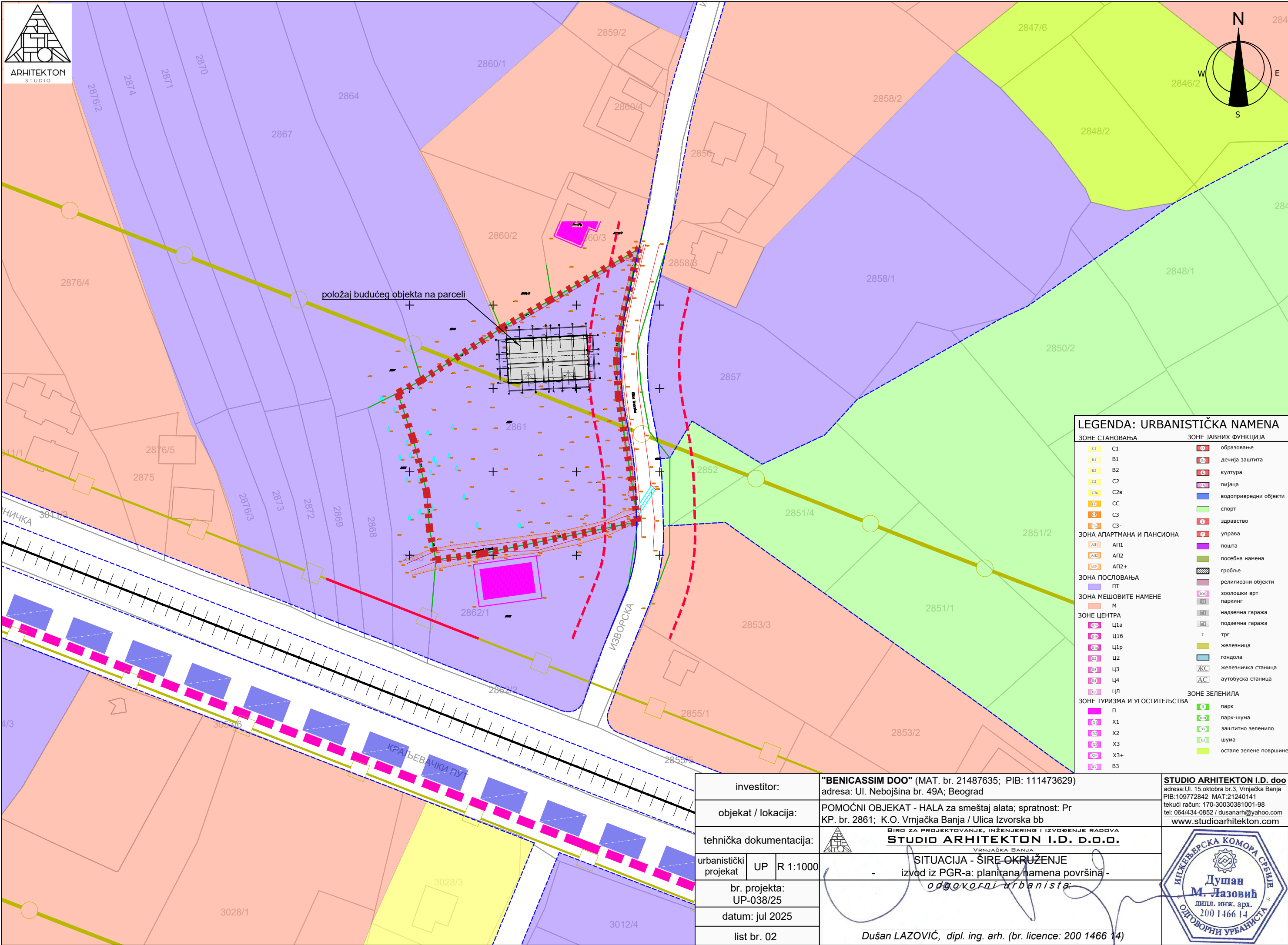
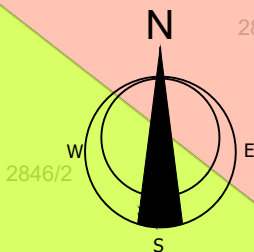


LEGENDA

- obuhvat UP-a
- granica parcele
- faktičko stanje
- građevinska linija
- regulaciona linija
- regulacija reke
- 183.71 postojeće visinske kote
- +3.25 / +187.55 planirane visinske kote
- postojeći objekti
- smer kretanja vozila
- vodovodna MREŽA
- kanalizaciona MREŽA
- hidrantska MREŽA

investitor:			"BENICASSIM DOO" (MAT. br. 21487635; PIB: 111473629) adresa: Ul. Nebojšina br. 49A; Beograd		STUDIO ARHITEKTON I.D. doo adresa: Ul. 15. oktobra br.3, Vrnjačka Banja PIB: 109772842 MAT: 21240141 tekući račun: 170-30030381001-98 tel: 064/434-0852 / dusanarh@yahoo.com www.studioarhitekton.com  ИНЖЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ Душан М. Лазовић ДИПЛ. ИНЖ. АРХ. 200 1466 14 ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА
objekat / lokacija:			POMOĆNI OBJEKAT - HALA za smeštaj alata; spratnost: Pr KP. br. 2861; K.O. Vrnjačka Banja		
tehnička dokumentacija:			 BIRO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I IZVOĐENJE RADOVA STUDIO ARHITEKTON I.D. D.O.O. VRNJAČKA BANJA		
urbanistički projekat	UP	R 1:500	SITUACIJA - POSTOJEĆE STANJE <i>odgovorni urbanista:</i>		
br. projekta: UP-038/25			 <u>Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 200 1466 14)</u>		
datum: jul 2025					
list br. 01					

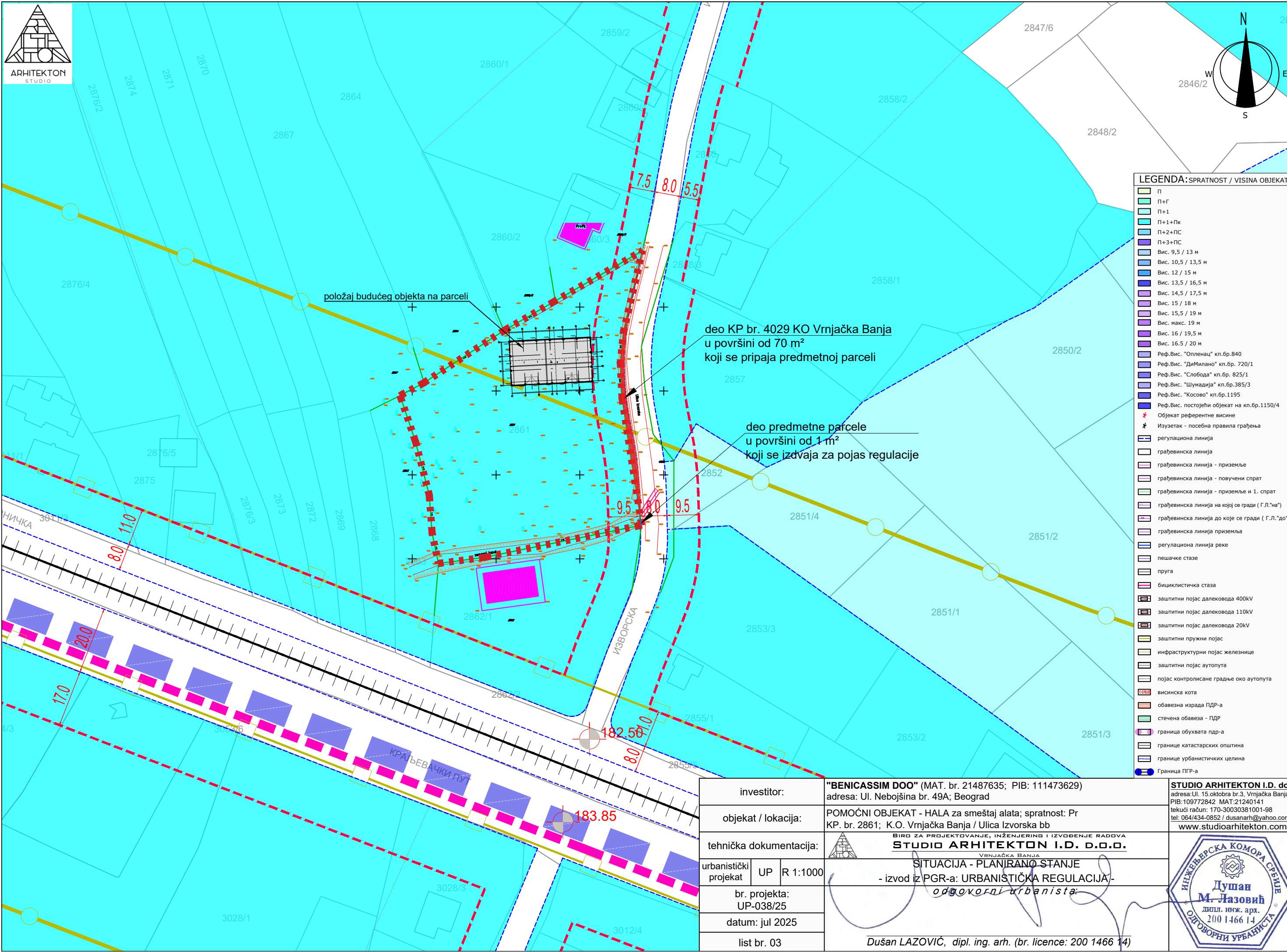
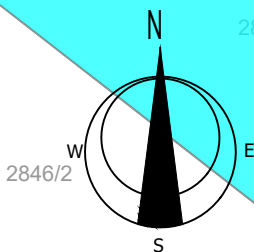




LEGENDA: URBANISTIČKA NAMENA

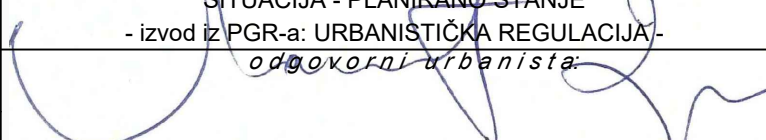
ЗОНЕ СТАНОВАЊА	ЗОНЕ ЈАВНИХ ФУНКЦИЈА
C1	образование
B1	дечија заштита
B2	култура
C2	пијаца
C2a	водопrivredni objekti
CC	спорт
C3	здравство
C3-	управа
ЗОНА АПАРТМАНА И ПАНСИОНА	пошта
AP1	посебна намена
AP2	гробље
AP2+	религиозни objekti
ЗОНА ПОСЛОВАЊА	зоолошки врт
PT	паркинг
ЗОНА МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ	надземна гаража
M	подземна гаража
ЗОНЕ ЦЕНТРА	трг
C1a	железница
C1b	гондола
C1p	железничка станица
C2	аутобуска станица
C3	
C4	
C1	
ЗОНЕ ТУРИЗМА И УГОСТИТЕЉСТВА	ЗОНЕ ЗЕЛЕНИЛА
P	парк
X1	парк-шума
X2	заштитно зеленило
X3	шума
X3+	остале зелене површине
B3	

investitor:	"BENICASSIM DOO" (MAT. br. 21487635; PIB: 111473629) adresa: Ul. Nebojšina br. 49A; Beograd	STUDIO ARHITEKTON I.D. DOO adresa: Ul. 15. oktobra br. 3, Vrnjačka Banja PIB: 109772842 MAT: 21240141 tekući račun: 170-30030381001-98 tel: 064/434-0852 / dusanarh@yahoo.com www.studioarhitekton.com
objekat / lokacija:	POMOĆNI OBJEKAT - HALA za smeštaj alata; spratnost: Pr KP. br. 2861; K.O. Vrnjačka Banja / Ulica Izvorska bb	
tehnička dokumentacija:	STUDIO ARHITEKTON I.D. DOO VRNJAČKA BANJA	
urbanistički projekat	UP R 1:1000	
br. projekta:	UP-038/25	
datum:	jul 2025	
list br. 02		



LEGENDA: SPRATNOST / VISINA OBJEKATA

- п
- П+Г
- П+1
- П+1+Пк
- П+2+Пс
- П+3+Пс
- Вис. 9,5 / 13 м
- Вис. 10,5 / 13,5 м
- Вис. 12 / 15 м
- Вис. 13,5 / 16,5 м
- Вис. 14,5 / 17,5 м
- Вис. 15 / 18 м
- Вис. 15,5 / 19 м
- Вис. макс. 19 м
- Вис. 16 / 19,5 м
- Вис. 16,5 / 20 м
- Реф.Вис. "Опленац" кл.бр.840
- Реф.Вис. "ДиМилано" кл.бр. 720/1
- Реф.Вис. "Слобода" кл.бр. 825/1
- Реф.Вис. "Шумадија" кл.бр.385/3
- Реф.Вис. "Косово" кл.бр.1195
- Реф.Вис. постојећи објекат на кл.бр.1150/4
- Објекат референтне висине
- Изузетак - посебна правила грађења
- регулациона линија
- грађевинска линија
- грађевинска линија - приземље
- грађевинска линија - повучени спрат
- грађевинска линија - приземље и 1. спрат
- грађевинска линија на којој се гради (Г.Л."на")
- грађевинска линија до које се гради (Г.Л."до")
- грађевинска линија приземља
- регулациона линија реке
- пешачке стазе
- пруга
- бициклистичка стаза
- заштитни појас далековода 400kV
- заштитни појас далековода 110kV
- заштитни појас далековода 20kV
- заштитни пружни појас
- инфраструктурни појас железнице
- заштитни појас аутопута
- појас контролисане градње око аутопута
- висинска кота
- обавезна израда ПДР-а
- стечена обавеза - ПДР
- граница обухвата пдр-а
- границе катастарских општина
- границе урбанистичких целина
- Граница ПГР-а

investitor:			"BENICASSIM DOO" (MAT. br. 21487635; PIB: 111473629) adresa: Ul. Nebojšina br. 49A; Beograd			STUDIO ARHITEKTON I.D. doo adresa: Ul. 15. oktobra br.3, Vrnjačka Banja PIB:109772842 MAT:21240141 tekući račun: 170-30030381001-98 tel: 064/434-0852 / dusanarh@yahoo.com www.studioarhitekton.com		
objekat / lokacija:			POMOĆNI OBJEKAT - HALA za smeštaj alata; spratnost: Pr KP. br. 2861; K.O. Vrnjačka Banja / Ulica Izvorska bb					
tehnička dokumentacija:			 BIRO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I IZVOĐENJE RADOVA STUDIO ARHITEKTON I.D. D.O.O. VRNJAČKA BANJA					
urbanistički projekat	UP	R 1:1000	SITUACIJA - PLANIRANO STANJE - izvod iz PGR-a: URBANISTIČKA REGULACIJA - odgovorni urbanista:					
br. projekta: UP-038/25								
datum: jul 2025								
list br. 03								
			Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 200 1466 14)					



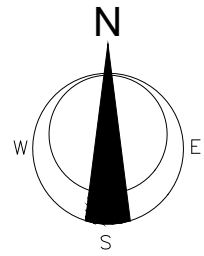
ИНЖЕНЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

Душан
М. Лазовић

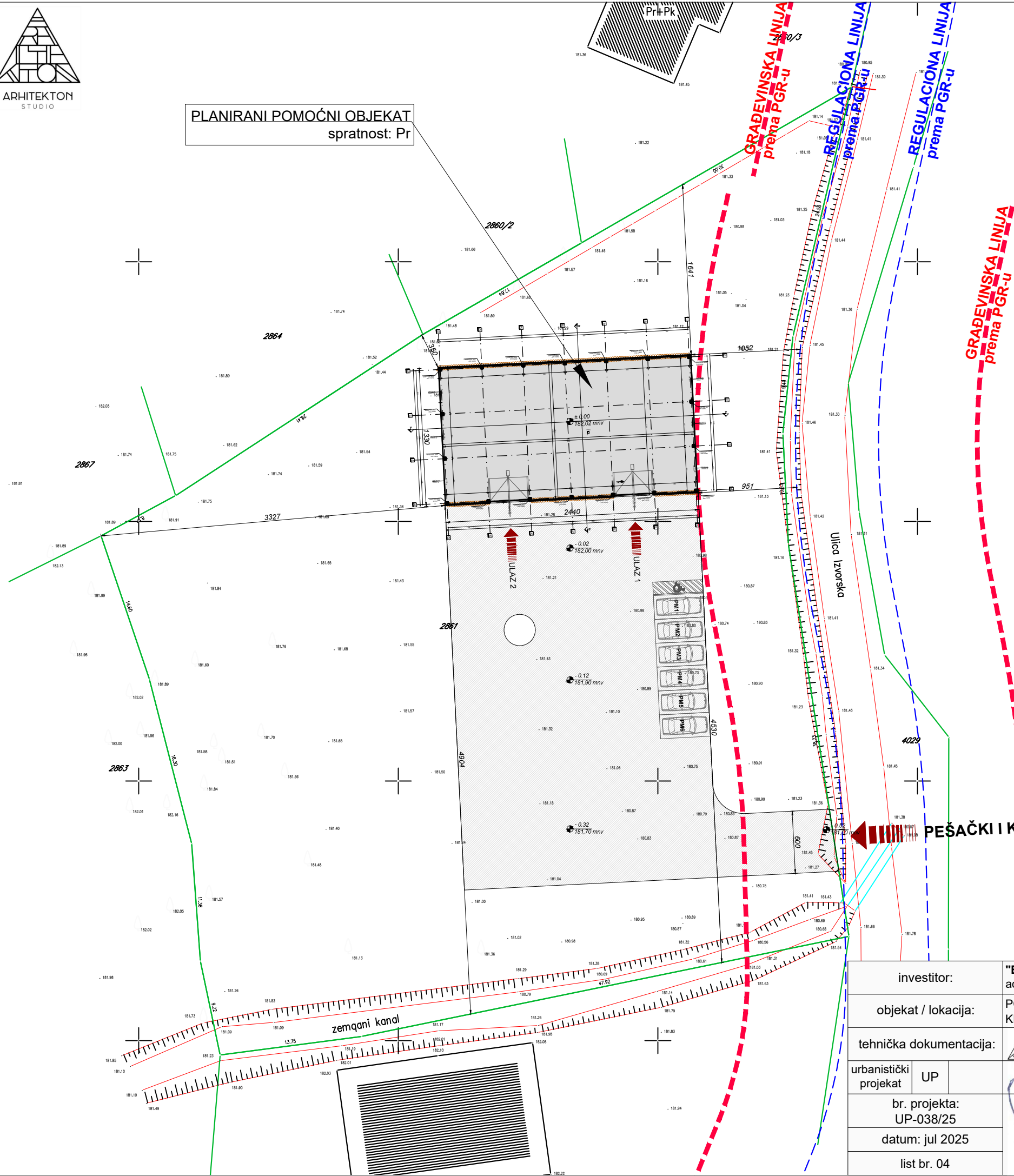
дипл. инж. арх.
200 1466 14

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА





PLANIRANI POMOĆNI OBJEKT
spratnost: Pr



LEGENDA

- obuhvat UP-a
- granica parcele
- faktilsko stanje
- građevinska linija
- regulaciona linija
- regulacija reke
- postojeće visinske kote
- planirane visinske kote
- postojeći objekti
- smer kretanja vozila
- vodna MREŽA
- kanalizaciona MREŽA
- hidrantska MREŽA

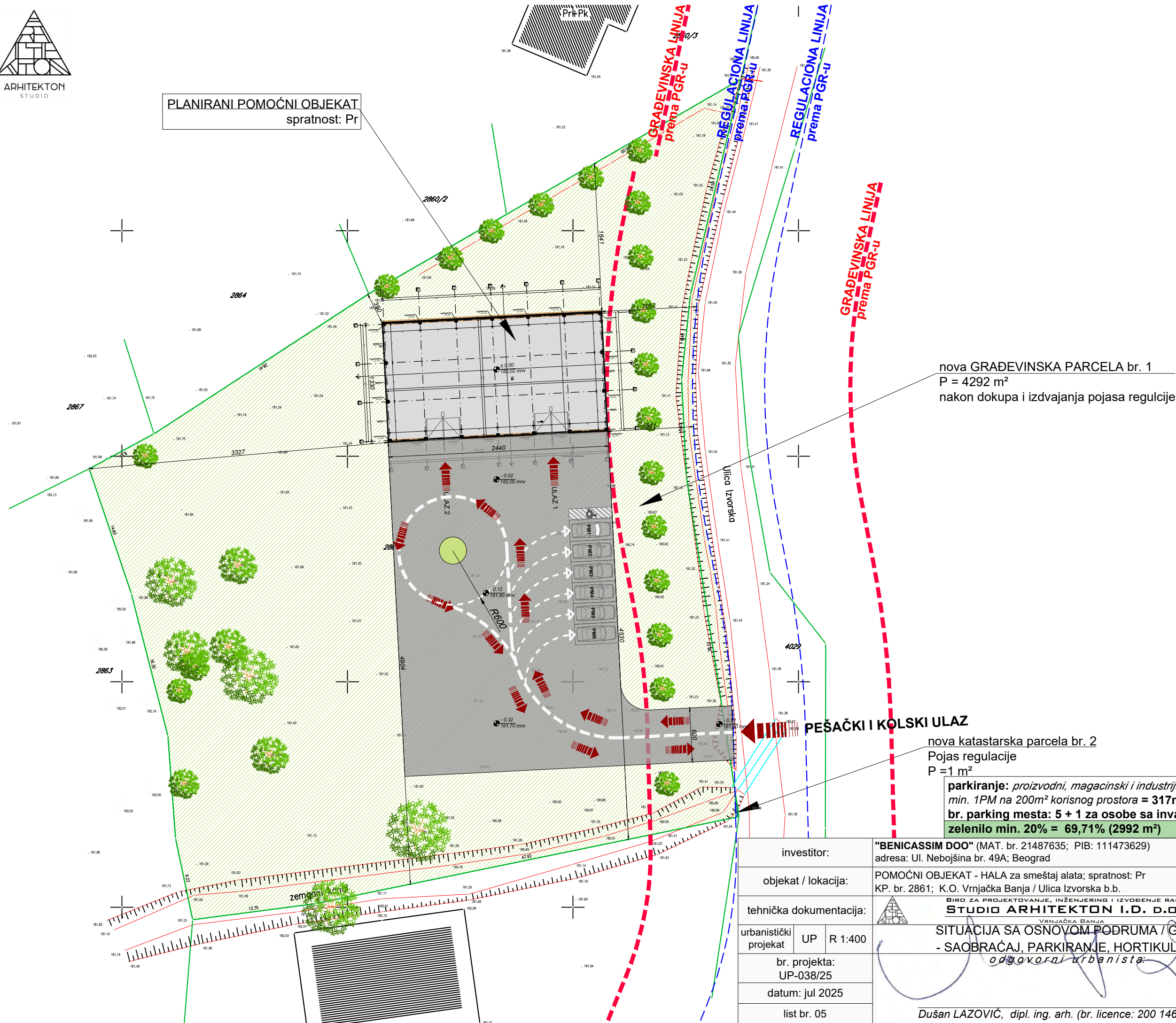
URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKI PARAMETRI
P parcele min. 800m² = 4292 m² (nakon preparcelacije)
P brutto objekta = 325 m² / P netto = 317 m²
spratnost max. Pr+1+Pk = Pr (prizemlje)
zauzetost max. 40 % = 7,57% (325 m²)
zelenilo min. 20% = 69,71% (2992 m²)

investitor:		"BENICASSIM DOO" (MAT. br. 21487635; PIB: 111473629) adresa: Ul. Nebojšina br. 49A; Beograd		STUDIO ARHITEKTON I.D. doo adresa: Ul. 15. oktobra br.3, Vrnjačka Banja PIB:109772842 MAT:21240141 tekuci račun: 170-30030381001-98 tel: 064/434-0852 / dusanarh@yahoo.com www.studioarhitehton.com	
objekat / lokacija:		POMOĆNI OBJEKT - HALA za smeštaj alata; spratnost: Pr KP. br. 2861; K.O. Vrnjačka Banja / Ulica Izvorska b.b.			
tehnička dokumentacija:		 BIRU ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I IZVOĐENJE RADOVA STUDIO ARHITEKTON I.D. D.O.O. VRNJAČKA BANJA			
urbanistički projekat	UP	SITUACIJA SA OSNOVOM PRIZEMLJA - OPOSREDOVANJE STANJE -			
br. projekta: UP-038/25					
datum: jul 2025					
list br. 04		Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 200 1466 14)			

STUDIO ARHITEKTON I.D. doo
adresa: Ul. 15. oktobra br.3, Vrnjačka Banja
PIB:109772842 MAT:21240141
tekući račun: 170-30030381001-98
tel: 064/434-0852 / dusanarh@yahoo.com
www.studioarhitekton.com



PLANIRANI POMOĆNI OBJEKT
spratnost: Pr



nova GRADEVINSKA PARCELA br. 1
P = 4292 m²
nakon dokupa i izdvajanja pojasa regulacije

PEŠAČKI I KOLSKI ULAZ

nova katastarska parcela br. 2
Pojas regulacije
P = 1 m²

parkiranje: proizvodni, magacinski i industrijski objekti
min. 1PM na 200m² korisnog prostora = 317m²/200=1.58
br. parking mesta: 5 + 1 za osobe sa invaliditetom
zelenilo min. 20% = 69,71% (2992 m²)

LEGENDA

- obuhvat UP-a
- granica parcele
- faktičko stanje
- građevinska linija
- regulaciona linija
- regulacija reke
- 183.71 postojeće visinske kote
- planirane visinske kote
- postojeći objekti
- smer kretanja vozila
- vodovodna MREŽA
- kanalizaciona MREŽA
- hidrantska MREŽA

investitor: "BENICASSIM DOO" (MAT. br. 21487635; PIB: 111473629)
adresa: Ul. Nebojšina br. 49A; Beograd

objekat / lokacija: POMOĆNI OBJEKT - HALA za smeštaj alata; spratnost: Pr
KP. br. 2861; K.O. Vrnjačka Banja / Ulica Izvorska b.b.

tehnička dokumentacija:  **STUDIO ARHITEKTON I.D. D.O.O.**
VRNJAČKA BANJA

urbanistički projekat UP R 1:400 **SITUACIJA SA OSNOVOM PODRUMA / GARAŽE**
- SAOBRAĆAJ, PARKIRANJE, HORTIKULTURA -
odgovorni urbanista:

br. projekta:
UP-038/25

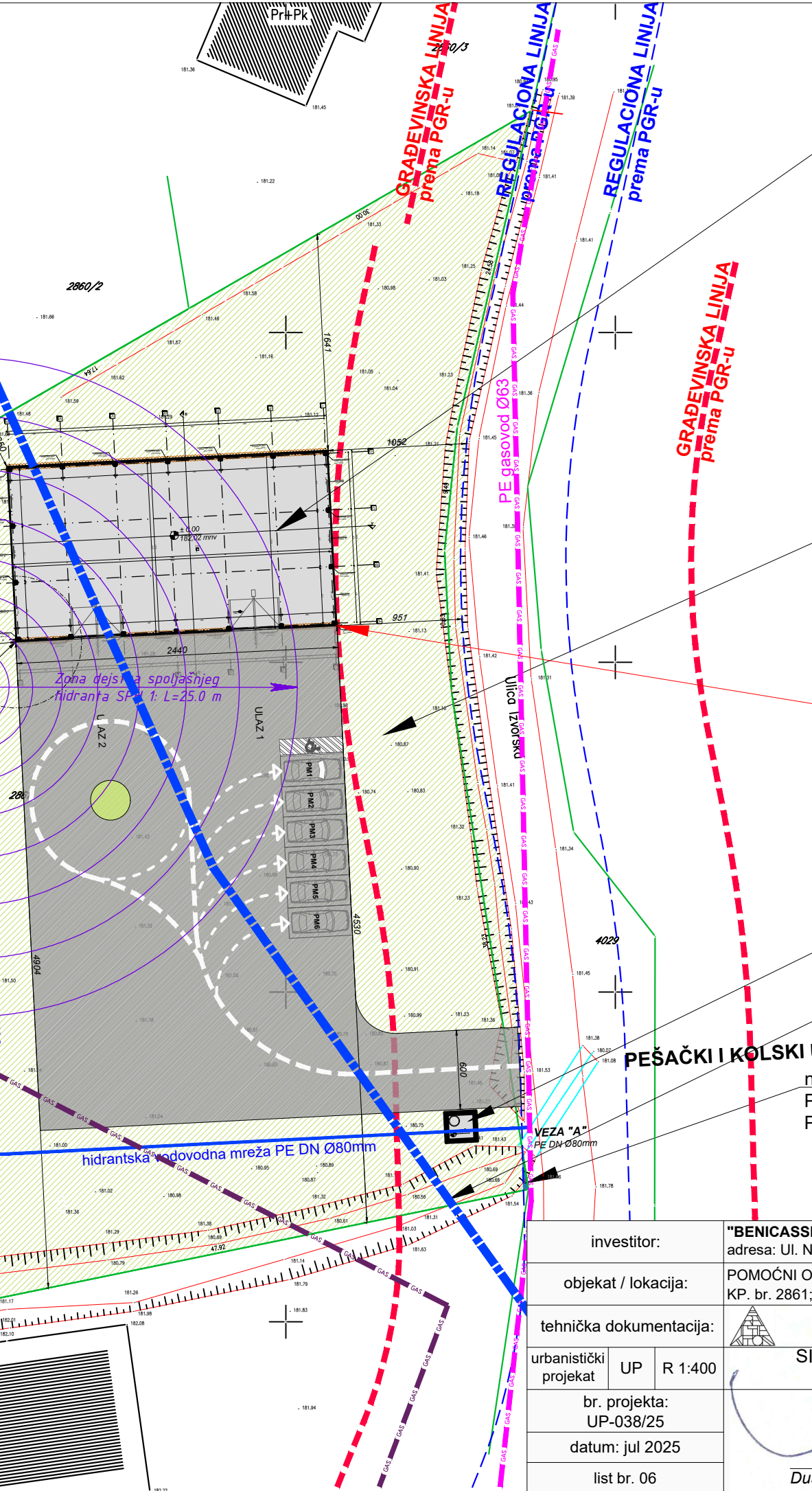
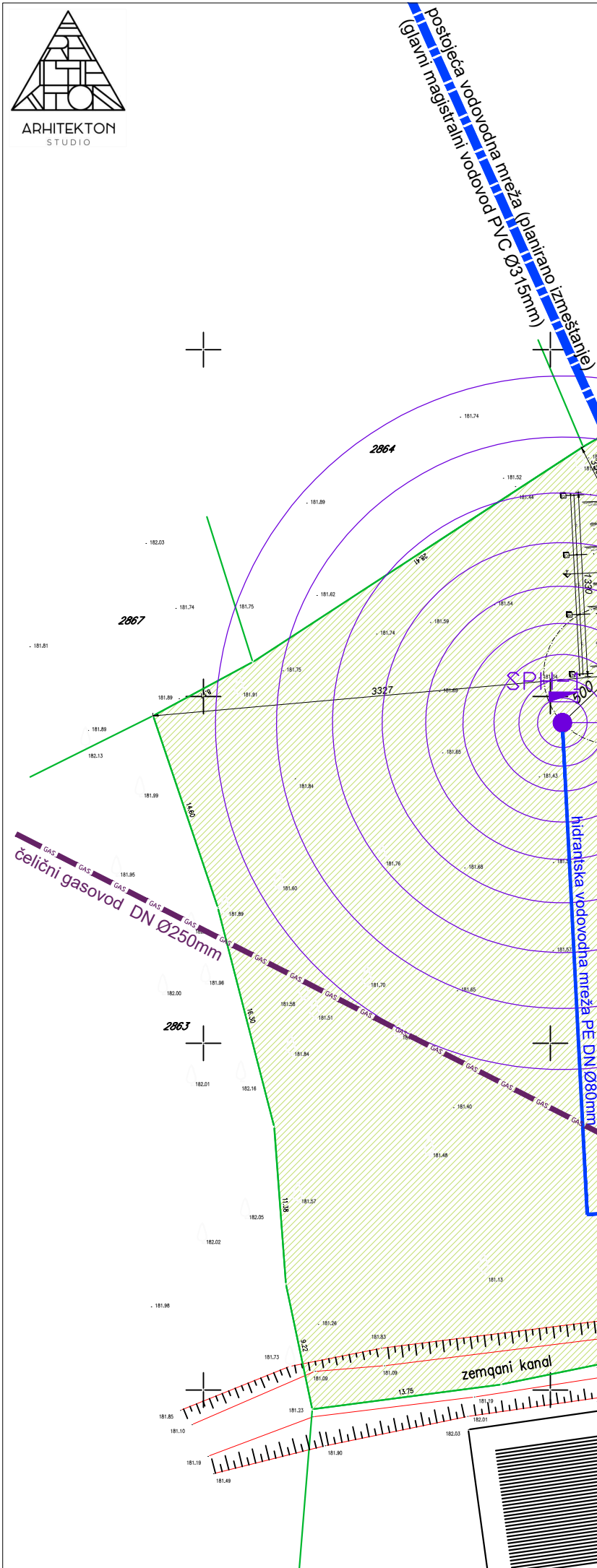
datum: jul 2025

list br. 05

Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 200 1466 14)

STUDIO ARHITEKTON I.D. doo
adresa: Ul. 15. oktobra br.3, Vrnjačka Banja
PIB:109772842 MAT:21240141
tekući račun: 170-30030381001-98
tel: 064/434-0852 / dusanarh@yahoo.com
www.studioarhitekton.com





nova GRAĐEVINSKA PARCELA br. 1
P = 4292 m²
nakon dokupa i izdvajanja pojasa regulcije

1. Snaga budućeg objekta:
1 pomoćni prostor: 11,04 kW-16A
2. MESTO PRIKLJUČENJA:
postojeći AB NN stub br.17 na MNN
S 10(20)/0,4 Kv "Železnička stanica"
NAČIN PRIKLJUČENJA OBJEKTA
podzemno: kablovski
vrsta priključka: trofazni

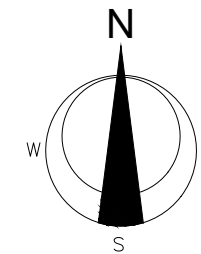
(dim: unutra 2,0 x 2,0 x 1,8m)
hidrantska mreža: 1 vodomer Ø 80
- prema teh. uslovima VIK neophodno je izmestiti postojeću vodovodnu mrežu (glavni magistralni vodovod PVC Ø315mm) sa predmetne parcele.

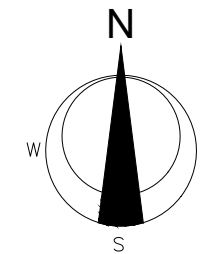
nova katastarska parcela br. 2
Pojas regulacije
P = 1 m²

STUDIO ARHITEKTON I.D. d.o.o.
 адреса: Ул. 15. oktobra br.3, Урњачка Banja
 PIB: 109772842 MAT: 21240141
 текући račun: 170-30030381001-98
 tel: 064/434-0852 / dusanarh@yahoo.com
www.studioarhitekton.com

GRAFIČKI PRILOZI

- IDEJNO REŠENJE -





PLANIRANI POMOĆNI OBJEKT
spratnost: Pr

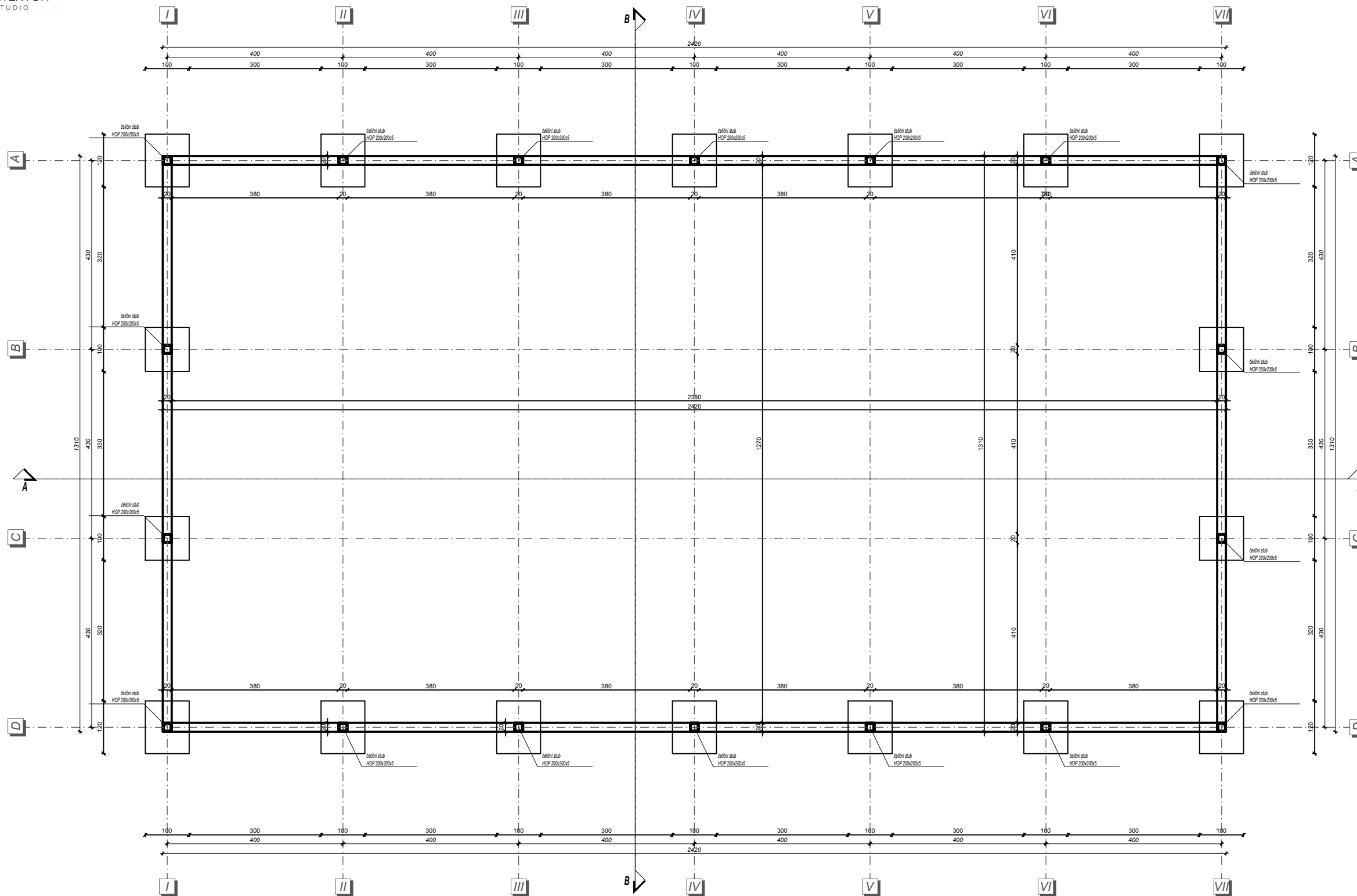
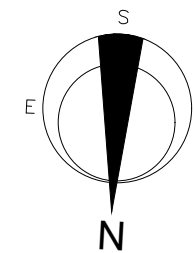
nova GRADEVINSKA PARCELA br. 1
P = 4292 m²
nakon dokupa i izdvajanja pojasa regulacije

PEŠAČKI I KOLSKI ULAZ

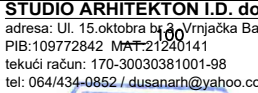
nova katastarska parcela br. 2
Pojas regulacije
P = 1 m²

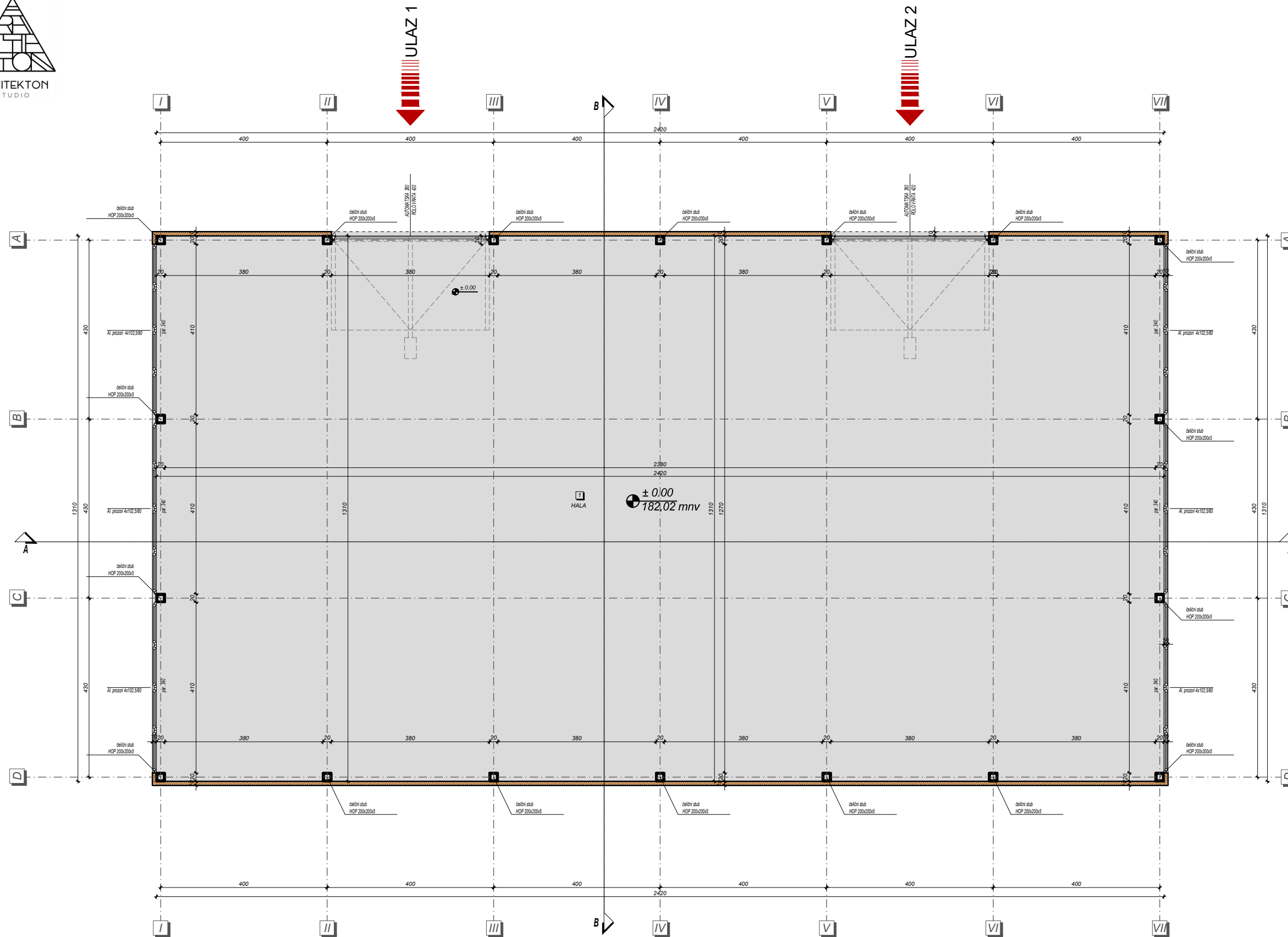
URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKI PARAMETRI
P parcele min. 800m² = 4292 m² (nakon preparcelacije)
P bruto objekta = 325 m² / P netto = 317 m²
spratnost max. Pr+1+Pk = Pr (prizemlje)
zauzetost max. 40 % = 7,57% (325 m²)
zelenilo min. 20% = 69,71% (2992 m²)

investitor:	"BENICASSIM DOO" MAT. br. 21487635; PIB: 111473629 adresa: Ul. Nebojšina br. 49A; Beograd	STUDIO ARHITEKTON I.D. DOO adresa: Ul. 15. oktobra br. 10, Vrnjačka Banja PIB: 109772842 MAT: 21240141 tekući račun: 170-30030381001-98 tel: 064/434-0852 / dusanarh@yahoo.com www.studioarhitektori.com
objekat / lokacija:	POMOĆNI OBJEKT - HALA za smeštaj alata; spratnost: Pr KP. br. 2861; K.O. Vrnjačka Banja, Ul. Izvorska	
tehnička dokumentacija:	 STUDIO ARHITEKTON I.D. D.O.O. VRNJAČKA BANJA	
IDR	1-A R 1:400	
br. projekta:	A-036/23	
datum:	jul 2025	SITUACIONI PLAN - PLANIRANO STANJE <i>odgovorni projektant:</i> <i>Dušan LAZOVIĆ</i>
list br.	02	
Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 L309 12)		

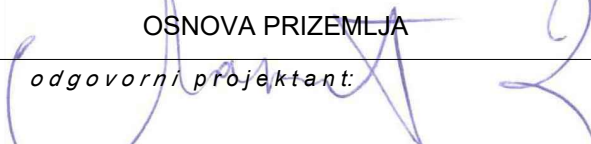


investitor:			"BENICASSIM DOO" MAT. br. 21487635; PIB: 111473629 adresa: Ul. Nebojšina br. 49A; Beograd		STUDIO ARHITEKTON I.D. D.O.O. adresa: Ul. 15. oktobra br. 2, Vrnjačka Banja PIB: 109772842 MAT. br. 21240141 tekući račun: 170-30030381001-98 tel: 064/434-0852 / dusanarh@yahoo.com www.studioarhitekton.com
objekat / lokacija:			POMOĆNI OBJEKAT - HALA za smeštaj alata; spratnost: Pr KP. br. 2861; K.O. Vrnjačka Banja, Ul. Izvorska		
tehnička dokumentacija:			 BIRU ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I IZVOĐENJE RADOVA STUDIO ARHITEKTON I.D. D.O.O. VRNJAČKA BANJA		
IDR	1-A	R 1:100	OSNOVA TEMELJA		
br. projekta: A-036/23			odgovorni projektant:		
datum: jul 2025					
list br. 03					
			Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 L309 12)		



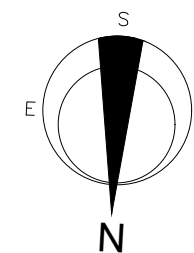


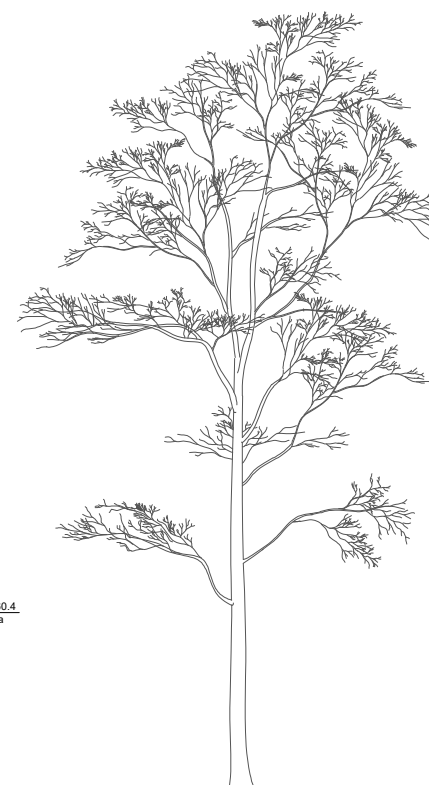
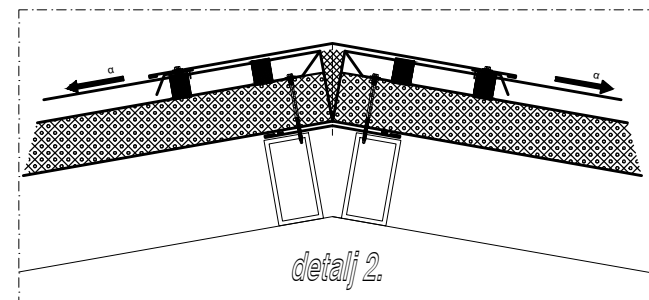
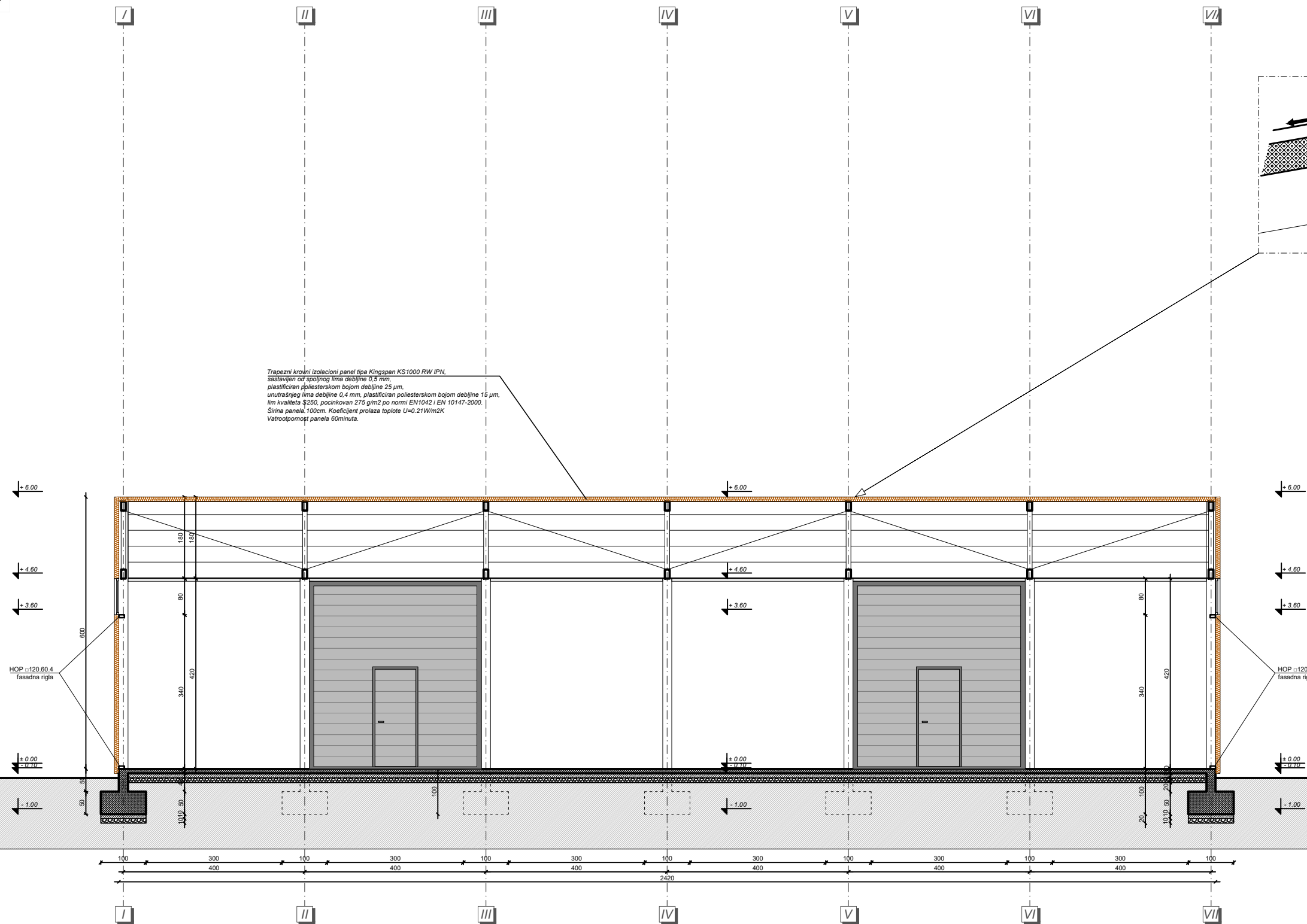
VISINA do rešetke = 4,2m
VISINA HALE = 6,0m
P brutto = 325 m²
P netto = 317 m²

investitor:			"BENICASSIM DOO" MAT. br. 21487635; PIB: 111473629 adresa: Ul. Nebojšina br. 49A; Beograd		
objekat / lokacija:			POMOĆNI OBJEKAT - HALA za smeštaj alata; spratnost: Pr KP. br. 2861; K.O. Vrnjačka Banja, Ul. Izvorska		
tehnička dokumentacija:			 BIRU ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I IZVOĐENJE RADOVA STUDIO ARHITEKTON I.D. D.O.O. VRNJAČKA BANJA		
IDR	1-A	R 1:100	OSNOVA PRIZEMLJA		
br. projekta: A-036/23			odgovorni projektant: 		
datum: jul 2025					
list br. 04					
			Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 L309 12)		

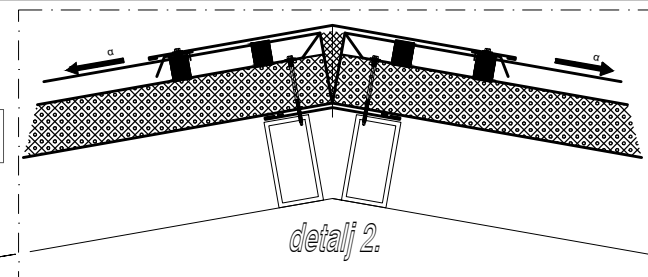
STUDIO ARHITEKTON I.D. doo
adresa: Ul. 15. oktobra br. 2, Vrnjačka Banja
PIB: 109772842 MAT. br. 21487635
tekući račun: 170-30030381001-98
tel: 064/434-0852 / dusanarh@yahoo.com
www.studioarhitekton.com

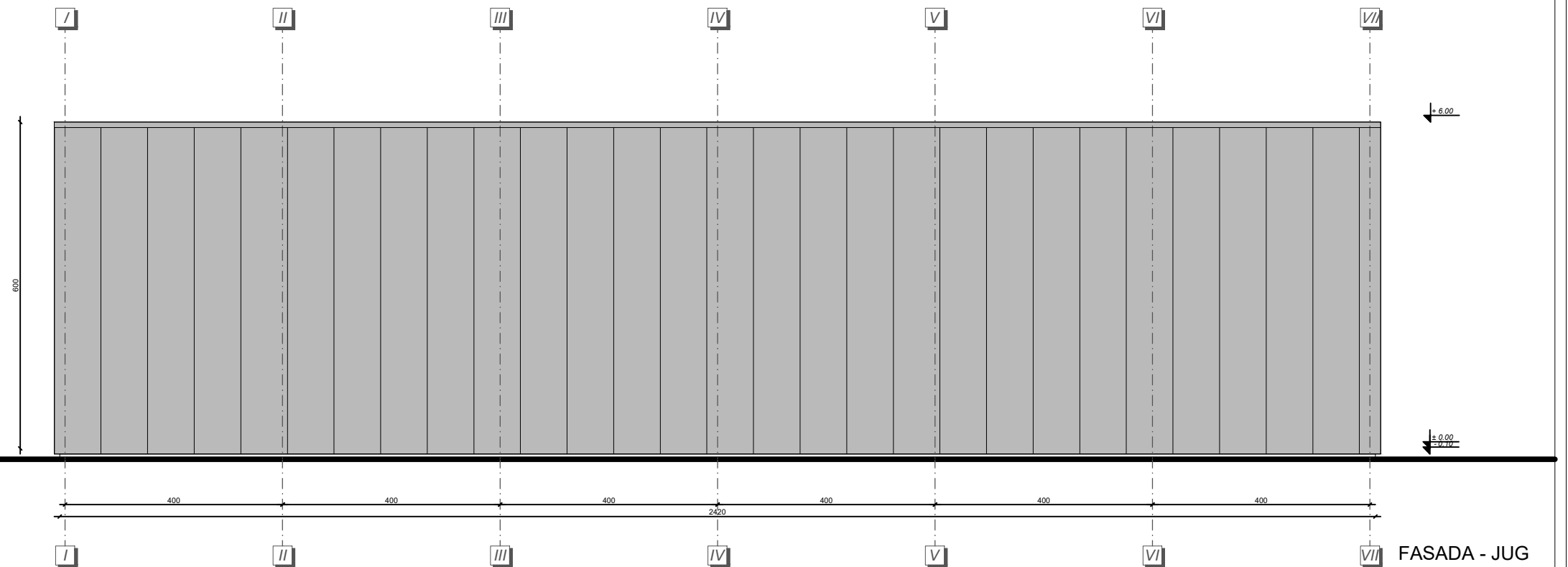
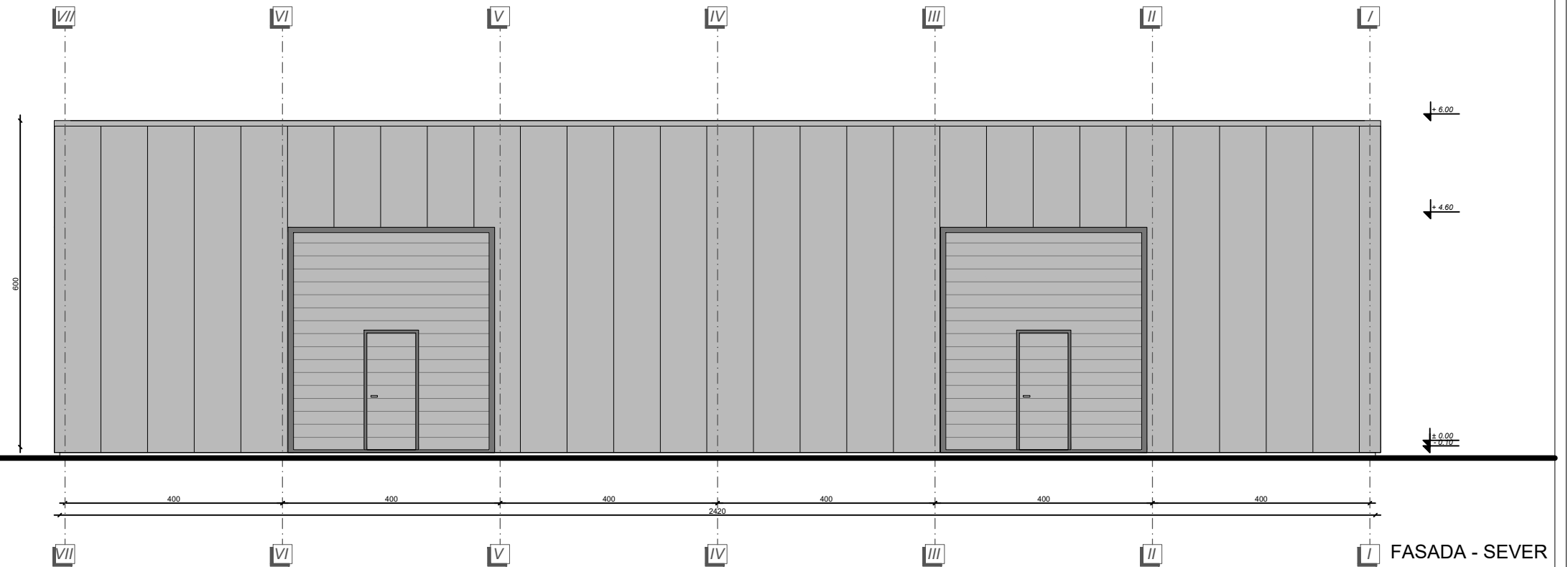






investitor:			"BENICASSIM DOO" MAT. br. 21487635; PIB: 111473629 adresa: Ul. Nebojšina br. 49A; Beograd		STUDIO ARHITEKTON I.D. D.O.O. adresa: Ul. 15. oktobra br. 2, Vrnjačka Banja PIB: 109772842 MAT. br. 21240141 tekući račun: 170-30030381001-98 tel: 064/434-0852 / dusanarh@yahoo.com www.studioarhitekton.com
objekat / lokacija:			POMOĆNI OBJEKAT - HALA za smeštaj alata; spratnost: Pr KP. br. 2861; K.O. Vrnjačka Banja, Ul. Izvorska		
tehnička dokumentacija:			 BIRU ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I IZVOĐENJE RADOVA STUDIO ARHITEKTON I.D. D.O.O. VRNJAČKA BANJA		
IDR	1-A	R 1:100	PRESEK A - A		
br. projekta: A-036/23			odgovorni projektant:		
datum: jul 2025					
list br. 06					
			Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 L309 12)		

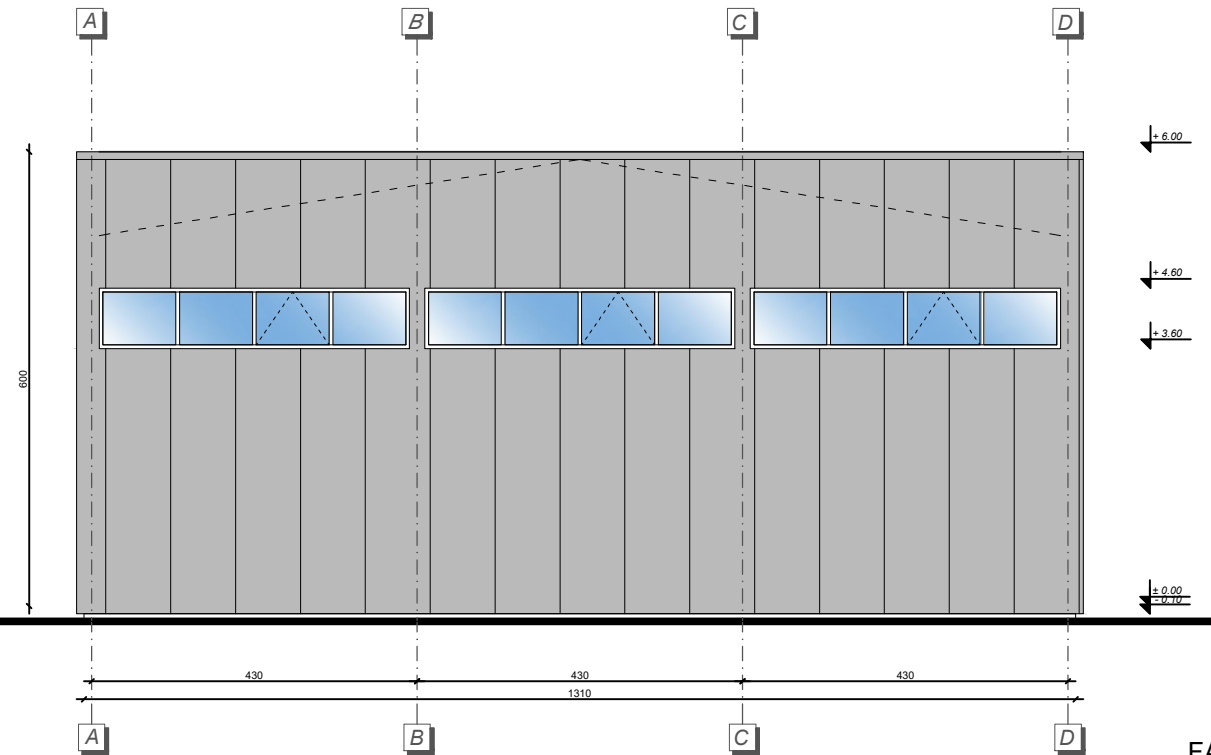
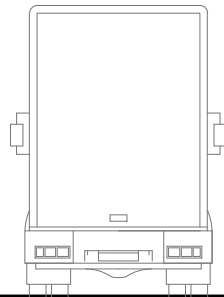




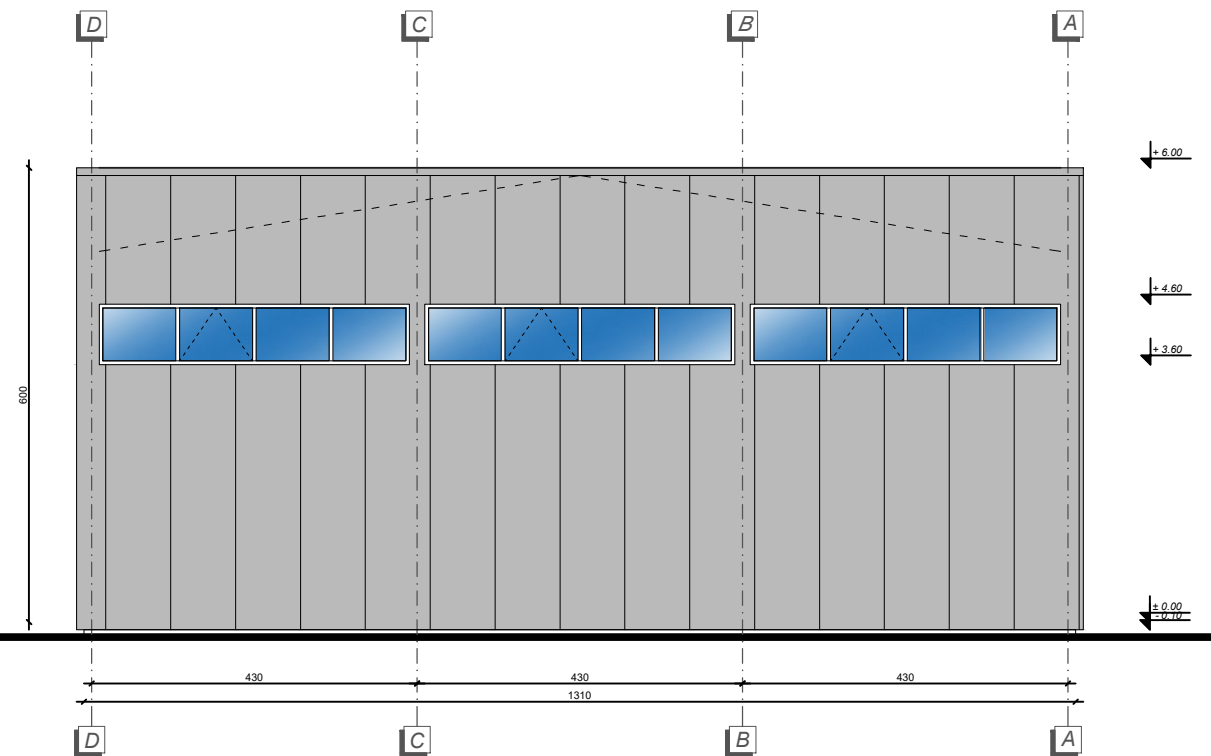
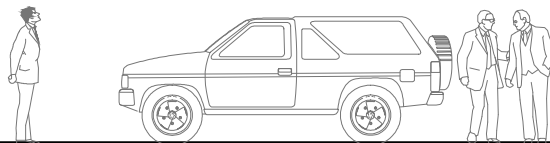
investitor:			"BENICASSIM DOO" MAT. br. 21487635; PIB: 111473629 adresa: Ul. Nebojšina br. 49A; Beograd		STUDIO ARHITEKTON I.D. D.O.O. adresa: Ul. 15. oktobra br. 2, Vrnjačka Banja PIB: 109772842 MAT: 21240141 tekući račun: 170-30030381001-98 tel: 064/434-0852 / dusanarh@yahoo.com www.studioarhitekton.com
objekat / lokacija:			POMOĆNI OBJEKAT - HALA za smeštaj alata; spratnost: Pr KP. br. 2861; K.O. Vrnjačka Banja, Ul. Izvorska		
tehnička dokumentacija:			 BIRU ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I IZVOĐENJE RADOVA STUDIO ARHITEKTON I.D. D.O.O. VRNJAČKA BANJA		
IDR	1-A	R 1:100	FASADE		
br. projekta: A-036/23			odgovorni projektant:		
datum: jul 2025					
list br. 08					
			Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 L309 12)		







FASADA - ZAPAD



FASADA - ISTOK

investitor:	"BENICASSIM DOO" MAT. br. 21487635; PIB: 111473629 adresa: Ul. Nebojšina br. 49A; Beograd	STUDIO ARHITEKTON I.D. doo adresa: Ul. 15. oktobra br. 3, Vrnjačka Banja PIB: 109772842 MAT. 21240141 tekući račun: 170-30030381001-98 tel: 064/434-0852 / dusanarh@yahoo.com www.studioarhitekton.com
objekat / lokacija:	POMOĆNI OBJEKAT - HALA za smeštaj alata; spratnost: Pr KP. br. 2861; K.O. Vrnjačka Banja, Ul. Izvorska	
tehnička dokumentacija:	BIRU ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I IZVOĐENJE RADOVA STUDIO ARHITEKTON I.D. D.O.O. VRNJAČKA BANJA	
IDR	1-A R 1:100	
br. projekta:	A-036/23	
datum:	jul 2025	
list br.	09	
	FASADE odgovorni projektant: Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 L309 12)	

