ARHITEKTON
STUDIO

STUDIO ARHITEKTON I.D. d.o.o.
15. oktobar 3, Vrnjačka Banja

dusan@studioarhitekton.com
dusanarh@yahoo.com
+381 64 4340852

www.studioarhitekton.com

PIB: 109772842
MAT BR: 21240141
TEKUĆI RAČUN: 170-30030381001-98

U R B A N I S T I Č K I P R O J E K A T

STAMBENI OBJEKAT; spratnost: Su+Pr+2+Ps

Vrnjačka Banja

Investitori: **"MIMIHIP"doo Kruševac (MAT:20263997) adresa: Ul.Parunovačka br.2A, Kruševac**

Lokacija: **KP. br. 1176/33 i 1176/35; obe u K.O. Vrnjačka Banja**

Vrsta radova: **NOVA GRADNJA**

obrađivač: BIRO 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)

Dragan PEĆANAC, diplomirani inženjer arhitekture

_____
(odgovorni projektant idejnog rešenja, lic.br: 300 5778 03)

Odgovorno lice projektanta (el. potpis):

ДУШАН ЛАЗОВИЋ 012433938 Sign
Digitally signed by ДУШАН ЛАЗОВИЋ 012433938 Sign
Date: 2026.08.17 14:17:29 +02'00'

Odgovorni urbanista (el. potpis):

ДУШАН ЛАЗОВИЋ 012433938 Sign
Digitally signed by ДУШАН ЛАЗОВИЋ 012433938 Sign
Date: 2026.08.17 14:17:52 +02'00'

Broj tehničke dokumentacije: UP-027/26
Mesto i datum: Vrnjačka Banja, jul 2026. god.

S A D R Ž A J

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

- DOKUMENTACIJA INVESTITORA
  Izjava vlasnika
  Kopija plana
  List nepokretnosti
  Katastarsko topografski plan
  Dokazi o vlasništvu

- TEKSTUALNO-GRAFIČKA DOKUMENTACIJA
  plan preparcelacije
  urbanistički projekat
  idejno rešenje

O P Š T A D O K U M E N T A C I J A

Република Србија
Агенција за привредне регистре

5000118492280

Регистар привредних субјеката

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

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.

О б р а з л о ж е њ е

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.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

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.croso.rs/).

Република Србија
Агенција за привредне регистре

5000118559877

Регистар привредних субјеката

Бр.БД 88405/2016
Веза: 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

З А К Љ У Ч А К

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

О б р а з л о ж е њ е

Проверавајући правилност уноса података у Регистар привредних субјеката код:

STUDIO ARHITEKTON I.D. DOO Vrnjačka Banja

Регистарски/матични број: **21240141**,

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.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
Број: 005064314 2025 14810 006 000 012 002
Датум: 23.12.2025.г.
Немањина 22-26, Београд
М.А.

На основу члана 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005,101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон), члана 25. став 1. Закона о Влади („Службени гласник РС“ бр. 55/2005, 71/2005-испр, 101/2007, 65/2008, 16/2011, 68/2012-Одлука УС, 72/2012, 7/2014-Одлука УС, 44/2014 и 30/2018 - др. закон) и члана 36. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени 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 – други закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), поступајући по захтеву STUDIO ARHITEKTON I.D. DOO Vrnjačka Banja, из Врњачке Бање, улица Петнаестог Октобра број 3, министар грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, доноси:

Р Е Ш Е Њ Е

I **„STUDIO ARHITEKTON I.D. DOO Vrnjačka Banja“**, из Врњачке Бање, улица Петнаестог Октобра број 3, матични број: 21240141, ПИБ: 109772842, **ИСПУЊАВА УСЛОВЕ** за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова.

II **„STUDIO ARHITEKTON I.D. DOO Vrnjačka Banja“**, из Врњачке Бање, улица Петнаестог Октобра број 3, матични број: 21240141, ПИБ: 109772842 **СЕ УПИСУЈЕ у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова**.

III **ИЗДАЈЕ СЕ** привредном субјекту именованом у ставу **I** диспозитива, лиценца - „Г категорија“, број лиценце: 104Г04/25 за израду урбанистичко-техничких докумената.

IV Трошкове поступка у износу од 271.725,00 динара сноси **„STUDIO ARHITEKTON I.D. DOO Vrnjačka Banja“.**

V Ово Решење је коначно даном достављања и важи две године од дана издавања.

О б р а з л о ж е њ е

Чланом 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005,101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон) прописано је да министар представља министарство, доноси прописе и решења у управним и другим појединачним стварима и одлучује о другим питањима из делокруга министарства.

Привредни субјект **„STUDIO ARHITEKTON I.D. DOO Vrnjačka Banja“**, из Врњачке Бање, улица Петнаестог Октобра број 3, матични број: 21240141, ПИБ: 109772842, поднео је, дана 21.11.2025. године, Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, захтев за издавање лиценце за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „Г категорија“, а потом и допуну захтева дана 10.12.2025. године.

Чланом 36. став. 4. Закона о планирању и изградњи („Службени 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 – други закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) прописано је да министар надлежан за послове планирања и изградње образује комисију за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова, а ставом 5. да министар надлежан за послове планирања и изградње доноси решење о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и упису у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.

Решењем број 000110356 2025 14810 006 000 012 002 од 24.01.2025. године образована је Комисија за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова (у даљем тексту: Комисија).

Комисија је на седници одржаној дана 16.12.2025. године утврдила да је подносилац захтева уз захтев приложио:

1. Фотокопију решења о регистрацији привредног субјекта и закључка о исправци грешке приликом доношења решења Агенције за привредне регистре Републике Србије,
2. Списак запослених односно радно ангажованих лица (**1 лице**),
3. Списак лица која имају личне лиценце (**1 лице**),
4. Доказ о радном статусу за **1** запослено/радно ангажовано лице (фотокопија уверења из Централног регистра обавезног социјалног осигурања и Уговора о раду),
5. Фотокопију личне лиценце издате од Инжењерске коморе Србије/Решења о издавању лиценце и фотокопију Потврде о важењу лиценце за свако лице са активном личном лиценцом архитекте урбанисте или лиценцом урбанисте,
6. Доказ о уплати Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „Г категорија“, и
7. Изјаву којом се подносилац захтева изричито изјашњава да ли ће сам прибавити податке о чињеницама о којима се води службена евиденција.

На основу достављене документације и увидом у јавно доступне податке Комисија је утврдила да је:

1. **„STUDIO ARHITEKTON I.D. DOO Vrnjačka Banja“**, из Врњачке Бање, улица Петнаестог Октобра број 3, уписан у регистар привредних субјеката Агенције за привредне регистре Републике Србије, матични број: 21240141, ПИБ: 109772842, шифра и назив делатности: 7111 – Архитектонска делатност;
2. Код подносиоца захтева запослено и радно ангажовано:
   - **1 лице** са активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02**;
3. Подносилац захтева извршио уплату износа од **271.725,00 динара (РСД)** на рачун Агенције за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, а у складу са Одлуком о утврђивању Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања број 3475/2024-01 од 17.09.2024. године, на коју је Влада Републике Србије дала сагласност Решењем 05 број 350-9984/2024 од 24.10.2024. године и која је ступила на снагу објављивањем у „Службеном гласнику РС“ број 88/2024 од 07.11.2024. године.

Налазећи да је подносилац захтева поднео сву потребну документацију и доказе предвиђене одредбама Закона о планирању и изградњи и одредбама Правилника о критеријумима за израду докумената просторног и урбанистичког планирања, врстама лиценци за правна лица, као и начину и поступку издавања и одузимања лиценци („Службени гласник РС“, бр. 37/2024), Комисија је на

основу увида, анализе и провере истих сачинила налаз у коме је констатовала да су испуњени услови за издавање лиценце и предложила доношење Решења о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и издавање лиценце - „Г категорија“ подносиоцу захтева **„STUDIO ARHITEKTON I.D. DOO Vrnjačka Banja“**, из Врњачке Бање, улица Петнаестог Октобра број 3, матични број: 21240141, ПИБ: 109772842.

На основу достављеног налаза Комисије и свега напред наведног, одлучено је као у диспозитиву.

Упутство о правном средству: Ово решење је коначно у управном поступку и против њега се не може изјавити жалба, али се може покренути управни спор тужбом код Управног суда Србије у року од 30 дана од дана достављања.

МИНИСТАР

Александра Софронијевић

Достављено:

- подносиоцу захтева;
- Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије;
- надлежној инспекцији;
- архиви.

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, 91/25) 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:

R E Š E NJ E

o određivanju odgovornog urbaniste za izradu Urbanističkog projekta za izgradnju Stambenog objekta za višeporodično stanovanje, na KP br. 1176/33 i1176/35; obe u K.O. Vrnjačka Banja;

Odgovorni urbanista: *Dušan LAZOVIĆ, dipl.ing.arh.*
broj licence: *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-027/26
Mesto i datum: Vrnjačka Banja, jul 2026. 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 израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце
200 1466 14

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ
Мр Милован Главоњић
дипл. инж. ел.

У Београду,
9. октобра 2014. године

Број: IV-01/1-20/2026-11646
Датум: 16.06.2026. године

На основу члана 13. Статута Инжењерске коморе Србије ("СГ РС", бр. 48/2025) Инжењерска комора Србије издаје

П О Т В Р Д У

којом се потврђује да је Душан (Милан) Лазовић, дипл. инж. арх., лиценца број

200146614

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 07.06.2027. 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

М.П.

Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

Вељко Бојовић, дипл.простор.план.

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, 91/25) 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 Stambenog objekta za višeporodično stanovanje,
na KP br. 1176/33 i1176/35; obe u K.O. Vrnjačka Banja;

I Z J A V LJ U J E M

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: *Dušan LAZOVIĆ, dipl.ing.arh. urbanista*
Broj licence: *200 1466 14*

Lični pečat & potpis:



Broj tehničke dokumentacije: UP-027/26
Mesto i datum: Vrnjačka Banja, jul 2026. 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, 91/25) 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:

R E Š E NJ E

o određivanju odgovornog projektanta za izradu Idejnog rešenja za izgradnju Stambenog objekta za višeporodično stanovanje, na KP br. 1176/33 i1176/35; obe u K.O. Vrnjačka Banja;

Odgovorni projektant: ***Dragan PEĆANAC,*** *diplomirani inženjer arhitekture*

Lični pečat & potpis: _____

(odgovorni projektant idejnog rešenja, lic.br: 300 5778 03)

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: 05-VIII/2025

Mesto i datum: Vrnjačka Banja, april 2026. 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

Драган Ч. Пећанац

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 1309958172685

одговорни пројектант

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

Број лиценце

300 5778 03

У Београду,
18. децембра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ
Милош Лазовић
Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

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, 91/25) i Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja (“Sl.glasnik RS”, br.32/2019), kao odgovorni urbanista:

Idejno rešenje izgradnju Stambenog objekta za višeporodično stanovanje,
na KP br. 1176/33 i1176/35; obe u K.O. Vrnjačka Banja;

I Z J A V LJ U J E M

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: ***Dragan PEĆANAC,*** *diplomirani inženjer arhitekture*
Broj licence: *300 5778 03*

Lični pečat & potpis: _____

Broj tehničke dokumentacije: 05-VIII/2025
Mesto i datum: Vrnjačka Banja, april 2026. god.

D O K U M E N T A C I J A I N V E S T I T O R A

IZJAVA INVESTITORA

U potpunosti smo upoznati i saglasni sa predloženim Urbanističkim projektom i Idejnim rešenjem.

INVESTITOR:

"МИМИХИП" д.о.о., Крушевац
МБ 20263997
ул. Паруновачка 2а, Паруновац,
Крушевац

PRIVREDNO DRUŠTVO D.O.O. МИМИХИП * KRUŠEVAC *

Broj tehničke dokumentacije: UP-027/26
Mesto i datum: Vrnjačka Banja, jul 2026. god.

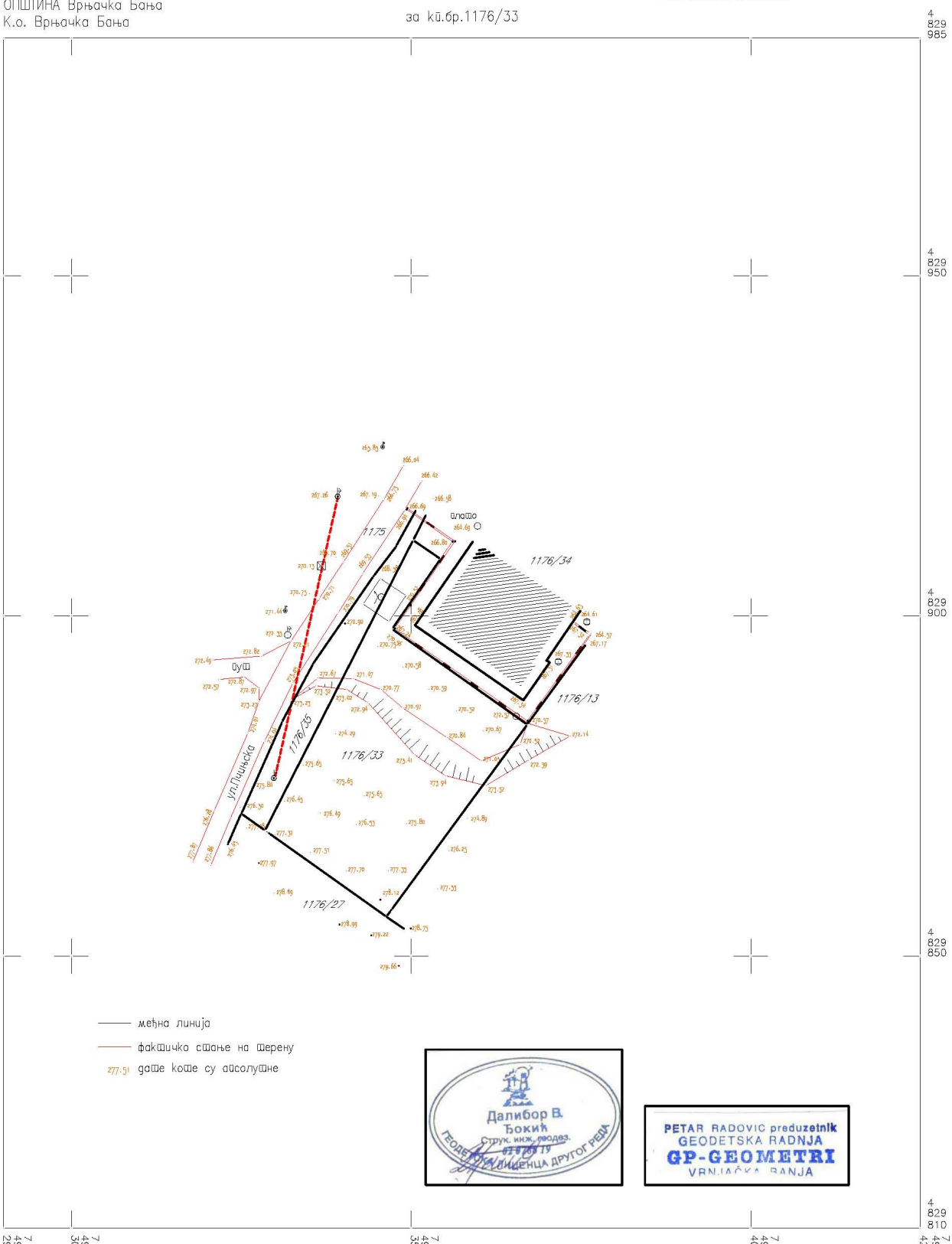
I M O V I N S K O - P R A V N A
D O K U M E N T A C I J A

Дигитално потписано
ЂОКИЋ ДАЛИБОР
издавалац сертификата:
Ministarstvo unutrašnjih poslova Republike Srbije
04.04.2025. 12:03:58

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА Врњачка Бања
К.о. Врњачка Бања

КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

за кп.бр.1176/33



снимљено: март 2025 год.

РАЗМЕРА 1:500

Израдио:
Г.Р. „ ГП-ГЕОМЕТРИ„

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 25.7.2026. 9:08:17

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	**a1f8d92f-7b8d-4edd-a68f-eb09327e266d**
Матични број општине:	70459
Општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Матични број катастарске општине:	741558
Катастарска општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Датум ажурности:	24.07.2026. 16:15
Служба:	ВРЊАЧКА БАЊА

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	БАЊА
Број парцеле:	1176/33
Површина m²:	917

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА
Површина m²:	917

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ПРИВРЕДНО ДРУШТВО "МИМИХИП" Д.О.О.
Лице уписано са матичним бројем:	**ДА**
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 25.7.2026. 9:09:32

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	**71adbd87-e500-4eb6-a01e-eec2f9d01954**
Матични број општине:	70459
Општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Матични број катастарске општине:	741558
Катастарска општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Датум ажурности:	24.07.2026. 16:15
Служба:	ВРЊАЧКА БАЊА

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	БАЊА
Број парцеле:	1176/35
Површина m²:	234

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ШУМА 4. КЛАСЕ
Површина m²:	234

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ПРИВРЕДНО ДРУШТВО "МИМИХИП" Д.О.О.
Лице уписано са матичним бројем:	**ДА**
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

Република Србија
ОПШТИНА ВРЊАЧКА БАЊА
Општинска управа
Одељење за урбанизам, еколошке, имовинско-правне и стамбене послове
Број:001774699 2025
Дана:15.05.2025.
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 Драган Пећанац, 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. 1176/33 К.О. ВРЊАЧКА БАЊА

ПОДАЦИ РГЗ, КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

**** подаци су преузети из јавне базе података катастра непокретности, са датумом ажурности 15.05.2025.*

к.п.бр. 1176/33 К.О. Врњачка Бања
површина парцеле **917 m²**
врста и начин коришћења земљишта:
ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
– ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА 917 м2

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. Предметне парцеле су биле 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) и представљају грађевинско земљиште. К.п.бр. 1176/33 К.О. Врњачка Бања налазе се на списку парцела у Решењу бр.03-10637/1-60 и проглашене су, односно утврђене су као грађевинско земљиште па сходно томе **није потребно платити промену намене пољопривредног земљиштао.**

УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН – **ПГР ВРЊАЧКЕ БАЊЕ**

Кат. парцела бр. 1176/33 К.О. Врњачка Бања обухваћене су Планом генералне регулације Врњачке Бање Бање 2023-2030 („Сл. лист општине Врњачка Бања", бр. 26/24) и налазе се у оквиру урбанистичке целине *1.*

ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ:

» ЗОНА АПАРТМАНА И ПАНСИОНА: АПАРТМАНИ И ПАНСИОНИ 1 **"АП1"**

ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ:

» 1176/33 *северозападниии део парцеле у регулацији саобраћајнице (графички прилог РЕГУЛАЦИЈА).*

» 1176/33 *југозападни део парцеле у регулацији планиране саобраћајнице (графички прилог РЕГУЛАЦИЈА).*

МЕРЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈУ / **ПРИМЕНА ПЛАНА:**

Директна примена плана.

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

-II зона заштите - ужа зона санитарне заштите *је формирана у проширеном подручју око изворишта у складу са геоморфолошким и ходрогеолошким карактеристикама терена. Осим прописаних мера заштите (чл.28 Правилника) у овим зонама се кроз намену површина и начином коришћења земљишта врши резервација простораза потребе бушења, инфраструктуре, обезбеђења и евентуалну изградњу нових бивета. У овој зони се не дозвољава изградња објеката који би могли бити сметња експлоатацији ових изворишта. Планиране границе II зоне заштите су преузете из Елабората заштите изворишта минералних вода. Ова зона се на терену обележава видљивим ознакама и на начин дат у Елаборату о заштити изворишта.*

Мере заштите II зона заштите – забрањено је :

1. *изградња или употреба објеката и постројења, коришћење земљишта или вршење друге делатности из члана 27. Наведеног правилника.*
2. *стамбена изградња.*
3. *употреба хемијског ђубрива, течног и чврстог стајњака.*
4. *употреба пестицида, хербицида и инсектицида.*
5. *узгајање, кретање и испаша стоке.*
6. *камповање, вашари и друго окупљања људи.*
7. *изградња и коришћење спортских објеката.*
8. *изградња и коришћење угоститељских и других објеката за смештај гостију.*
9. *продубљивање корита и вађење шљунка и песка.*
10. *формирање нових гробаља и проширење капацитета постојећих.*

Напомена:

У II зони заштите могуће је изузетно одобрити изградњу и коришћење стамбених, спортских и/или угоститељских објеката за смештај гостију, као и организована окупљања већег броја људи - у колико се одговарајућим Елаборатом о процени утицаја те активности на заштиту изворишта (уз учешће стручних лица хидрогеолога) - утврди таква могућност.

На простору издвојене шире зоне санитарне заштите није дозвољена изградња било каквих истражних бушотина, истражно-експлоатационих бунара или експлоатациони бунара који би каптирали исте водоносне хоризонте, без претходно припремљен пројектне документације са јасно назначеним циљем израде објеката, њиховој намени дубини-уз стручни хидрогеолошки надзор ради контроле и верификације свега оног што ће на терену бити урађено.

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

5324 7491358.95 4829926.12
5205 7491347.94 4829908.16
5165 7491343.38 4829901.22
5104 7491335.87 4829888.25
Полупречник кружнице Р=225,73 м
5055 7491329.24 4829874.82
5052 7491328.97 4829871.44
Полупречник кружнице Р=5,0 м
5072 7491330.92 4829868.66
5587 7491384.65 4829830.94

Линија I: 5324-5205-5165-5104-5055-5052 југозападна регулациона линија приступне саобраћајнице прати линију границе парцеле. Грађевинска линија је паралелна са регулационом и на удаљењу је од 6м.

Линија II: 5072-5587 југозападна регулациона линија приступне саобраћајнице прати линију границе парцеле. Грађевинска линија је паралелна са регулационом и на удаљењу је од 6м.

Комплетан простор регулације (простор ограничен регулационим линијама) који садржи улице (са тротоарима, банкинама, потребним простором за уличне грађевинске објекте, зеленило, инфраструктурне коридоре и сл.), скверове, пјацете 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 издвајања 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 заначаја, сложености урбанистичке структуре планиранефизичке 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, парапетима и оградама). Површина надземног дела објекта је онај део површине, чија је кота 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 надземниог 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 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 доградивати 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 т. Објекти у радним зонама морају обезбедити противпожарни пут око објеката, који не може бити ужи од 3,5 т, за једносмерну комуникацију, односно 6 т 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 важе 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 редукцију параметара и обавезну израду урбанистичког пројекта

ВИСИНА ОБЈЕКТА

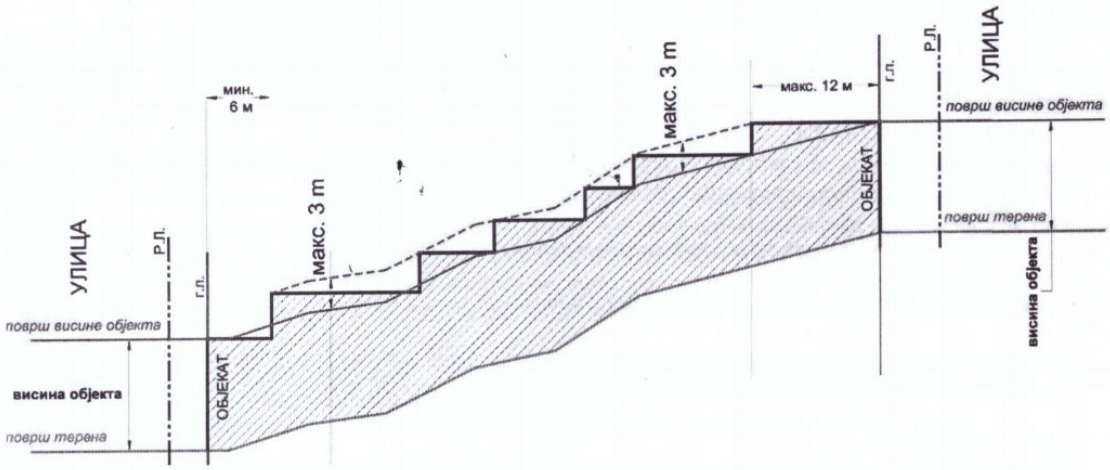
***Висина објекта** на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о висинској регулацији, односно максимално дозвољеном висином објеката. Максимално дозвољене висине су дате у посебним правилима грађења за зоне где је висина релевантан критеријум.*

***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.*

<u>За објекте на регулационој линији и на растојању од 5 т и мање од рег. линије :</u>

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

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

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте 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 рачунај увучени делови повученог спрата (1,5 т) 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 ограде се не рачунају). Увучени спрат прати уличну регулацију - обавезно је повлачење етаже на страни

објектапрема 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 објеката треба да прате висине релевантних јавних површина.

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

Приликом пројектовања објеката који се налазе на граници са зоном мање спратности обезбедити складно повезивање венаца 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 објеката 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 садражаје - кота приземља може бити максимално 0,20 т виша од коте тротоара(денивелација до 1,20 т савладава се унутар објекта).

КОТА ПРИЗЕМЉА

Кота приземља планираних објеката може бити максимум 1,6т виша од највише коте 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 т 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 т виша од највише коте приступне саобраћајнице, може бити максимум 3.2 т виша од највише коте приступне саобраћајнице.

На стрмом терену са нагибом, који прати нагиб сабраћајнице, 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

оријенисане 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 твиша од највише коте приступне саобраћајнице, при чему се висинска разлика решава денивелацијом унутар објекта.

Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене јемаксимално 1.6 т 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 м по целој висини,*
- *Конзолне рекламе - 1,20 м на висини изнад 3,00 м.*
- *Затворени испади на објекту (еркери, доксати) макс. до 1,2м, а отворени испади на објекту (балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) максимално до 1,60м - и то на делу објекта вишем од 3,00 т. 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 м од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно, 2,50 м 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 јеграђевинска линија најмање 3,00 м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90 м, ако савлађују висину преко 0,90 м, 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 м од регулационе линије, када је ширина тротоара преко 3,00 м.

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. 0,5м^2 по дужном метру фасаде али не мањи од 6м^2.

Надземни грађевински елементи / делови објекта не могу прелазити ***регулациону линију*** *(рачунајући хоризонталнупројекцију 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 кнзолне браварске надстрешницедо 2м, на висини изнад 3,00 т*

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 зонам 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 ∠ 30°.
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 (баџе, атике, забати) који су виши од коте венца, не могу прећи 1/3 дужиневенца (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 нежењених 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). Узонама становања где је бука иначе испод овог дозвољеног нивоа, као потенцијални извори повишења нивао 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 нивао 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 новоа 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%, урбанистичкипараметри 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 објекат 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 угловима 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 појединачногслободнстојећег или двојног објеката(збирно оба објекта заједно)-(једна форма, једна маса, укупна изграђена маса објеката изнад земље) у зони апартмана (АП1, АП2 и АП2+) је 1200m2БРГП.*
- *Максимална величина појединачног слободнстојећег или двојног објеката (збирно оба објекта заједно) - (једна форма, једна маса, укупна изграђена маса објеката 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 објеката*
- *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 парапет минималне висине 1,8 м – у случајевима где је врста отвора релевантна за удаљеност од суседних објеката/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 зауузетост-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 паркиг места :

Табела 1: Нормативи за паркирање	
стамбени објекти	*мин. 1-2 паркинг место (ПМ) на 1 стамбену јединицу или 100м² БРГП - прецизније дато у посебним правилима грађења*
здравствене и образовне установе	*мин. 1 паркинг место (ПМ) на 70м² корисног простора*
банке, административне установе, агенције, бирои, поште, управа и сл.	*мин. 1 паркинг место (ПМ) на 50м² корисног простора*
трговине на мало	*мин. 1 паркинг место (ПМ) на 80м²*
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 200м² 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 „Ц1а“ (подцелина ПДР Ц1 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: Одлукао 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 местакоја се обезбеђују уплатом накнаде за недостајући број паркинг места у складу са важећом општинском одлуком.(тренутно важећа: Одлукао изменама и допунама одлуке о доприносу за уређеивање 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 капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

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

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

У зонама центра није дозвољено ограђивање.

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

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

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 ограђивати 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 од1,0%.*
- *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 ОБЈЕКАТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРАЦЕЛИ

На истој грађевинској парцели је могуће градити више објеката.

У зонама становања, пословања имешовитог 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 АПАРТМАНА И ПАНСИОНА: АПАРТМАНИ И ПАНСИОНИ 1 „АП1“:

Намена :

- ова зона је претежно планирана за апартмане и пансионе ;
- дозвољена намена је колективно становање, породично становање, хотели
- није дозвољено : индустрија и производња
- осим поменутог - нема ограничења за делатности које не угрожавају становање
- трговине макс. 20% БГП

Парцелација :

- величина парцеле : мин. 600 m2; препоручено - 1000 m2
- инсистирати на правилном облику и пропорцијама 1:1 -1:4
- ширина парцеле на улици : 12 m.; препоручена : 17 m

Висина објекта макс.: венац- 9,5 m ; слеме- 13,0 m

Проценат заузетости : макс. 40%

Максимална површина једног објекта : 1200 м2 БРГП

Проценат зелених површина на парцели : мин 30%

Позиција и распоред објеката :

- Дозвољени су слободностојећи објекти.
- Најмање дозвољено растојање новог слободностојећег објекта и границе суседне грађевинске парцеле је 2,5 m. За изграђене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање, не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.
- Међусобна удаљеност планираних објеката износи најмање половину висине вишег објекта,
- Удаљеност планираних од околних објеката, по правилу је 5,0m а минимум 4,00 m ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење.
- За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4,00m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.
- Вишеспратни слободностојећи објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

Паркирање на парцели- према критеријумима :

- 1 паркинг место / стану или 1ПМ/ 100 m2 БГП за становање
- плус, ако има других намена - према критеријумима из табеле

ОБРАДИЛО:
ДРАГОСЛАВ ПЕЦИЋ

НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ
СЛАВИША ПАУНОВИЋ

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 УП услова за изградњу стамбених објеката спратности Су+Пр+02+Пс, , која се гради на К.П. бр. 1176/33 и 1176/35 К.О. Врњачка Бања инвеститора МИМИХИП д.о.о. Крушевац МБ(20263997).

На основу захтева заведеног код предузећа ЈП "Белимарковац" под бројем У-48686 од 07.11.2025.године, а на основу ситуације на терену и увида у постојећу документацију, издају вам се следећи:

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ
За Урбанистички Пројекат

Датум 06/11/2025

● ВОДОВОД:

Постојеће стање:

У улици Пчињска на К.П. бр. 1175/3 К.О. Врњачка Бања са источне стране парцеле(наведене улице), гледано према северу на дубини од око 1.00-1,50м' постоји водоводна линија Л.Г. Ø 100мм, која задовољава потрене предметног објекта.

Будуће стање (планирано стање за израду водоводног прикључка):

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

● Да би се Инвеститор прикључио на водоводну линију неопходно је да изради документацију за прикључну линију и добије грађевинске дозволе за поменуту документацију (скица у прилогу), а у свему према предмеру и предрачуну радова што ће се регулисати посебним Уговором између Ј.П. "Белимарковац" и подносиоца захтева. **Такође, потребно је да изради пројектну документацију, добије грађевинску дозволу и изгради компензациони базен, као и да угради регулаторе притиска и протока, како би за своје потребе обезбедио довољне количине воде, а да при том не угрози водоснабдевање постојећих корисника.**

● Потребно је предвидети израду везе "А" са које ће се дати прикључак за предметни објекат (локација везе "А" сикца у прилогу). Будућу прикључну линију предвидети од ПЕ материјала 100 мм пн 10 бара. Цевовод прикључка се мора монтиртати на постељицу од песка и исти се мора затрпати у слојевима од по 15 см, око и изнад цеви са набијањем. На месту везе дистрибутивног цеводовода и прикључне линије за објекта уграђује се улични кључ са уличном капом.

● Обавеза инвеститора је да изгради везу у постојећој водомерну шахт-затварачницу која се налази на К.П. 1176/33 и 1176/35 К.О. Врњачка Бања са пратећим фитингом као и прикључну водоводну линиј ПЕ ДН 100 мм пн 16бара (скица у прилогу) у свему према предмеру и предрачуну радова што ће се регулисати посебним Уговором између Ј.П. "Белимарковац" и подносиоца захтева.

● Пројектом предвидети уградњу у посотојећи водомерног шахт-склоништа за водомере на даљинско очитавање за будући објекат, према техничким прописима и Одлуци о водоводу и канализацији. Водомерну шахт-затварачницу предвидети у непосредној близини будућег објект. Водомерна шахт-

ТЕЛЕФОН: централа: (036) 611-042; (036) 611-051; ФАКС: (036) 616-070; EMAIL: info@belimarkovac.co.rs; WEBSITE: www.belimarkovac.rs

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

- Приликом одређивања димензија водомерног шахт-склоништа за уградњу водомера на даљинско очитавање водити рачуна да минимално растојање између водомера и зида шахте буде 30цм, а дебљина зидова шахте најмање 20цм. Минималне унутрашње димензије водомерне шахт-заврачница на вези је 2,0*2,0м (унутрашња мера). Дубине исте 2.00м (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 за стамбени објекат, док уградњу 28 (двадесетосам) индивидуалних водомера предвидети унутар објекта у засебној простојији или по етажама на КП број 1176/33 и 1176/35 КО Врњачка Бања.

- Минимални пртисак који можемо обезбедити је 2,0 бар, како би се подмириле потребе за несметаним водоснабдевањем, ***потребно је пројектом предвидети посторјење за повећање притиска***

- **Уколико дође до промене намене или габарита објекта у односу на податке достављене у захтеву У/48686 дана 07.11.2025 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:

• У улици Пчињска на КП број 1175/3 КО Врњачка Бања постоји изграђена канализациона линија урађена од канализационих цеви, пречника Ø 200 мм, на дубини од око 1,5-2,0 м' од коте терена.

Будуће стање (планирано стање за израду канализационог прикључка):

• Да би се извршило прикључење на постојећу фекалну канализациону мрежу неопходно је да инвеститор изради пројектну документацију за недостајећу инфраструктуру и добије грађевинску дозволу за исту. Прикључење будућег објеката на градску фекалну канализациону мрежу потребно је пројектом предвидети на поменуту фекалну канализациону линију у постојећу канализациону шахту која је обележена на скици "А" уз израду минимум једне канализационе шахте у парцели. Прикључна фекална канализациона линија мора бити минималног пречника 200мм. Прикључна цев мора бити на мин. 20цм висинског растојања од горње коте кинете у прикључној шахти "Б" (КШ) уз обавезан пад цеви од 1,5% до 2,5%.

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

• На основу Општинске одлуке о водоводу и канализацији, Службени лист број 19 од 24.11.2014.године и Службеног листа бр.39/17, члан 65 став 1, на градску фекалну канализациону мрежу се **могу** прикључити подрумске и сутеренске просторије.
Изузетно се може одобрити прикључење објекта чији су санитарни уређаји испод коте нивелете улице уколико су пројектовани и уграђени заштитни уређаји. Заштитни урђај уграђује корисник и исти је саставни део унутрашње канализационе линије сходно одлуци Општине Врњачка Бања Службени лист број 19 од 24.11.2014.године и Службеног листа бр.39/17 члан 65 став 2. У случаку да дође до штете на објекту корисника, због неисправности уређаја из става 2 члан 65, трошкове отклањања настале штете сноси корисник који је тражио овакву врсту прикључка сходно одлуци Општине Врњачка Бања Службени лист број 19 од 24.11.2014.године и Службеног листа бр.39/17 члан 65 став 3.

ТЕЛЕФОН: централа: (036) 611-042; (036) 611-051; ФАКС: (036) 616-070; EMAIL: info@belimarkovac.co.rs; WEBSITE: www.belimarkovac.rs

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

• АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА:

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

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

НАПОМЕНА:

- Саставни део ових услова је ситуација водовода, фекалне и атмосферске канализације
- Обавезује се инвеститор да реши све имовинско правне односе које настану по овом предмету, као и да прибави све потребне сагласности од надлежних органа-имаоца јавних овлашћења: Општинске стамбене агенције, ЕПС-а, Телекома и Интерклиме, Одеска за урбанизам, еколошке, имовинско-правне и стамбене послове.
- Технички услови се издају за потребе израде УП и као такви се не могу употребити у друге сврхе.
- Технички услови важе 24 месеца од дана издавања.

Обрада,

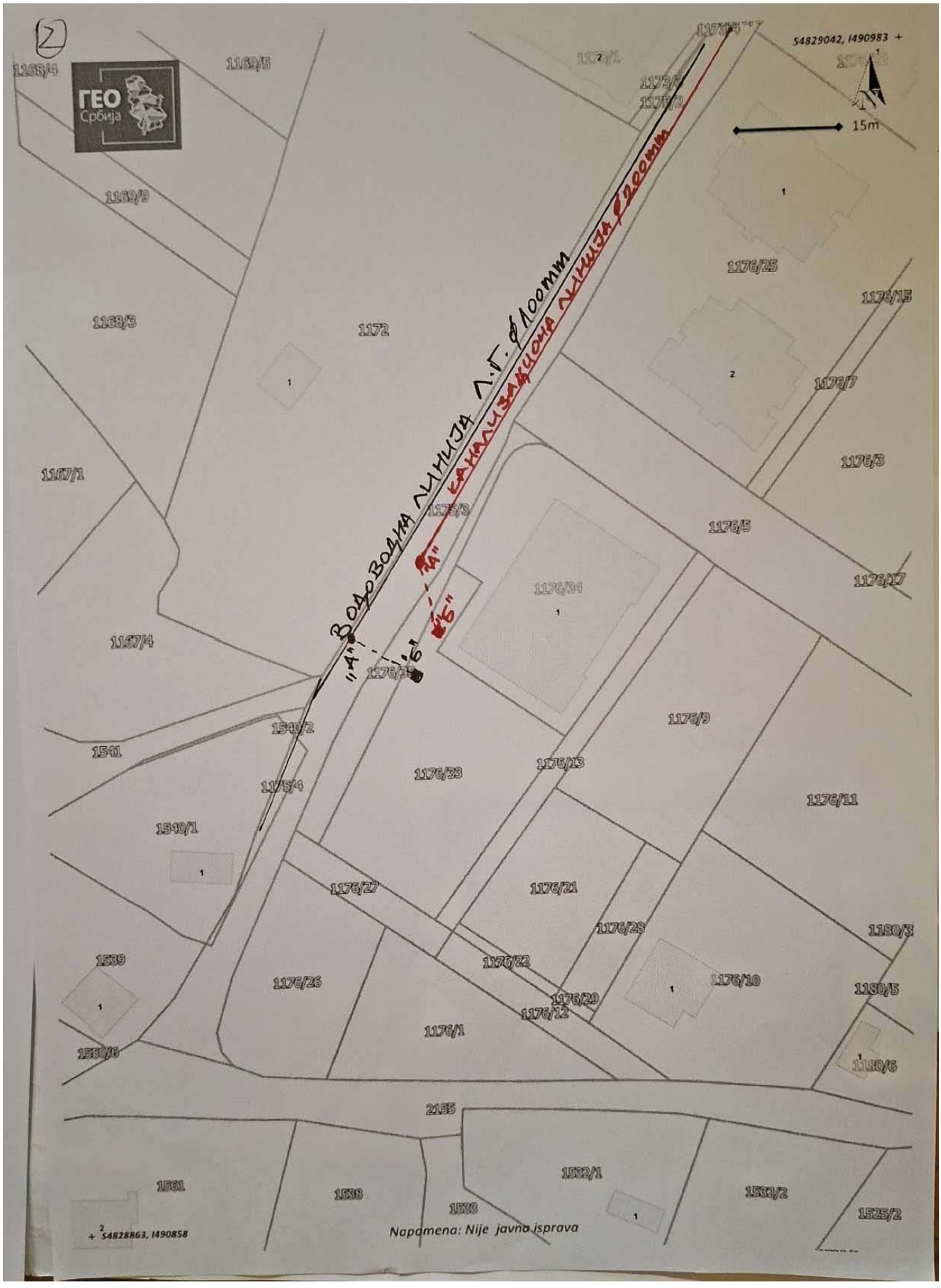
Давид Радовић, дипл.инж.грађ

Извршни Директор плана и развоја,

Маријана Станојчић, дипл. технолог

Директор предузећа Ј.П. "Белимарковац",

Горан Кнежевић дипл.инж.пољопривреде


ГЕО Србија
S4829042, I490983
15m
Водоводна линија Л.Г. флоотт
канализациона линија флоотт
"А"
"Б"
1163/4
1163/5
1161/2
1163/3
1172
1167/1
1167/4
1540/2
1541
1540/1
1539
1560/6
2155
1561
1533
1533
1532/1
1532/2
1525/2
1176/25
1176/15
1176/7
1176/3
1176/5
1176/17
1176/34
1176/9
1176/13
1176/11
1176/33
1176/27
1176/21
1176/28
1180/3
1176/22
1176/10
1180/5
1176/29
1176/12
1176/1
1180/6
S4828863, I490858
Napomena: Nije javna isprava

ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ

AAAE6067323244591

ПР-ЕНГ-01.19/01

Огранак Електродистрибуција Краљево

Погон Врњачка Бања

„МИМИХИП" д.о.о.

Паруновачка бр. 2А, Паруновац

Крушевац

Наш број: 2561200-Д.09.10.-452740/2-25

Место, датум: Врњачка Бања, 17.03.2026.

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинске парцеле број 1176/33 и 1176/35 у (К.О. Врњачка Бања) (Пчињска бр. бб, Врњачка Бања)

Поводом Вашег захтева, наш број 2561200-Д.09.10.-452740/1-25 од 07.11.2025. године у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинске парцеле број 1176/33 и 1176/35 у (К.О. Врњачка Бања) (Пчињска бр. бб, Врњачка Бања), обавештавамо Вас следеће:

1. Електроенергетски услови:

1.1. Снага будућег стамбеног објекта:

- **28 станова (1-28) - 11,04 kW;**
- **1 заједничка потрошња - 11,04 kW;**
- **1 лифт - 17,25 kW;**

2. Технички услови:

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

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

- У трафо пољу Т1 трафостанице ТС 110/20/10 kV „Врњачка Бања" извршити реконструкцију, припрему и замену постојећег трансформатора Т1 110/20/10 kV снаге 20 MVA, новим трансформатором 110/20/10 kV снаге 31,5 MVA;
- Обезбедити локацију и изградити нову трафостаницу МБТС, КБТС или ЗТС 20/0,4 kV, 1x1000 kVA „Јевтићи" са припадајућом електро опремом на катастарској парцели број 1550/4 К.О. Врњачка Бања или у непосредној близини која гравитира наведеној катастарској парцели. ТС је предвиђена Планом генералне регулације Врњачке Бање 2023-2030, означена бројем 43. Будућу ТС лоцирати на прописаном растојању од улице, на увек доступном месту за експлоатацију и неометан приступ са јавне површине. ТС не сме бити испод коте приступне саобраћајнице;
- Прикључење будуће ТС 20/0,4 kV, 1x1000 kVA „Јевтићи" на 20 kV напон извести на следећи начин:

1. Од трафостанице ТС 20/0,4 kV „Склониште" до кабловског окна на катастарској парцели КП бр. 2137/11 К.О. Врњачка Бања изградити кабловску канализацију са три ПЕВГ цеви 90/80 mm оптималном трасом. На местима промене правца трасе као и на растојањима дужим од 40 m изградити типска кабловска окна у складу са

ТП-3. ЕД Србије. Од ТС 20/0,4 kV „Склониште“ до ТС 20/0,4 kV „Црквено брдо“ делом кроз будућу кабловску канализацију, а делом кроз постојећу, поставити кабловски вод 20 kV типа XHE 49-A 3 x (1x150) mm2. Изградњом кабловског вода 20 kV (деоница ТС 20/0,4 kV „Склониште“ до ТС 20/0,4 kV „Црквено брдо“) повезују се изводи 20 kV „Брђовић” и „Пет храстова”. Повезивањем ова два извода преузима се део трафостаница са извода 20 kV „Брђовић” на извод 20 kV „Пет храстова” и ствара могућност прикључења будуће ТС 20/0,4 kV, 1x1000 kVA „Јевтићи” на извод 20 kV „Брђовић”;

2. Напајање 20 kV напоном ТС 20/0,4 kV, 1000 kVA „Јевтићи” извести кабловским водом 20 kV XHE 49-A 3 x (1x150)) mm2 из ТС 20/0,4 kV „Слатина 2“. Кабловски вод 20 kV поставити делом у већ изграђеној кабловској канализацији (по Решењу о одобрењу за извођење радова бр. ROP-VBN-27686-ISAW-1/2021 од 02.09.2021. године), а делом у будућој кабловској канализацији израђеној ПЕВГ цевима 90/80 mm. На местима промене правца трасе као и на растојањима дужим од 40 m изградити типска кабловска окна у складу са ТП-3. ЕД Србије.

- Постојећи Н.Н. извод (за Јевтиће) пренапојити са ТС 20/0,4 kV „Слатина 2“ на нову ТС 20/0,4 kV, 1x1000 kVA „Јевтићи”. У ту сврху је потребно формирати и изградити један Н.Н. извод каблом типа PP00-A 4x150 mm^2, постављен у предходно изграђеној кабловској канализацији са ПЕВГ цевима 90/80 mm, до првог најближег будућег излазног АБ НН стуба. На местима промене правца трасе као и на растојањима дужим од 40 m изградити типска кабловска окна у складу са ТП-3. ЕД Србије. На тај начин ослобађа се Н.Н. извод у ТС 20/0,4 kV „Слатина 2“ и омогућава прикључење будућег објекта који се гради на к.п. 1176/33 и 1176/35 К.О. Врњачка Бања, без замене постојећег НН блока и постојећег трансформатора у ТС 20/0,4 kV „Слатина 2“;
- Из постојеће ТС 20/0,4 kV „Слатина 2“ изградити два Н.Н. извода кабловима типа PP00-A 4x150 mm^2 постављених у претходно изграђеној кабловској канализацији са ПЕВГ цевима 90/80 mm за напајање будућег објекта који се гради на к.п. 1176/33 и 1176/35 К.О. Врњачка Бања;
- На погодном месту на делу спољашњих фасада објекта, а што је могуће ближе улазу (односно месту где ће се уградити ОММ), предвидети простор за уградњу кабловских прикључних кутија (КПК) одговарајућег типа;
- На приступачном месту у улазу објекта (или на делу спољашње фасаде објекта, у непосредном окружењу улаза, који ће бити покривен планираном надстрешницом), предвидети слободан простор одговарајућих димензија (отвор у зиду) за накнадну уградњу ормана мерног места са смештеним неопходним бројем бројила, све у складу са захтевом странке;
- За све наведене радове потребно је закључити одговарајуће Уговоре између странке и ЕДС-а. Странка је у обавези да реши имовинско правне односе, обезбеди чисте трасе и прибави потребне дозволе за извођење радова (у свему према важећој процедури и законском регулативом).

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

С поштовањем,

М.П.

Електродистрибуција Србије д.о.о. * Београд *

Директор огранка

Мирко Савић, дипл.инж.ел.

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

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

Наш број : 2-1636
Датум: 07.11.2025.

„МИМИХИП“ д.о.о
Ул. Паруновачка 2а,
Паруновац
Крушевац
МБ 20263997

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

На основу захтева од 07.11.2025. достављеног од стране Драгана Пећанца из Врњачке Бање за издавање техничких услова за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу Стамбеног објекта за вишепородично становање са 28 станова, спратности Су+Пр+02+Пс, на к.п. бр. 1176/33 и 1176/35 К.О. Врњачка Бања, **инвеститор „МИМИХИП“ д.о.о,** прописују се следећи услови:

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

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

У широј зони извођења предметних радова у ул. Пчињска, **изграђен је** дистрибутивни гасовод МОП ≤ 4 bar од полиетиленских цеви **ПЕØ40mm – ПЕØ90mm.**

Положај изведеног дистрибутивног гасовода МОП ≤ 4 bar у широј зони предметних катастарских парцела приказан је на скици у прилогу.

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

1) За гасоводе притиска до 16 bar поштовати услове који су дати у „Правилнику о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar (*„Службени гласник РС“, број 86 од 14. октобра 2015).*
2) Није дозвољено постављање трајних или привремених објеката у заштитном појасу са једне и друге стране цевовода. За постојећи гасовод МОП ≤ 4 bar, који се налази у зони предметних катастарских парцела, заштитни појас цевовода износи 1 m.
3) Минимална хоризонтална растојања подземног гасовода од стамбених или других објеката рачунајући од спољне ивице темеља је минимално 1m.

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

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

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

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

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

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

При укрштању:

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

При паралелном вођењу:

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

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

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

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

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

1. Како би се предметни објекат прикључио на дистрибутивни гасовод потребно је изградити **недостајући део дистрибутивне гасоводне мреже и прикључни вод**, одговарајућег пречника, од полиетиленских цеви за гас *PE 100, SDR 11 (S-5)*. Прикључење ће се извести на најпогоднијем месту на делу дистрибутивне мреже у зони предметних катастарских парцела у складу са приложеном ситуацијом.

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

   Могуће су две варијанте прикључења на гасоводну мрежу:

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

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

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

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

   За изградњу прикључка потребно је да Инвеститор поднесе *Захтев за прикључење предметног објекта на ДГМ Врњачка Бања*

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

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

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

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

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

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

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

Прилог: Скица изведеног гасовода од ПЕ цеви у широј зони к.п.бр. 1176/33 и 1176/35 К.О. Врњачка Бања

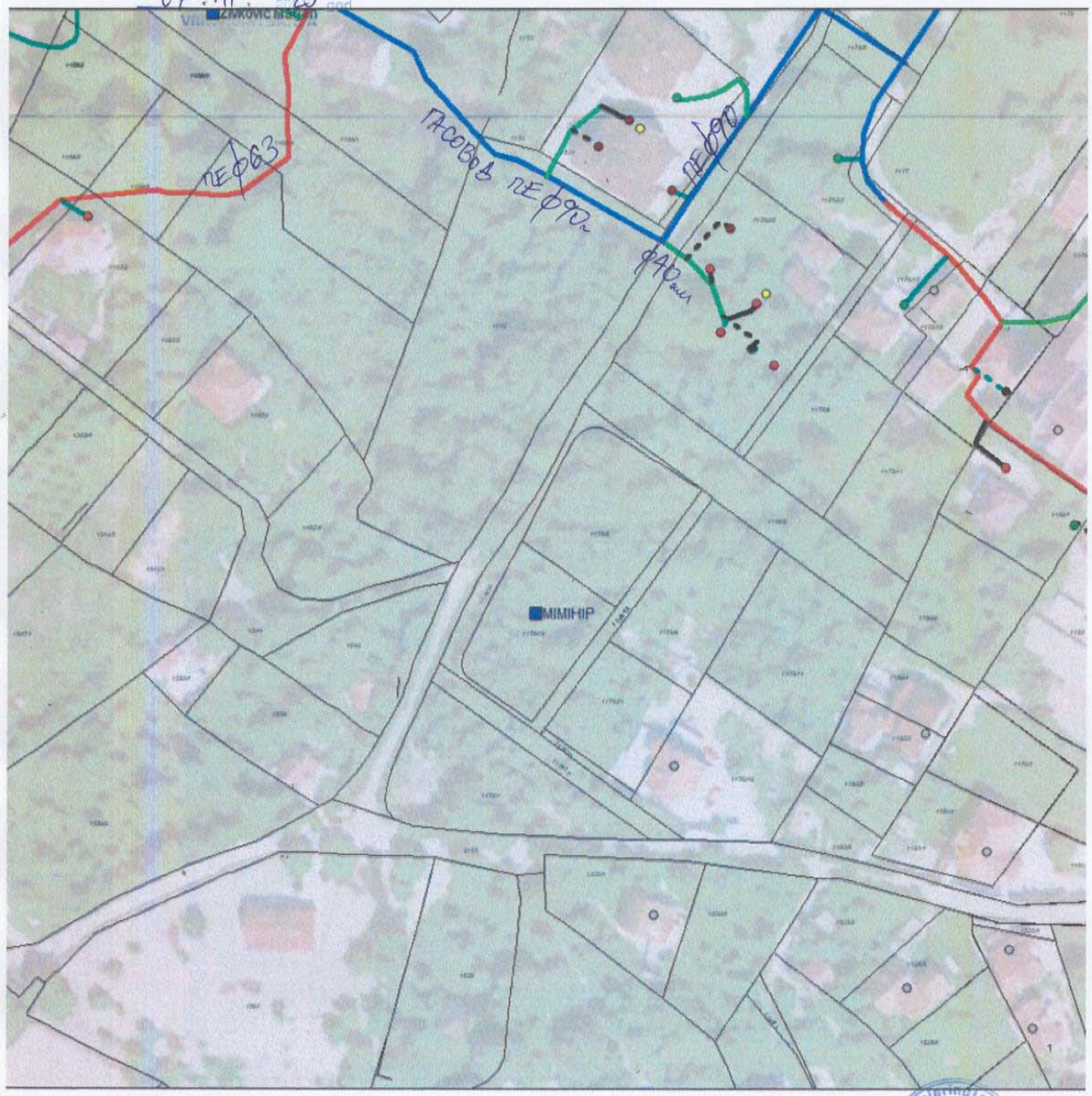
Обрадили:
Оливера Башић, дипл.инж.грађ.
за Данило Војиновић, маш.инж.

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

за Директор

Загорка Чеперковић, дипл.маш.инж

Preduzeće za inženjering i promet
INTERKLIMA d.o.o
Br. 2-1636
07.11.25. god



Preduzeće za inženjering i promet
INTERKLIMA
Vršačka
Beograd


ГЕО Србија
1169/10
1169/11
1169/13
1168/4
1169/5
1170
1173/1
1173/4
1173/6
1176/24
1176/23
1177
15m
1169/8
1173/3
1173/2
1178
1176/30
1169/9
1167/2
1168/3
1176/15
1176/31
1179
1176/25
1167/3
1172
1176/32
1176/7
1184
1167/1
1175/3
1176/3
1542/4
1542/5
1176/17
1176/34
1176/5
1180/1
1167/4
1542/1
1176/35
1540/2
1176/9
1180/2
1541
1547/1
1175/4
1176/33
1176/13
1176/11
1183
1550/1
1540/1
1180/4
1176/27
1176/21
1182/2
1539
1550/6
1176/28
1180/3
1176/10
1182/1
1176/26
1176/22
1550/5
1176/1
1176/12
1180/5
1181/1
1176/29

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

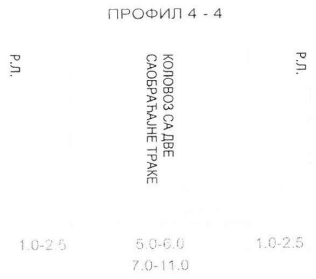
Број: 350-1943/25-1
Датум: 10.11.2025. год.

На основу захтева (наш број 350-1943/25 од 07.11.2025. год.), за издавање техничких услова за изградњу **Стамбеног објекта за вишепородично становање са 28 стамбених јединиц, СПРАТНОСТИ Су+Пр+2+Пс, на КП бр. 1176/33 и 1176/35 КО Врњачка Бања,** подносиоца захтева "МИМИХИП" ДОО Паруновачка 2а, Крушевац, а у складу са чланом 60 и 61. Закона о планирању и изградњи (Службени гласник РС бр. 72/09,81/09-испр. 64/10-Одлука УС, 24/11,121/12,42/13-Одлука УС 50/13-Одлука УС, 98/13-132/14,145/14,83/18,31/19,37/19 и 9/20, 52/21 и 62/23), Закона о општем управном поступку („Сл. лист РС“ број 18/16 и 95/2018-аутентично тумачење и 2/2023-одлука УС), Законом о путевима ("Сл. гласник РС", број 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/2023-др.закон) и ситуационим планом, Општинска стамбена агенција издаје:

САОБРАЋАЈНО – ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

Саобраћајни прикључак за изградњу **Стамбеног објекта за вишепородично становање са 28 стамбених јединица, спратности Су+Пр+2+Пс, на КП бр. 1176/33 и 1176/35 КО Врњачка Бања**:

- Урбанистичким пројектом предвиђено је прикључење на улицу Пчуњска, Врњачка Бања;
- Планом генералне регулације на предметној локацији предвиђена је саобраћајница профила 4-4 (из ПГР-а)



При изградњи **Стамбеног објекта за вишепородично становање са 28 стамбених јединица, спратности Су+Пр+2+Пс, на КП бр. 1176/33 и 1176/35 КО Врњачка Бања**, потребно је испунити следеће услове:

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

- Саобраћајни прикључак планираног објекта планирати на саобраћајницу предвиђену Планом генералне регулације;
- Приступ објекту са/на приступну саобраћајницу (саобраћајница предвиђена Планом генералне регулације), је дозвољен из оба смера;
- У делу улазног/излазног грла саобраћајног прикључка исти нивелационо прилагодити саобраћајници предвиђеној Планом генералне регулације;
- Улазно – излазне радијусе (лепезе) као коловозну конструкцију саобраћајног прикључка предвидети за меродавно возило;
- Пројектом решити одвођење атмосферских вода са саобраћајног прикључка тако да се не наруши систем одводњавања саобраћајнице предвиђене Планом генералне регулације;
- Паркирање возила запослених и посетиоца решити на предметној кп. бр. 4180 КО Врњачка Бања;
- Пројектом предвидети саобраћајну сигнализацију планираног саобраћајног прикључка интерне саобраћајнице на приступну саобраћајницу (саобраћајница предвиђена Планом генералне регулације), у складу са планираним режимом саобраћаја на локацији;
- Предвидети и обезбедити заштитни појас и појас контролисане градње, тако да објекти високоградње у склопу Урбанистичког пројекта морају бити у складу са чланом 32 и 33 Закона о путевима("Сл. гласник РС", број 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/2023-др.закон).
- Сходно члану 37. Закона о путевима("Сл. гласник РС", број 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/2023-др.закон), забрањено је подизање ограда, дрвећа и засада поред јавног пута, на начин којим се омета захтевана прегледност јавног пута и угрожава безбедност саобраћаја.
- Члан 92. Закона о планирању и изградњи, даје могућност да се грађевинско земљиште које није уређено у смислу закона, а налази се у обухвату планског документа на основу кога се могу издати локацијски услови, односно грађевинска дозвола, може се припремити односно опремити средствима физичких и правних лица о чему се закључује уговор о заједничком припремању односно опремању грађевинског земљишта.
- Уговор се закључује са Општинском стамбеном агенцијом, након подношења предлога о финансирању припремања, односно опремања грађевинског земљишта са документацијом прописаном Одлуком о доприносу за уређивање грађевинског земљишта ("Сл. лист општине Врњачка Бања", бр. 32/24).

Приликом евентуалних планирања инсталација водити рачуна о следећем:

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

Општи услови за постављање предметних инсталација:

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

Услови за укрштање инсталација са предметним путем:

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

Услови за паралелно вођење предметних инсталација са предметним путем:

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

Трошкови издавања техничких услова за потребе израде урбанистичког пројекта падају на терет инвеститора и износе укупно 8.290,00 динара. Уплату извршити на жиро рачун број 840-1095668-66 сврха плаћања издавање техничких услова за израду урбанистичког пројекта, позив на број 350-1943/25-1.

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, струк.инж.саобр.

ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА ВРЊАЧКА БАЊА

Директор:
Бранислав Бежановић, дипл.екон.

Телеком Србија
Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 511864/2-2025
ДАТУМ: 24.11.2025.
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

МИМИХИП доо

Крушевац
Паруновачка 2А

ПРЕДМЕТ: Технички услови - 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 06.11.2025. године, којим тражите услове за изградњу **стамбеног објекта**, на КП 1176/33 и 1176/35 Врњачка Бања, обавештавамо вас да на месту извођења радова **постоје телекомуникационе инсталација**, приказани у скици у прилогу, па се сагласност издаје под следећим условима

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

У циљу заштите постојећих инсталација, неопходно је држати се следећег

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

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

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

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

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

   Уколико се за предметне радове не ради пројекат за грађевинску дозволу, то не ослобађа инвеститора обавезе да изради техничко решење/пројекат измештања, заштите и обезбеђења постојећих ТК каблова и да на њега тражи сагласност Телекома.
2. Радови на заштити и обезбеђењу, односно радови на измештању постојећих објеката „Телекома Србије", изводе се о трошку инвеститора, осим у случајевима када је ова област другачије дефинисана постојећим споразумима и претходно издатим условима. Обавеза инвеститора је и да, уколико је за предметну врсту радова прописана обавеза регулисања имовинскоправних односа, исте и регулише за будуће трасе линијских инфраструктурних објеката електронских комуникација „Телекома Србије" пре почетка изградње.
3. Измештање треба извршити на безбедну трасу, пре почетка радова на изградњи за коју се траже услови.
4. Приликом избора извођача радова на измештању постојећих каблова водити рачуна да је извођач регистрован и лиценциран за ту врсту делатности и да буде са листе квалификованих извођача радова „Телекома Србија" а.д.

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

УСЛОВИ ЗА СПОЉНУ ТК ИНФРАСТРУКТУРУ

ПРИВОДНА КАБЛОВСКА КАНАЛИЗАЦИЈА

1. Потребно је да инвеститор изгради ревизионо окно А које треба да буде димензија 1.2x 1.2x 1.2 м са лаким поклопцем ,,Телефон“. Окно А треба изградити на почетку парцеле на постојећој цеви PE Ø40 mm(ка улици Пчињској). Од ревизионог окна до објекта најближим путем кроз, по могућству заједничке подрумске просторије, положи 2 PE цеви Ø40 mm до ODO 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 PE цеви водити рачуна о углу савијања; полупречник кривине треба да износи минимално r = 2,3m, ради несметаног провлачења каблова. Место савијања цеви се не сме затрпати док надзорни орган не констатује да је кривина прописно изведена.
3. Сви оптички каблови који се користе у унутрашњој инсталацији зграде, (од ODO ормана па до завршне оптичке кутије (ZOK) у стану биће негориви (LSZH) по стандарду G.657A. Њих испоручује и уграђује Телеком о свом трошку. Такође, сва црева која се помињу морају бити негорива (LSZH) и њихова набавка и уградња је обавеза инвеститора.
4. Новоизграђена спољна инфраструктура **мора бити геодетски снимљена**.

УСЛОВИ ЗА КУЋНУ ТК ИНСТАЛАЦИЈУ

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

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

објекта предвидети простор за уградњу уградне спратне кутије димензија 430x300x200 mm. Ове кутије морају имати могућност да се закључавају.

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

Рекапитулација међусобних обавеза по питању унутрашњих инсталација

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

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

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

ОПШТИ УСЛОВИ

1. Пројекат израде тк инсталације и приводне тк канализације урадити у складу са Законом о планирању и изградњи објеката, Законом о електронским комуникацијама, Правилнику о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре ЕКМ у зградама, упуствима, стандардима и прописима о изради техничке документације, и доставити на сагласност Предузећу „Телеком Србија" а.д.Уколико се ови пројекти раде одвојено, сваки пројекат треба да садржи потврду пројектаната да је извршено међусобно усаглашавање, као и сагласност на урађене пројекте издате од Предузећа „Телеком Србија" а.д..
2. Планиране трасе комуналних инсталација морају бити постављене на прописаном растојању у односу на трасе планираних тк објеката. У складу са важећим правилником, унутар заштитног појаса није дозвољена изградња

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

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

С поштовањем,

Rade Živković 200016611

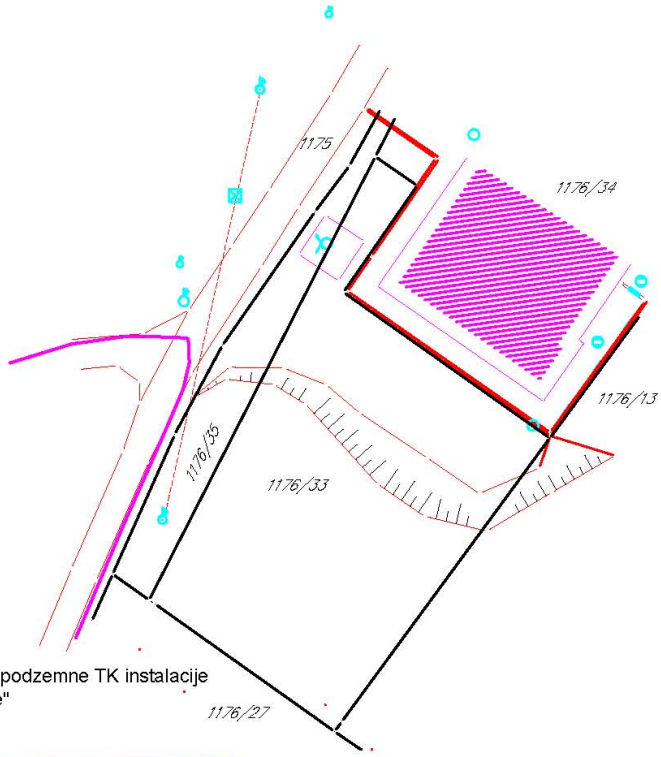
Digitally signed by Rade Živković 200016611
Date: 2025.11.24 11:10:25 +01'00'

ШЕФ СЛУЖБЕ

Александар Сенић, дипл.инж.

Прилог: Ситуација Трасе

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



Trasa postojeće podzemne TK instalacije "Telekoma Srbije"

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

Branimir Mikolić, tehn.tel.

Novembar 2025

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

Tehnički uslovi
MIMIHIP
KP 1176/33 i 1176/35
Vrnjačka Banja

br 511864 / 1 - 2025 13.11. 2025. god.

Rade Živković 200016611

Digitally signed by Rade Živković 200016611
Date: 2025.11.24 09:47:42 +01'00'

Generisano programom INOVA TeleCAD-GIS

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
e-маил: jkpbanjskozelenilolcistoca@gmail.com

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
"БАЊСКО ЗЕЛЕНИЛО И ЧИСТОЋА"
Број: 3453/1/2025
Датум: 12.11.2025. год.
ВРЊАЧКА БАЊА

"MIMIHIP" d.o.o. Kruševac
ul. Parunovačka br. 2a, Kruševac

Предмет: Одговор на захтев за издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу објекта- стамбени објекат за вишепородично становање на к.п.бр. 1176/33 и 1176/35 К.О. Врњачка Бања

Поштовани,

На основу захтева бр. 3453/2025 од 07.11.2025. године, за издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу објекта- стамбени објекат за вишепородично становање на к.п.бр. 1176/33 и 1176/35 К.О. Врњачка Бања, чији је инвеститор "MIMIHIP" d.o.o. Kruševac из Крушевца, достављамо Вам следеће услове који су у надлежности ЈКП „Бањско зеленило и чистоћа".

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

I

Члан 17

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

Члан 33

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

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

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

Члан 34

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

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

Члан 67д

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

II

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

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
БАЊСКО ЗЕЛЕНИЛО И ЧИСТОЋА
ВРЊАЧКА БАЊА

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

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

UVOD / CILJ IZRADE

Na katastarskim parcelama br. 1176/33 i 1176/35; obe u K.O. Vrnjačka Banja, planirana je izgradnja stambenog objekta za višeporodično stanovanje. Planirani objekat, nepravilne pravougaone osnove, planiran je za potrebe višeporodičnog stanovanja, u skladu sa planiranom namenom lokacije i željama investitora. Na osnovu pravilnika o klasifikaciji objekata ("Službeni glasnik RS", br. 22/2015) objekat je klasifikovan:

KLASIFIKACIJA OBJEKTA	
stanovanje	**kategorija objekta: B**
klasifikacioni broj:	11222

Na osnovu uvida u **Plan generalne regulacije Vrnjačka Banja** („Sl. list opštine Vrnjačka Banja“ br. 27/2016, 3/2019, 20/2019-ispr., 29/2019) i informacije o lokaciji br. 001774699 2025 od dana 15.05.2025.god, ustanovljeno je da se predmetna lokacija nalazi u **zoni APARTMANA I PANSIONA 1 (AP1),** u okviru **urbanističke celine 1**.

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, 62/2023 i 91/25).
- 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:

5.3.2.1 APARTMANI I PANSIONI 1 (AP1)

- Namena :

– ova zona je pretežno planirana za apartmane i pansione ;
– dozvoljena namena je kolektivno stanovanje, porodično stanovanje, hoteli
– nije dozvoljeno : industrija i proizvodnja
– osim pomenutog - nema ograničenja za delatnosti koje ne ugrožavaju stanovanje
– trgovine maks. 20% BGP
Parcelacija :
– veličina parcele : min. 600 m2; preporučeno - 1000 m2
– insistirati na pravilnom obliku i proporcijama 1:1 -1:4
– širina parcele na ulici : 12 m.; preporučena : 17 m
Visina objekta maks.: venac - 9,5 m ; sleme - 13 m
Procenat zauzetosti : maks. 40%
Maksimalana površina jednog objekta : 1200 m2 BRGP
Procenat zelenih površina na parceli : min 30%
Pozicija i raspored objekata :
– Dozvoljeni su slobodnostojeći objekti.
– Najmanje dozvoljeno rastojanje novog slobodnostojećeg objekta i granice susedne građevinske parcele je 2,5 m. Za izgrađene objekte čije je rastojanje do granice građevinske parcele manje, ne mogu se na susednim stranama predviđati naspramni otvori stambenih prostorija.
– Međusobna udaljenost planiranih objekata iznosi najmanje polovinu visine višeg objekta,
– Udaljenost planiranih od okolnih objekata, po pravilu je 5,0m a minimum 4,00 m ako jedan od zidova objekta sadrži otvore za dnevno osvetljenje.
– Za izgrađene objekte koji su međusobno udaljeni manje od 4,00m ne mogu se na susednim stranama predviđati naspramni otvori stambenih prostorija.
– Višespratni slobodnostojeći objekat ne može zaklanjati direktno osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.
Parkiranje na parceli - prema kriterijumima :
– Min.1 parking mesto / stanu; min. 1PM/ 100 m2 BGP za stanovanje
– plus, ako ima drugih namena - prema kriterijumima iz tabele.

OBUHVAT PROJEKTA / LOKACIJA

Predmetna lokacija se nalazi u obuhvatu **Plana generalne regulacije Opštine Vrnjačka Banja**. Prostire se pravcem jugozapad - severoistok, pravilnog je oblika sa jakim nagibom terena u padu od juga ka severu, od kote 278.12 mnv do kote 270.56mnv u planiranoj zoni gradnje, odnosno do kote 266.80mnv u zoni granice sa susednom KP br. 1176/34 K.O. Vrnjačka Banja i pojasom regulacije na severnom delu lokacije.

Prema nameni PGR-a, ovo je zona **APARTMANA I PANSIONA 1 (AP1).**

Predmetne katastarske parcele su prema vrsti zemljišta: gradsko-građevinsko zemljište, prema kulturi: građevinska parcela i na predmetnim parcelama nema izgrađenih objekata, bliže opisane u priloženim listovima nepokretnosti.

Predmetna lokacija ima pristup javnoj saobraćajni, Pčinjskoj ulici na severozapadnoj strani na KP br. 1175, K.O. Vrnjačka Banja (ulica u javnoj svojini – imaoc prava Opština Vrnjačka Banja), dok je na jugozapadu planirano izdvajanje pojasa regulacije i formiranje javne saobraćajnice na KP br. 1176/27 K.O. Vrnjačka Banja, u svemu prema priloženim grafičkim prilozima u prilogu.

S obzirom da je predmetna lokacija sastavljena od 2 katastarske parcele, ovim urbanističkim projektom planirano je da se kroz plan preparcelacije izbriše granica između parcela i izdvoji planirani pojas regulacije na severozapadnoj i jugozapadnoj strani, kako bi se formirala jedna jedinstvena nova građevinska parcela planirana za izgradnju i jedna nova katastarska parcela planirana PGR-om za pojas regulacije – javnu saobraćajnicu.

Planirana površina građevinske parcele nakon preparcelacije: 968 m²

Kao podloge za izradu urbanističkog projekta i idejnog rešenja korišćen je katastarsko – topografski plan koji je izradila Geodetska radnja “GP GEOMETRI” iz Vrnjačke Banje.

PLAN PREPARCELACIJE
brisanje zajedničke granice i izdvajanje pojasa regulacije

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, 62/2023 i 91/25),
- Pravilnik o opštim uslovima o parcelaciji i izgradnji ("Sl. glasnik Republike Srbije" br. 22/15),
- Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Sl. glasnik Republike Srbije" br. 32/2019).

Planski osnov za izradu ovog projekta preparcelacije 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 preparcelaciju čine katastarske parcele br. 1176/33 i 1176/35; obe u K.O. Vrnjačka Banja. Predmetni obuhvat je ograničen katastarskim parcelama prikazanim u grafičkom prilogu – postojeće stanje.

predmetne parcele / vlasnici :
KP br. 1176/33 i 1176/3, obe u KO Vrnjačka Banja / ("MIMIHIP"doo Kruševac udeo: 1/1)

URBANISTIČKA KONCEPCIJA, ORGANIZACIJA I KORIŠĆENJE PROSTORA

U skladu sa navedenim zakonima, propisima i odlukama, planirano je brisanje granica između predmetnih parcela, uz izdvajanje pojasa regulacije planiranog PGR-om. Spajanjem postojećih parcela i izdvajanjem planiranog pojasa, formirana je 1 nova građevinska parcela i 1 nova katastarska parcela planirana za javnu saobraćajnicu.

Nove parcele su formirane u skladu sa urbanističkim parametrima iz PGR-a, a formiranje novih granica parcela, omogućeno je formiranjem novih međnih tačaka, datih u tabeli graf. priloga br. 3 i definisane su koordinatama "X" i "Y". Koordinate navedenih tačaka date su u sledećoj numeričkoj tabeli za obeležavanje:

KOORDINATE TAČAKA za OBELEŽAVANJE

TACKA	Position Y	Position X
1	7491346.37	4829855.79
2	7491347.09	4829856.77
3	7491367.10	4829884.04
4	7491347.23	4829898.09
5	7491354.33	4829908.37
6	7491350.30	4829911.15
7	7491329.07	4829868.06
8	7491328.51	4829868.46
9	7491325.01	4829870.94
10	7491330.97	4829884.37
11	7491335.57	4829892.98
12	7491344.48	4829905.85
13	7491347.80	4829910.25
14	7491348.80	4829912.07
15	7491349.91	4829911.39
16	7491347.94	4829908.16
17	7491343.38	4829901.22
18	7491339.75	4829895.20

19	7491336.31	4829889.07
20	7491333.06	4829882.83
21	7491330.01	4829876.50
22	7491329.24	4829874.82
23	7491328.81	4829873.15
24	7491328.97	4829871.44
25	7491329.70	4829869.88
26	7491330.92	4829868.66
27	7491347.35	4829857.13

Novoformirana građevinska parcela i novoformirana katastarska parcela su date u grafičkom prilogu br. 3 projekta – Plan nakon preparcelacije. Površine novoformiranih parcela br. 1 i 2 su date u sledećoj numeričkoj tabeli:

br. parcele	**površina/m^2**
novoformirana građevinska parcela br. 1	**968**
novoformirana katastarska parcela br. 2 – pojas regulacije	**142**

INFRASTRUKTURA - Saobraćaj: Novoformirana građevinska parcela, ima izlaz na javnu saobraćajnicu i to: Pčinjskoj ulici na severozapadnoj strani, preko KP br. 1176/25, K.O. Vrnjačka Banja na kojoj je planirano uspostavljanje prava službenosti prolaza, u svemu prema planu prikazanom u grafičkom prilogu.

odgovorni urbanista

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

PLANIRANO REŠENJE / ARHITEKTONSKI KONCEPT

Za predmetni objekat je od strane Biroa za projektovanje „DP“, Ul. Dositejeva br. 1, Vrnjačka Banja, urađeno Idejno rešenje br. 05-VIII/2025 od aprila 2026.god., glavni i odgovorni projektant: Dragan Pećanac, dipl.inž.arh. (br. licence: 300 5778 03).

Postupajući prema projektnom zadatku investitora, planirana je izgradnja novog stambenog objekta za višeporodično stanovanje. Planirani objekat je nepravilne pravougaone osnove, pozicioniran centralno na predmetnoj parceli, spratnosti: Su+Pr+2+Ps. Ukupan br. planiranih stambenih jedinica: 28; uz formiranje ulaza iz pravca prizemlje na severozapadnoj strani objekta.

Predmetni objekat je slobodnostojeći, dimenzija 14,70 x 20,60m, ukupne planirane BRUTO površine 1387 m² i ukupne NETO površine 1161,18 m². **Ukupna BRGP iznosi 1200 m², uz ostvarenu NETO korisnu površinu: 1126,34 m².** Objekat se sastoji od suterena, prizemlja, 2 sprata i povučenog sprata. Opis i površina prostorija dati su u numeričkom delu priloga i grafičkim prilozima.

Pozicija: Glavna građevinska linija je postavljena na 6m od granice parcele, odnosno od zadate regulacione linije na severozapadnoj i jugozapadnoj strani.

Glavna fasadna ravan je postavljena prema severozapadnoj strani parcele u pravcu pristupne saobraćajnice – Pčinjske ulice na KP br. 1175 K.O. Vrnjačka Banja. Najviša tačka krovne ravni (sleme) se nalazi na koti 12,30 m iznad nulte kote (287.30 mnv). Kota poda prizemlja (±0.00) se nalazi na koti 275,00 mnv.

Glavni kolski i pešački prilaz je postavljen iz pravca pristupne saobraćajnice na severozapadnoj strani, preko trotoara i interne saobraćajnice unutar same parcele.

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

Planirana namena: višeporodično stanovanje.
Regulacija: projektom su ispoštovani parametri iz PGR-a.

Građevinska linija postavljena na jugozapadnoj i severozapadnoj strani parcele je udaljena 6 m od regulacione linije.
Regulaciona linija, koja je prema PGR-u definisana kao granična linija koja deli površinu određene javne namene od površina predviđenih za druge javne i ostale namene, postavljena je na severozapadnoj i jugozapadnoj strani zone predmetne parcele.

REGULACIONE i GRAĐEVINSKE LINIJE date su u grafičkim prilozima PGR-a "REGULACIJA i ANALITIČKA KARTA", i posebnom prilogu "KOORDINATE TAČAKA REGULACIJE", 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: Najviša kota postojećeg terena iznosi 278,12 mnv na južnom delu parcele, dok je najniža kota 270,56 mnv na severnom delu parcele, što čini visinsku razliku od 7,56m. Zbog velike visinske razlike i jakog poprečnog nagiba, formirana je etaža suterena, a sam teren je iznivelisan prema kotama susednih parcela i pojasa regulacije, prikazanih u grafičkim prilozima na situacionom planu i poprečnom preseku.

Nulta kota je tačka preseka linije postojećeg terena i vertikalne ose objekta (za objekte udaljene 5m i više od regulacione linije). **Apsolutna nulta kota iznosi 275,00 mnv**. (presek ploče prizemlja i postojećeg terena u podužnoj osi objekta).

Visina slemena: + 12.30 m; apsolutna kota: 287,30 mnv.
Visina venca: + 8.80 m; apsolutna kota: 283.80 mnv.

KONSTRUKCIJA

Konstruktivni sistem objekta čini **armirano-betonski skeletni sistem** koji se sastoji od niza AB stubova i greda, postavljenih ortogonalno prema statičkom proračunu i analizi konstrukcije.

Spoljašnji konstruktivni zidovi su od klima blokova d=25cm, unutrašnji konstruktivni zidovi d=25 i 20cm od giter blokova, dok su pregradni zidovi od giter-bloka d=12cm.

Međuspratna konstrukcija je puna AB ploče d=20cm.

Fundiranje je predviđeno na armirano-betonskoj kontra ploči d=50cm, marke betona MB30, ispod koje se nalazi sloj mršavog betona d=8cm i tampon sloj šljunka min. d=10cm. Dubina fundiranja je na koti 1,70 m ispod kote poda suterena. Sve predviđene betonske radove izvesti na propisanim dubinama i merama u projektu konstrukcije.

Krovna konstrukcija objekta ravnog krova je AB ploča d=20cm, u svemu prema statičkom proračunu. Sve slojeve krovne konstrukcije (konstruktivne, zaštitne, termo i hidroizolacione...) izvesti prema detaljima u projektu i uputstvu projektanta.

Krov objekta je ravan sa nagibom krovnih ravni od 2 º. Krovni pokrivač je šljunak na PVC membrani, sa svim prethodnim slojevima opisanim u grafičkom delu priloga. Boja lima okapnica i oluka, po izboru projektanta – tamno siva RAL 70.16.

INŽENJERSKO-GEOLOŠKI USLOVI

Predmetna parcela je obuhvaćena elaboratom geotehničkih uslova fundiranja, na osnovu koga će biti izveden projekat konstrukcije sa statičkim proračunom i detaljima.

IZOLACIJA

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

Termoizolaciju svih spoljašnjih zidova objekta izvesti od kamene vune d=min.12, dok u sloju ravnog krova planirati sloj termoizolacije od d=min.20-25cm, a termoizolacioni i zvučni sloj izolacije između etaža izvesti od tvrdopresovanog stiropora (styrodur) d=2cm. Pre postavljanja termoizolacije obavezno postavili PVC foliju.

Hidroizolaciju raditi preko suve i čiste podloge. Obratiti pažnju na preklope (min. 10 cm) i obradu u uglovima (kod sanitarnih čvorova). Hladni premaz bitulita naneti četkom ili prskanjem na temperaturi višoj od 10 stepeni.

Termodinamički proračun zidnog omotača ispunjava propise o toplotnoj stabilnosti objekta u 3. klimatskoj zoni. Prilikom izrade projekta ispoštovene su sve smernice i obaveze definisane pravilnikom o uslovima, sadržini i načinu izdavanja sertifikata o energetskim svojstvima zgrada (Sl.glasnik RS br.69/2012), prema će biti urađen i elaborat EE (najniži dozvoljeni energetski razred: C).

MATERIJALIZACIJA

Predmetni objekat je trajnog karaktera, koncepcijski, funkcionalno i oblikovno rešen u svemu prema projektnom zadatku investitora, sopstvenoj nameni i uslovima na terenu. Svi elementi arhitekture planirani su sa ciljem podržavanja postojećeg ambijentalnog okruženja i njegovog prožimanja kroz unutrašnje prostorne celine.

Spoljašnja obrada – termodinamički proračun zidnog omotača zadovoljava propise o toplotnoj stabilnosti objekta u III klimatskoj zoni. Završna obrada spoljašnjih zidova je “Demit“ fasada u tonu po izboru projektanta – CE madeira 01. Krovni pokrivač: šljunak.

Unutrašnja obrada – obloga **podova** svih unutrašnjih prostorija namenjenih stanovanju je parket I klase, dok su hodnici, kuhinja, ostava, kupatilo i terasa obloženi neklizajućim keramičkim, odnosno granitnim pločicama. Sve poslovne prostorije su obložene granitnim pločicama. Stepenište i zajedničke prostorije su obložene granitnim neklizajućim pločicama.

Zidovi prostorija su gletovani i obojeni disperzijom, izuzev sanitarnih koji su obloženi keramičkim pločicama. **Plafoni** svih prostorija u objektu su takođe gletovani i obrađeni disperzijom.

Stolarija i bravarija – spoljašnja stolarija je aluminijumska, u boji po izboru projektanta, dok je unutrašnja stolarija od hrastovog masiva 1. klase u svemu prema dimenzijama i detaljima u specifikaciji. Zastakljivanje fasadne stolarije se vrši dvostrukim termoizolacionim staklom d=4+12+4mm, punjenim argonom. Sva ulazna vrata su obezbeđena siguronosnom bravom sa uloškom, a ostala vrata običnim bravama. Ograda na terasama je od metalnih profila, visine rukohvata 110 cm, u svemu prema projektu.

SAOBRAĆAJ I KOMUNIKACIJE

Glavni kolski i pešački ulaz na parcelu planiran je na severozapadnoj strani iz pravca pristupne saobraćajnice - Pčinjske ulice na KP br. 1175, K.O. Vrnjačka Banja (ulica u javnoj svojini – imaoc prava Opština Vrnjačka Banja). Ukupan br. parking mesta na parceli je 14, što zadovoljava br. parking mesta propisan PGR-om (1 parking mesto / 100 m² BRGP).

Glavni pešački ulaz u objekat je pozicioniran na severozapadnoj strani, u nivou prizemlja, odakle je uspostavljena topla veza sa ostalim etažama. Dimenzije svih komunikacija, površina, kao njihova nivelacija dati su u grafičkim prilozima.

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 izvan površine javne namene –prema sledećim kriterijumima:

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

Proračun parking mesta: **stanovanje BRGP = 1387/100 m² = min. 13,87 parking mesta**
UKUPAN br. ostvarenih PARKING MESTA: 14 PM

Dimenzije svih komunikacija, površina, kao njihova nivelacija dati su u grafičkim prilozima.

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 do etaže prizemlja, a vertikalno uz pomoć lifta ka ostalim etažama, kako u objektu tako i izvan njih, a u skladu sa Pravilnikom o tehničkim standardima pristupačnosti ("Službeni glasnik RS", br. 19/2012).

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 i u skladu sa izdatim teh. uslovima EPS-a. Objekat opremiti instalacijama visokog i niskog napona, kao i gromobranskim instalacijama. Sve radove izvesti stručno, prema pravilima i uputstvu projektanta za ovu vrstu radova.

1. SNAGA OBJEKTA: 28 stanova: 11,04 kW (3x16A)
1 zajednička potrošnja: 11,04 kW (3x16A)
1 lift: 17,25 kW (3x16A)
2. MESTO PRIKLJUČENJA OBJEKTA
nova trafostanica MBTS, KBTS ili 3TS 20/0,4kV; 1x1000 kVA "Jevtići"
3. NAČIN PRIKLJUČENJA: podzemno - 2 kabla PP00-A 4x150mm²; brojilo: trofazno
4. Planiran br. brojila: 28 + 1 zajednička potrošnja + 1 lift: ukupno 30 brojila.

VODOVOD I KANALIZACIJU projektovati prema potencijalima postojeće infrastrukturne mreže i izdatim tehničkim uslovima nadležnog preduzeća. Projekat uraditi u skladu sa važećim propisima i normativima za izvođenje unutrašnjih instalacija, kao i važećim propisima protivpožarne zaštite.
Prema arhitektonsko-građevinskom projektu za predmetni objekat, uradiće se projekat instalacija vodovoda i kanalizacije, prema datom broju i rasporedu sanitarnih uređaja. Vodovod i fekalne odpadne vode iz sanitarnih uređaja i sa poda cevnom mrežom su putem vertikala i horizontalnog razvoda izvedene iz objekta na min. 1,00m do gradske fekalne kanalizacije na severozapadnoj strani parcele, u svemu prema izdatim teh. uslovima JKP-a. Predviđeni priključak na vodovodnu mrežu je Ø63, a na kanalizacionu mrežu Ø200. **Planiran br. vodomera: 1 glavni / 28 sekundarnih.**

Atmosferske vode će putem slivnika i kanaleta biti sprovedene do odgovarajuće pozicije na parceli, odakle će podzemnim cevima PVC Ø300 biti sprovedene do ulične atmosferske kanalizacije. Atmosferska kanalizacija će primati isključivo vode koje potiču od atmosferskih padavina. Odvod atmosferalija je predviđen olukom R12 (min. pad 1.5%) i olučnim vertikalama Ø100, priključenim na drenažne cevi oko objekta Ø150 i nadzemne betoneske kanalete 40/40cm. Olučne cevi i vertikale izrađeni su od pocinkovanog lima d=0.55mm.

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 odbacivanje 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 kanalizacionih cevi vršiti kroz zidove i međuspratne konstrukcije. Otvori se izvode u zidovima od opeke, bloka i betona, međuspratnih i krovnih konstrukcija različitih debljina i u betonskim podovima, različitih veličina, što zavisi od prečnika cevi. Otvor mora da bude 3-5cm veći od spoljnjeg prečnika cevi. Pri ugrađivanju cevi u tlo omotati je dekorodal trakom, a cevi u međuspratnoj konstrukciji omotati terisanom hartijom, a prilikom zatvaranja otvora voditi računa da cev ostane slobodno odvojena od betonske konstrukcije.

SANITARNI UREĐAJI I PRIBOR:
Prema projektu predviđeni su sanitarni uređaji i pribor domaće proizvodnje, u boji po izboru investitora. Ukoliko se investitor odluči za uvozne sanitarne uređaje i pribor, predračun radova treba korigovati za razliku u ceni.

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. Formama zaštitnog zelenila unapređen je i oživljen deo parcele planiran za ozelenjavanje u površini od oko 336 m², što čini 34,71 % površine predmetne parcele, čime je ispunjen uslov propisan PGR-om o min. 30% zelenih površina..

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 području koje se obrađuje ovim UP-om nisu proglašena ili evidentirana posebna nepokretna kulturna i prirodna dobra.

MERE ZA SPROVOĐENjE I REALIZACIJU / PRIMENA PLANA:

Prema priloženoj informaciji lokaciji, zona predmetne lokacije spada u oblast direktne primene plana primenom Pravila građenja i uređenja, preporuka izrade urbanističkog plana u slučaju maximalnih parametara.

FAZE IZGRADNJE

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

Odgovorni urbanista: Dušan LAZOVIĆ, dipl.ing.arh.

Broj licence: 200 1466 14

Lični pečat & potpis:



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 u skladu sa izdatim tehničkim uslovima	Teh.uslovi JKP “Belimarkovac“ Vrnjačka Banja: br. 1/1996 od 06.05.2026.god.
priključak na nn elektro mrežu u skladu sa izdatim tehničkim uslovima	Tehnički uslovi JP "EPS distribucija" d.o.o. Beograd; pogon Vrnjačka Banja br. 2561200-D.09.10.-452740/2-25 od dana 17.03.2026.god.
priključak na gasnu instalaciju u skladu sa izdatim tehničkim uslovima	Tehnički uslovi "Interklima" d.o.o. Vrnjačka Banja br. 2-1636 od dana 07.11.2025.god.
priključak na putnu infrastrukturu u skladu sa izdatim tehničkim uslovima	Tehnički uslovi Opštinske stambene agencije Vrnjačke Banje br. 350-1943/25-1 od dana 10.11.2025.god.
priključak na telekomunikacije u skladu sa izdatim tehničkim uslovima	Tehnički uslovi TELEKOM Srbija br. 511864/2-2025 od dana 24.11.2025.god.
Održavanje javne čistoće parkova, zelenih i rekreacionih površina	Tehnički uslovi JKP "Banjsko zelenilo i čistoća" Vrnjačka Banja br. 3453/1/2025 od dana 12.11.2025.god.

OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI		
tip objekta:		**slobodnostojeći objekat**
vrsta radova:		**nova gradnja**
Dominantna kategorija objekta:		**B**
klasifikacija objekta:	učešće u ukupnoj površini objekta (%):	klasifikacioni br: **112221;**
	100 %	Stambena zgrada sa 3 ili više stanova do 2000 m²
naziv važećeg 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:		1176/33 i 1176/35, obe u K.O. Vrnjačka Banja
broj katastarske parcele/ spisak katastarskih parcela i katastarska opština preko kojih prelaze priključci za infrastrukturu:		1176/33 i 1176/35, obe u K.O. Vrnjačka Banja
broj katastarske parcele/ spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojoj se nalazi priključak na javnu saobraćajnicu:		1175, K.O. Vrnjačka Banja Pčinjska ulica

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. 600 m² (preporučeno 1000 m²)**	**P = 968 m²**
Širina parcele prema ulici	**min. 12 m**	**33,50 m**
Planirana namena	**Zona Apartmana i Pansiona** **- kolektivno stanovanje, porodicno stanovanje, hoteli... -**	**VIŠEPORODIČNO STANOVANJE**
Broj objekata na parceli	**1 objekat**	**1 objekat**
Položaj objekta	**slobodnostojeći, jednostrano ili dvostrano uzidani**	**slobodnostojeći**
Indeks zauzetosti	**max. 40%**	**32,23 %** (312m²)
Stepen zauzetosti podzemne etaže / garaže	**max. 100%**	**-**
Zelenilo u direktnom kontaktu sa tlom	**min. 30%**	**34,71 %** (336m²)
Spratnost objekta	**-**	**Su+P+2+Ps**
Visina venca / visina slemena	**visina venca: 9,50** **visina slemena: 13,00**	**kota venca: 8,80** **kota krova: 12,30**
Građevinska linija	zadata PGR-om	**ispoštovana**
Rastojanje od susednih objekata / parcela	Minimalno rastojanje objekta od susedne parcele: **min. 2,5 m**	**4,92 m prema istoku** **6,68 m prema severu**
Nulta kota	-	**275,00**
Broj stambenih jedinica	-	**28**
Poslovni prostori	-	**-**
Parkiranje	stanovanje: 1PM / 100m² BRGP UKUPNO min: 1387/100= 13,87 PM	**Ukupno: 14 PM**

Odgovorni urbanista: Dušan LAZOVIĆ, dipl.ing.arh.
Broj licence: 200 1466 14

Lični pečat & potpis: _____



GRAFIČKI PRILOZI

- PREPARCELACIJA -

1. SITUACIJA: POSTOJEĆE STANJE
2. SITUACIJA: NOVOPROJEKTOVANO STANJE
3. SITUACIJA: PLAN NAKON PREPARELACIJE

ARHITEKTON STUDIO

N

W E

S

REGULACIONA LINIJA prema PGR-u

GRAĐEVINSKA LINIJA prema PGR-u

6,0

8,0

6,0

plato

put

ul.Pavlovska

1175

1176/34

1176/13

1176/35

1176/33

1176/27

14 13 6 5 12 4 11 10 3 9 8 1 2

265.83 266.04 266.42 266.58 266.69 266.73 267.26 267.19 266.94 264.60 266.80 269.70 269.51 269.53 270.13 270.75 270.71 271.44 270.79 270.90 272.33 272.21 272.82 272.49 270.52 267.28 267.24 270.56 270.75 264.63 264.61 267.32 264.57 267.17 267.35 267.31 267.34 270.58 272.57 272.87 272.97 273.27 273.03 272.67 271.47 273.52 273.02 273.25 270.77 270.59 270.97 270.52 272.94 270.67 270.84 272.14 270.52 274.01 274.04 274.29 271.03 272.39 273.41 273.94 273.52 275.65 275.84 276.45 276.30 276.49 276.53 275.80 274.89 276.28 277.32 277.87 277.86 276.43 277.51 276.25 277.97 277.70 277.35 277.33 278.49 278.12 278.99

KOORDINATE POSTOJEĆIH TAČAKA		
TACKA	Position Y	Position X
1	7491346.37	4829855.79
2	7491347.09	4829856.77
3	7491367.10	4829884.04
4	7491347.23	4829898.09
5	7491354.33	4829908.37
6	7491350.30	4829911.15
7	7491329.07	4829868.06
8	7491328.51	4829868.46
9	7491325.01	4829870.94
10	7491330.97	4829884.37
11	7491335.57	4829892.98
12	7491344.48	4829905.85
13	7491347.80	4829910.25
14	7491348.80	4829912.07

LEGENDA

- GRAĐEVINSKA LINIJA (prema PGR-u)
- REGULACIONA LINIJA (prema PGR-u)
- POSTOJEĆA GRANICA PARCELE
- ZONA OBUHVATA
- NOVOPROJEKTOVANA GRANICA PARCELE
- GRANICA PARCELE KOJA SE UKIDA

investitor:	**"MIMIHIP"doo Kruševac (MAT:20263997)** **adresa: Ul.Parunovačka br.2A, Kruševac**
lokacija:	KP. br. 1176/33 i 1176/35; obe u K.O. Vrnjačka Banja
tehnička dokumentacija:	BIRO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I IZVOĐENJE RADOVA STUDIO ARHITEKTON I.D. D.O.O. VRNJAČKA BANJA
PROJEKAT PREPARCELACIJE: UP | R 1:250	**KTP / SITUACIJA - POSTOJEĆE STANJE**
br. projekta: UP-027/26	*odgovorni urbanista:*
datum: jul 2026.	*Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 200 1466 14)*
list br: 01	

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

INŽENJERSKA KOMORA SRBIJE
Dušan M. Lazović
dipl. inž. arh. 200 1466 14
ODGOVORNI URBANISTA

ARHITEKTON STUDIO

N

W E

S

GRANICA PARCELE KOJA SE UKIDA

REGULACIONA LINIJA prema PGR-u

GRAĐEVINSKA LINIJA prema PGR-u

6,0

8,0

6,0

plato

put

Ul.Pavlovska

1175

1176/34

1176/13

1176/33

1176/35

1176/27

KOORDINATE NOVIH TAČAKA		
TACKA	Position Y	Position X
15	7491349.91	4829911.39
16	7491347.94	4829908.16
17	7491343.38	4829901.22
18	7491339.75	4829895.20
19	7491336.31	4829889.07
20	7491333.06	4829882.83
21	7491330.01	4829876.50
22	7491329.24	4829874.82
23	7491328.81	4829873.15
24	7491328.97	4829871.44
25	7491329.70	4829869.88
26	7491330.92	4829868.66
27	7491347.35	4829857.13

LEGENDA

- GRAĐEVINSKA LINIJA (prema PGR-u)
- REGULACIONA LINIJA (prema PGR-u)
- POSTOJEĆA GRANICA PARCELE
- ZONA OBUHVATA
- NOVOPROJEKTOVANA GRANICA PARCELE
- GRANICA PARCELE KOJA SE UKIDA

investitor:	**"MIMIHIP"doo Kruševac (MAT:20263997)** **adresa: Ul.Parunovačka br.2A, Kruševac**
lokacija:	KP. br. 1176/33 i 1176/35; obe u K.O. Vrnjačka Banja
tehnička dokumentacija:	BIRO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I IZVOĐENJE RADOVA STUDIO ARHITEKTON I.D. D.O.O. VRNJAČKA BANJA
PROJEKAT PREPARCELACIJE | UP | R 1:250	**SITUACIJA - NOVOPROJEKTOVANO STANJE**
br. projekta: UP-027/26	*odgovorni urbanista:*
datum: jul 2026.	*Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 200 1466 14)*
list br: 02	

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

INŽENJERSKA KOMORA SRBIJE
Dušan M. Lazović
dipl. inž. arh.
200 1466 14
ODGOVORNI URBANISTA

ARHITEKTON STUDIO

N

W E

S

NOVA KATASTARSKA PARCELA br.2
P=142m² (POJAS REGULACIJE)

REGULACIONA LINIJA prema PGR-u

GRAĐEVINSKA LINIJA prema PGR-u

6,0

8,0

6,0

plato

1175

1176/34

1176/13

1176/33

1176/35

1176/27

put

ul.Pavlovska

NOVA GRAĐEVINSKA PARCELA br. 1
P=968m²

REGULACIONA LINIJA prema PGR-u

GRAĐEVINSKA LINIJA prema PGR-u

KOORDINATE TAČAKA ZA OBELEŽAVANJE

TACKA	Position Y	Position X
1	7491346.37	4829855.79
2	7491347.09	4829856.77
3	7491367.10	4829884.04
4	7491347.23	4829898.09
5	7491354.33	4829908.37
6	7491350.30	4829911.15
7	7491329.07	4829868.06
8	7491328.51	4829868.46
9	7491325.01	4829870.94
10	7491330.97	4829884.37
11	7491335.57	4829892.98
12	7491344.48	4829905.85
13	7491347.80	4829910.25
14	7491348.80	4829912.07
15	7491349.91	4829911.39
16	7491347.94	4829908.16
17	7491343.38	4829901.22
18	7491339.75	4829895.20
19	7491336.31	4829889.07
20	7491333.06	4829882.83
21	7491330.01	4829876.50
22	7491329.24	4829874.82
23	7491328.81	4829873.15
24	7491328.97	4829871.44
25	7491329.70	4829869.88
26	7491330.92	4829868.66
27	7491347.35	4829857.13

LEGENDA

- *GRAĐEVINSKA LINIJA (prema PGR-u)*
- *REGULACIONA LINIJA (prema PGR-u)*
- *POSTOJEĆA GRANICA PARCELE*
- *ZONA OBUHVATA*
- *NOVOPROJEKTOVANA GRANICA PARCELE*
- *GRANICA PARCELE KOJA SE UKIDA*

investitor:	**"MIMIHIP"doo Kruševac (MAT:20263997)** **adresa: Ul.Parunovačka br.2A, Kruševac**
lokacija:	KP. br. 1176/33 i 1176/35; obe u K.O. Vrnjačka Banja
tehnička dokumentacija:	BIRO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I IZVOĐENJE RADOVA STUDIO ARHITEKTON I.D. D.O.O. VRNJAČKA BANJA
PROJEKAT PREPARCELACIJE | UP | R 1:250	**SITUACIJA - PLAN NAKON PREPARCELACIJE**
br. projekta: UP-027/26	*odgovorni urbanista:*
datum: jul 2026.	*Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 200 1466 14)*
list br: 03	

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

INŽENJERSKA KOMORA SRBIJE
Dušan M. Lazović
dipl. inž. arh.
200 1466 14
ODGOVORNI URBANISTA

GRAFIČKI PRILOZI

- URBANISTIČKI PROJEKAT -

1. SITUACIJA: KTP - POSTOJEĆE
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

ARHITEKTON
STUDIO

N
W E
S

plato

1175
1176/34
1176/13
1176/35
1176/33
1176/27
put
Ul.Prijwska

265.83
266.04
266.42
267.26
267.19
266.73
266.58
266.69
266.94
266.80
269.70
269.51
269.53
270.13
268.58
270.75
270.71
270.52
270.79
271.44
270.90
267.28
272.33
267.24
270.56
272.21
270.75
264.63
264.61
267.32
264.57
267.17
272.82
272.49
270.58
267.35
273.03
272.67
271.47
267.31
272.87
272.57
270.77
270.59
272.97
273.52
273.02
267.34
273.27
273.25
272.94
270.97
270.52
272.57
270.57
274.01
274.04
270.67
270.84
272.14
274.29
270.52
275.65
271.03
272.39
273.41
275.65
273.94
275.84
273.52
275.65
276.45
276.30
276.49
276.53
275.80
274.89
276.28
277.32
277.87
277.51
276.25
277.86
276.43
277.97
277.70
277.35
277.33
278.49
278.12
278.99

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:	**"MIMIHIP"doo Kruševac (MAT:20263997)** **adresa: Ul.Parunovačka br.2A, Kruševac**
objekat / lokacija:	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT; Su+Pr+2+Ps KP. br. 1176/33 i 1176/35; obe u 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 1:250	**SITUACIJA - POSTOJEĆE STANJE**
br. projekta: UP-027/26	*odgovorni urbanista:*
datum: jul 2026.	*Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 200 1466 14)*
list br: 01	

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

INŽENJERSKE KOMORA SRBIJE
Dušan M. Lazović
dipl. inž. arh.
200 1466 14
ODGOVORNI URBANISTA

ARHITEKTON STUDIO

N W E S

PLANIRANI STAMBENI OBJEKAT
SPRATNOST: Su+Pr+2+Ps

ЛЕГЕНДА - Урбанистичка намена

ЗОНЕ СТАНОВАЊА
- C1 C1
- B1 B1
- B2 B2
- C2 C2
- C2в C2в
- CC CC
- C3 C3
- C3- C3-

ЗОНА АПАРТМАНА И ПАНСИОНА
- АП1 АП1
- АП2 АП2
- АП2+ АП2+

ЗОНА ПОСЛОВАЊА
- ПТ ПТ

ЗОНА МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ
- М М

ЗОНЕ ЦЕНТРА
- Ц1а Ц1а
- Ц1б Ц1б
- Ц1р Ц1р
- Ц2 Ц2
- Ц3 Ц3
- Ц4 Ц4
- ЦЛ ЦЛ

ЗОНЕ ТУРИЗМА И УГОСТИТЕЉСТВА
- П П
- X1 X1
- X2 X2
- X3 X3
- X3+ X3+
- B3 B3

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

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

investitor:	"MIMIHIP"doo Kruševac (MAT:20263997) adresa: Ul.Parunovačka br.2A, Kruševac		
objekat / lokacija:	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT; Su+Pr+2+Ps KP. br. 1176/33 i 1176/35; obe u 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 1:1000	SITUACIJA - ŠIRE OKRUŽENJE - izvod iz PGR-a: PLANIRANA NAMENA POVRŠINA -		
br. projekta: UP-027/26	odgovorni urbanista:		
datum: jul 2026.	Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 200 1466 14)		
list br: 02			

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

INŽENJERSKA KOMORA SRBIJE
Dušan M. Lazović
dipl. inž. arh. 200 1466 14
ODGOVORNI URBANISTA

ARHITEKTON STUDIO

PLANIRANI STAMBENI OBJEKAT
SPRATNOST: Su+Pr+2+Ps

N
W E
S

LEGENDA: SPRATNOST / VISINA OBJEKATA

- П
- П+Г
- П+1
- П+Пк
- П+1+ПС
- 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. 15 м
- Вис. 16 / 19,5 м
- Вис. 16,5 / 20 м
- Реф.Вис. "Опленац" кп.бр.840
- Реф.Вис. "ДиМилано" кп.бр. 720/1
- Реф.Вис. "Слобода" кп.бр. 825/1
- Реф.Вис. "Шумадија" кп.бр.385/3
- Реф.Вис. "Косово" кп.бр.1195
- Реф.Вис. постојећи објекат на кп.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:	**"MIMIHIP"doo Kruševac (MAT:20263997)** **adresa: Ul.Parunovačka br.2A, Kruševac**	**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:	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT; Su+Pr+2+Ps KP. br. 1176/33 i 1176/35; obe u 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 1:1000	**SITUACIJA - PLANIRANO STANJE** - izvod iz PGR-a: URBANISTIČKA REGULACIJA -	
br. projekta: UP-027/26	*odgovorni urbanista:*	
datum: jul 2026.		
list br: 03	*Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 200 1466 14)*	

INŽENJERSKA KOMORA SRBIJE
Душан М. Лазовић
дипл. инж. арх.
200 1466 14
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

ARHITEKTON
STUDIO

N
W E
S

REGULACIONA LINIJA
prema PGR-u

GRAĐEVINSKA LINIJA
prema PGR-u

1175

1176/34

1176/13

1176/27

put

ul.Pavlovska

KOLSKI PRISTUP

PEŠAČKI PRISTUP

PLANIRANI STAMBENI OBJEKAT
SPRATNOST: Su+Pr+2+Ps

PM 1
PM 2
PM 3
PM 4
PM 5
PM 6
PM 7
PM 8
PM 9
PM 10
PM 11
PM 12
PM 13
PM 14

-3.00
271.00

±0.00
275.00

-0.50
274.50

REKAPITULACIJA POVRŠINA

POVRŠINA PARCELE / nakon preparcelacije	968 m²
NETO POVRSINA OBJEKTA	1161,18 m²
NETO KORISNA POVR. OBJEKTA	1126,34 m²
BRUTO POVRSINA OBJEKTA NADZEMNO	1200.00 m²
BRUTO POVRSINA OBJEKTA	1387.00 m²

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:	**"MIMIHIP"doo Kruševac (MAT:20263997)** **adresa: Ul.Parunovačka br.2A, Kruševac**
objekat / lokacija:	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT; Su+Pr+2+Ps KP. br. 1176/33 i 1176/35; obe u 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 1:250	SITUACIJA SA OSNOVOM PRIZEMLJA - PLANIRANO STANJE -
br. projekta: UP-027/26	*odgovorni urbanista:*
datum: jul 2026.	*Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 200 1466 14)*
list br. 04	

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

INŽENJERSKA KOMORA SRBIJE
Dušan M. Lazović
dipl. inž. arh.
200 1466 14
ODGOVORNI URBANISTA

ARHITEKTON
STUDIO

N
W E
S

REGULACIONA LINIJA
prema PGR-u

GRAĐEVINSKA LINIJA
prema PGR-u

1175

1176/34

1176/13

1176/27

KOLSKI PRISTUP

PEŠAČKI PRISTUP

ul.Pavlovska

put

PM 1
PM 2
PM 3
PM 4
PM 5
PM 6
PM 7
PM 8
PM 9
PM 10
PM 11
PM 12
PM 13
PM 14

+8.85 VENAC
283.80

+12.30 SLEME
287.30

-3.00
271.00

265.83 266.04 266.42 266.58 266.69 266.94 266.80 264.60 264.63 264.61 267.32 264.57 267.17 267.35 267.31 267.34 270.57 272.14 270.52 272.39 273.52 274.89 276.25 277.33 278.99 267.19 267.28 269.70 269.51 269.53 270.13 270.75 270.71 270.79 271.44 272.33 272.21 272.82 272.49 272.57 272.87 272.97 273.03 273.27 273.25 274.01 275.84 276.30 276.28 277.87 277.86 276.43 277.97 278.49

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

PLANIRANI STAMBENI OBJEKAT
SPRATNOST: Su+Pr+2+Ps

ZELENE POVRŠINE min.30%	P=336 m²	34,71 %
INDEX ZAUZETOSTI max.40%	P=312 m²	32,23 %
PARKIRANJE / min. 1PM/100m² BGP	proračun	1387/100m²=13,87
OSTVAREN br. PARKING MESTA	ukupno	14PM

investitor:	**"MIMIHIP"doo Kruševac (MAT:20263997)** **adresa: Ul.Parunovačka br.2A, Kruševac**
objekat / lokacija:	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT; Su+Pr+2+Ps KP. br. 1176/33 i 1176/35; obe u 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 1:250	SITUACIONI PLAN sa OSNOVOM KROVA - SAOBRAĆAJ, PARKIRANJE, ZELENILO -
br. projekta: UP-027/26	*odgovorni urbanista:*
datum: jul 2026.	*Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 200 1466 14)*
list br. 05	

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

INŽENJERSKA KOMORA SRBIJE
Dušan M. Lazović
dipl. inž. arh. 200 1466 14
ODGOVORNI URBANISTA

ARHITEKTON STUDIO

N

W E

S

KANALIZACIONA MREŽA:
PRIKLJUČNI ŠAHT: Ø1000

KANALIZACIONA MREŽA:
REVIZIONI ŠAHT br.2: Ø1000

VODOMERNI ŠAHT
(dim: unutrašnje 3,0 x 2,0 x 1,8m)
GLAVNI VODOMER: (Ø 63)
sanitarna mreža: 28 sekundar.vodomera)

VEZA "A"

KANALIZACIONA MREŽA:
REVIZIONI ŠAHT br.1: Ø1000

O KŠ"a"

O KŠ"b"

KOLSKI PRISTUP

PEŠAČKI PRISTUP

KANALIZACIJA PVC Ø200mm 5%

FEKALNA KANALIZACIJA LG Ø100 mm - vodovodna linija

REGULACIONA LINIJA prema PGR-u

GRAĐEVINSKA LINIJA prema PGR-u

PM 1 PM 2 PM 3 PM 4 PM 5 PM 6 PM 7 PM 8 PM 9 PM 10 PM 11 PM 12 PM 13 PM 14

1175 1176/34 1176/13 1176/27

put plato ul. Parunovačka

PLANIRANI STAMBENI OBJEKAT
SPRATNOST: Su+Pr+2+Ps

PLANIRANE ELEKTROENERGETSKE INSTALACIJE
1. SNAGA OBJEKTA
28 stanova: 11,04 kW (3x16A)
1 zajednička potrošnja: 11,04 kW (3x16A)
1 lift: 17,25 kW (3x16A)
2. MESTO PRIKLJUČENJA OBJEKTA
nova trafostanica MBTS, KBTS ili 3TS 20/0,4kV; 1x1000 kVA "Jevtići"
3. NAČIN PRIKLJUČENJA: podzemno - 2 kabla PP00-A 4x150mm²
brojilo: trofazno

LEGENDA

- 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

investitor:	**"MIMIHIP"doo Kruševac (MAT:20263997)** **adresa: Ul.Parunovačka br.2A, Kruševac**
objekat / lokacija:	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT; Su+Pr+2+Ps KP. br. 1176/33 i 1176/35; obe u 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 1:250	SITUACIONI PLAN - PLANIRANO STANJE INFRASTRUKTURNI PRIKLJUČCI
br. projekta: UP-027/26	*odgovorni urbanista:*
datum: jul 2026.	*Dušan LAZOVIĆ, dipl. ing. arh. (br. licence: 200 1466 14)*
list br. 06	

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

INŽENJERSKA KOMORA SRBIJE
Dušan M. Lazović
dipl. inž. arh.
200 1466 14
ODGOVORNI URBANISTA

GRAFIČKI PRILOZI

- IDEJNO REŠENjE -

TRAFOSTANICA

KOLSKI PRISTUP

PEŠAČKI PRISTUP

ул. Лучинска

Regulaciona linija po PGR-u

Građevinska linija po PGR-u

1175

1176/34

1176/13

1176/33

1176/27

ŭлаŭо

ŭуŭ

275.00
kota po PGR-u

PM 1 PM 2 PM 3 PM 4 PM 5 PM 6 PM 7 PM 8 PM 9 PM 10 PM 11 PM 12 PM 13 PM 14

-3.00
271.00

+8.85 VENAC
283.80

+12.30 SLEME
287.30

STAMBENI OBJEKAT ZA VISEPORODICNO STANOVANJE SPRATNOSTI Su+Pr+2+Ps

ORIJENTACIJA OBJEKTA:

N W E

LEGENDA

- Granica parcele
- Regulaciona linija po PGR-u
- Građevinska linija po PGR-u
- Građevinska linija objekta
- Saobraćajnice
- Trotoari
- Zelenilo
- Postojeci objekti
- 232.80 Postojeće visinske kote
- +3.25 +187.55 Visinske kote

Biro za projektovanje DP
ul. Cara Dusana 25/5, Kraljevo
tel. 063/617-528

investitor:
"MIMIHIP" D.O.O.
KRUSEVAC

odgovorni projektant:
DRAGAN PECANAC, d.i.arh.
br. licence 300 5778 03

objekat:
STAMBENI OBJEKAT ZA VIŠEPORODIČNO STANOVANJE
K.P. 1176/33 i 1176/35 , KO Vrnjačka Banja

naziv projekta:
1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

naziv crteza:
SITUACIONI PLAN SA OSNOVOM KROVA

vrsta teh. dokumentacije:
IDR - Idejno resenje

br. projekta	datum:	razmera:	br. crteza:
05-VIII/2025	04.2026	1:250	1.

TRAFOSTANICA

KOLSKI PRISTUP

PEŠAČKI PRISTUP

ul. Lučinska

Regulaciona linija po PGR-u

Građevinska linija po PGR-u

1175

1176/34

1176/13

1176/127

STAMBENI OBJEKAT ZA
VISEPORODICNO STANOVANJE
SPRATNOSTI Su+Pr+2+Ps

275.00
kota po PGR-u

PM 1 PM 2 PM 3 PM 4 PM 5 PM 6 PM 7 PM 8 PM 9 PM 10 PM 11 PM 12 PM 13 PM 14

-3.00
271.00

±0.00
275.00

-0.50
274.50

ORIJENTACIJA OBJEKTA:

LEGENDA

- Granica parcele
- Regulaciona linija po PGR-u
- Građevinska linija po PGR-u
- Građevinska linija objekta
- Saobraćajnice
- Trotoari
- Zelenilo
- Postojeci objekti
- 232.80 Postojeće visinske kote
- +3.25 / +187.55 Visinske kote

Biro za projektovanje DP
ul. Cara Dusana 25/5, Kraljevo
tel. 063/617-528

investitor:
"MIMIHIP" D.O.O.
KRUSEVAC

odgovorni projektant:
DRAGAN PECANAC, d.i.arh.
br. licence 300 5778 03

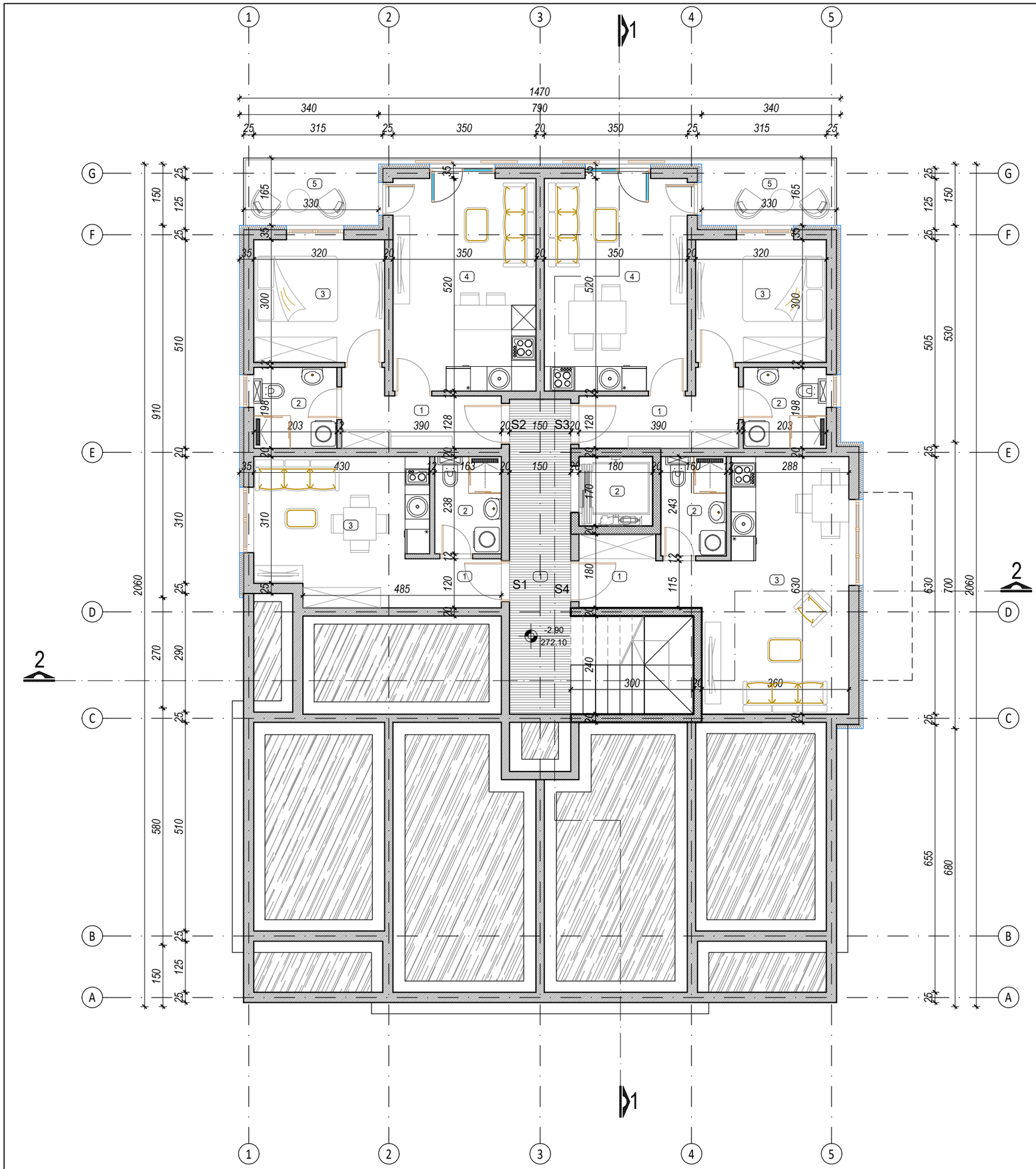
objekat:
STAMBENI OBJEKAT ZA VIŠEPORODIČNO STANOVANJE
K.P. 1176/33 i 1176/35 , KO Vrnjačka Banja

naziv projekta:
1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

naziv crteza:
SITUACIONO NIVELACIONI PLAN SA OSNOVOM PRIZEMLJA

vrsta teh. dokumentacije:
IDR - Idejno resenje

br. projekta	datum:	razmera:	br. crteza:
05-VIII/2025	04.2026	1:250	2.



OSNOVA SUTERENA

OZN. PROST.	NAMENA PROSTORIJE	NETO POVRŠINA / m² /

STAN BR. 1		
1.	Hodnik	2,82
2.	Kupatilo	3,88
3.	Dn. soba sa kuhinjom	14,40
	Ukupno neto povrsina	21,10

OSNOVA SUTERENA

OZN. PROST.	NAMENA PROSTORIJE	NETO POVRŠINA / m² /

STAN BR. 2		
1.	Hodnik	5,73
2.	Kupatilo	4,02
3.	Spavaca soba	9,60
4.	Dn. soba sa kuhinjom	18,20
5.	Terasa	4,95
	Ukupno neto povrsina	42,50

STAN BR. 3		
1.	Hodnik	5,73
2.	Kupatilo	4,02
3.	Spavaca soba	9,60
4.	Dn. soba sa kuhinjom	18,20
5.	Terasa	4,95
	Ukupno neto povrsina	42,50

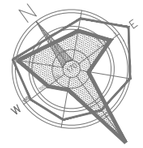
STAN BR. 4		
1.	Hodnik	4,67
2.	Kupatilo	3,89
3.	Dn. soba sa kuhinjom	20,84
	Ukupno neto povrsina	29,40

ZAJEDNICKE PROSTORIJE		
1.	Hodnik	13,35
2.	Lift	3,06
	Ukupno neto povrsina	16,41

NETO POVRSINA SUTERENA	151,91 m²
NETO KORISNA POVR. SU	147,35 m²
BRUTO POVRSINA SUTERENA	187.00 m²

NETO POVRSINA OBJEKTA	1161,18 m²
NETO KORISNA POVR. OBJEKTA	1126,34 m²
BRUTO POVRSINA OBJEKTA NADZEMNO	1200.00 m²
BRUTO POVRSINA OBJEKTA	1387.00 m²

ORIJENTACIJA OBJEKTA:



LEGENDA

- Granica parcele
- Regulaciona linija po PGR-u
- Građevinska linija po PGR-u
- Građevinska linija objekta
- Saobraćajnice
- Trotoari
- Zelenilo
- Postojeci objekti
- 232.80 Postojeće visinske kote
- +3.25 / +187.55 Visinske kote

Biro za projektovanje DP
ul. Cara Dusana 25/5, Kraljevo
tel. 063/617-528

investitor:
"MIMIHIP" D.O.O., Kruševac

objekat:
STAMBENI OBJEKAT ZA VIŠEPORODIČNO STANOVANJE
K.P. 1176/33 i 1176/35 , KO Vrnjačka Banja

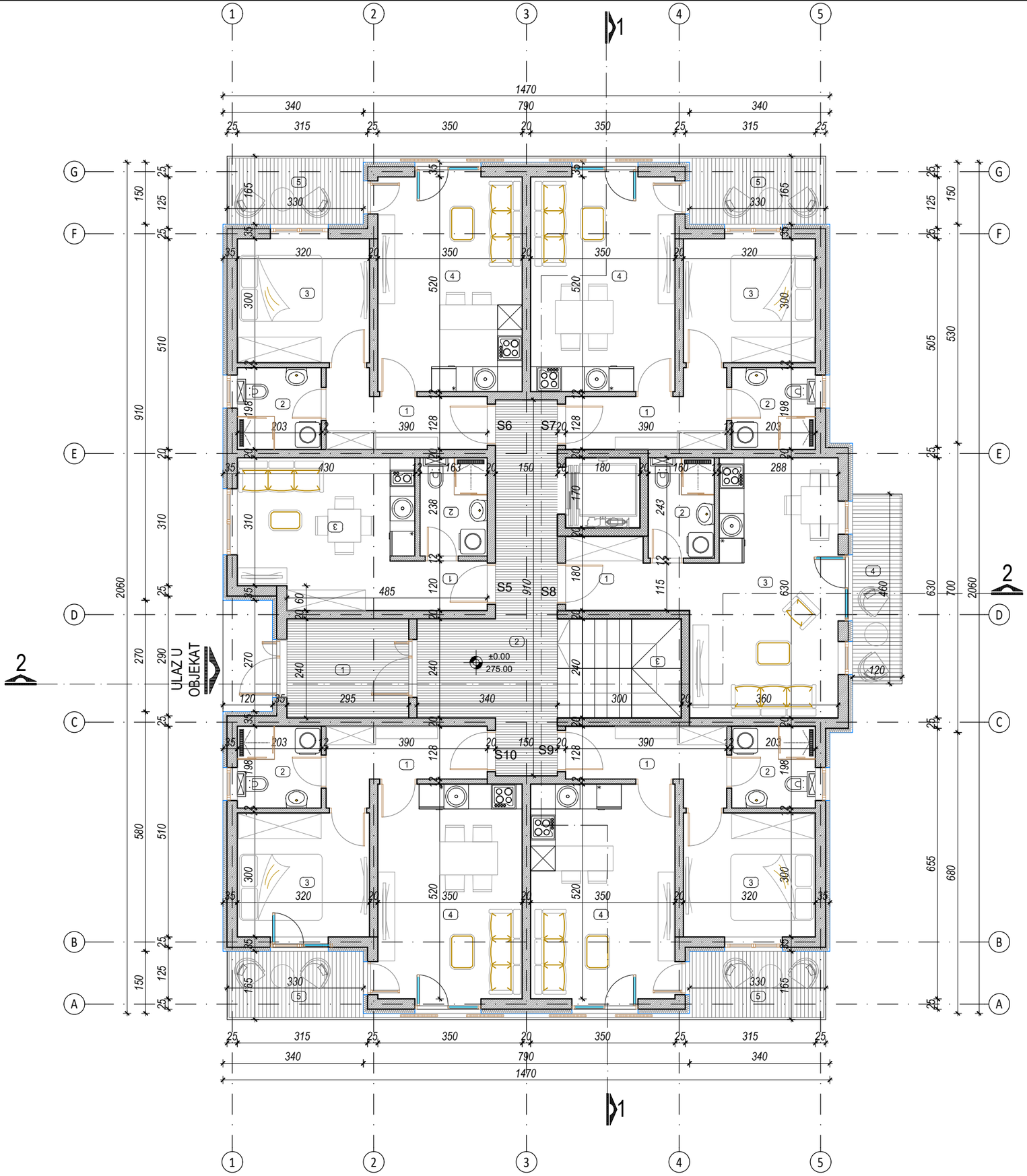
odgovorni projektant:
DRAGAN PECANAC, d.i.arh.
br. licence 300 5778 03

naziv projekta:
1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

naziv crteza:
OSNOVA SUTERENA

vrsta teh. dokumentacije:
IDR - Idejno resenje

br. projekta	datum:	razmera:	br. crteza:
05-VIII/2025	04.2026	1:100	3.



OSNOVA PRIZEMLJA

OZN. PROST.	NAMENA PROSTORIJE	NETO POVRŠINA / m² /

STAN BR. 5

1.	Hodnik	2,82
2.	Kupatilo	3,88
3.	Dn. soba sa kuhinjom	14,40
	Ukupno neto povrsina	21,10

STAN BR. 6

1.	Hodnik	5,73
2.	Kupatilo	4,02
3.	Spavaca soba	9,60
4.	Dn. soba sa kuhinjom	18,20
5.	Terasa	4,95
	Ukupno neto povrsina	42,50

STAN BR. 7

1.	Hodnik	5,73
2.	Kupatilo	4,02
3.	Spavaca soba	9,60
4.	Dn. soba sa kuhinjom	18,20
5.	Terasa	4,95
	Ukupno neto povrsina	42,50

OSNOVA PRIZEMLJA

OZN. PROST.	NAMENA PROSTORIJE	NETO POVRŠINA / m² /

STAN BR. 8

1.	Hodnik	4,67
2.	Kupatilo	3,89
3.	Dn. soba sa kuhinjom	20,84
4.	Terasa	5,52
	Ukupno neto povrsina	34,92

STAN BR. 9

1.	Hodnik	5,73
2.	Kupatilo	4,02
3.	Spavaca soba	9,60
4.	Dn. soba sa kuhinjom	18,20
5.	Terasa	4,95
	Ukupno neto povrsina	42,50

STAN BR. 10

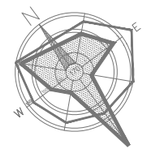
1.	Hodnik	5,73
2.	Kupatilo	4,02
3.	Spavaca soba	9,60
4.	Dn. soba sa kuhinjom	18,20
5.	Terasa	4,95
	Ukupno neto povrsina	42,50

ZAJEDNICKE PROSTORIJE

1.	Vetrobran	7,08
2.	Hodnik	18,22
3.	Stepenište	7,20
	Ukupno neto povrsina	32,50

NETO POVRSINA PRIZEMLJA	258,52 m²
NETO KORISNA POVR. PR	250,76 m²
BRUTO POVRSINA PRIZEMLJA	308,00 m²

ORIJENTACIJA OBJEKTA:



LEGENDA

- Granica parcele
- Regulaciona linija po PGR-u
- Građevinska linija po PGR-u
- Građevinska linija objekta
- Saobraćajnice
- Trotoari
- Zelenilo
- Postojeci objekti
- 232.80 Postojeće visinske kote
- +3.25 +187.55 Visinske kote

Biro za projektovanje DP
ul. Cara Dusana 25/5, Kraljevo
tel. 063/617-528

investitor:
"MIMIHIP" D.O.O., Kruševac

objekat:
STAMBENI OBJEKAT ZA VIŠEPORODIČNO STANOVANJE
K.P. 1176/33 i 1176/35 , KO Vrnjačka Banja

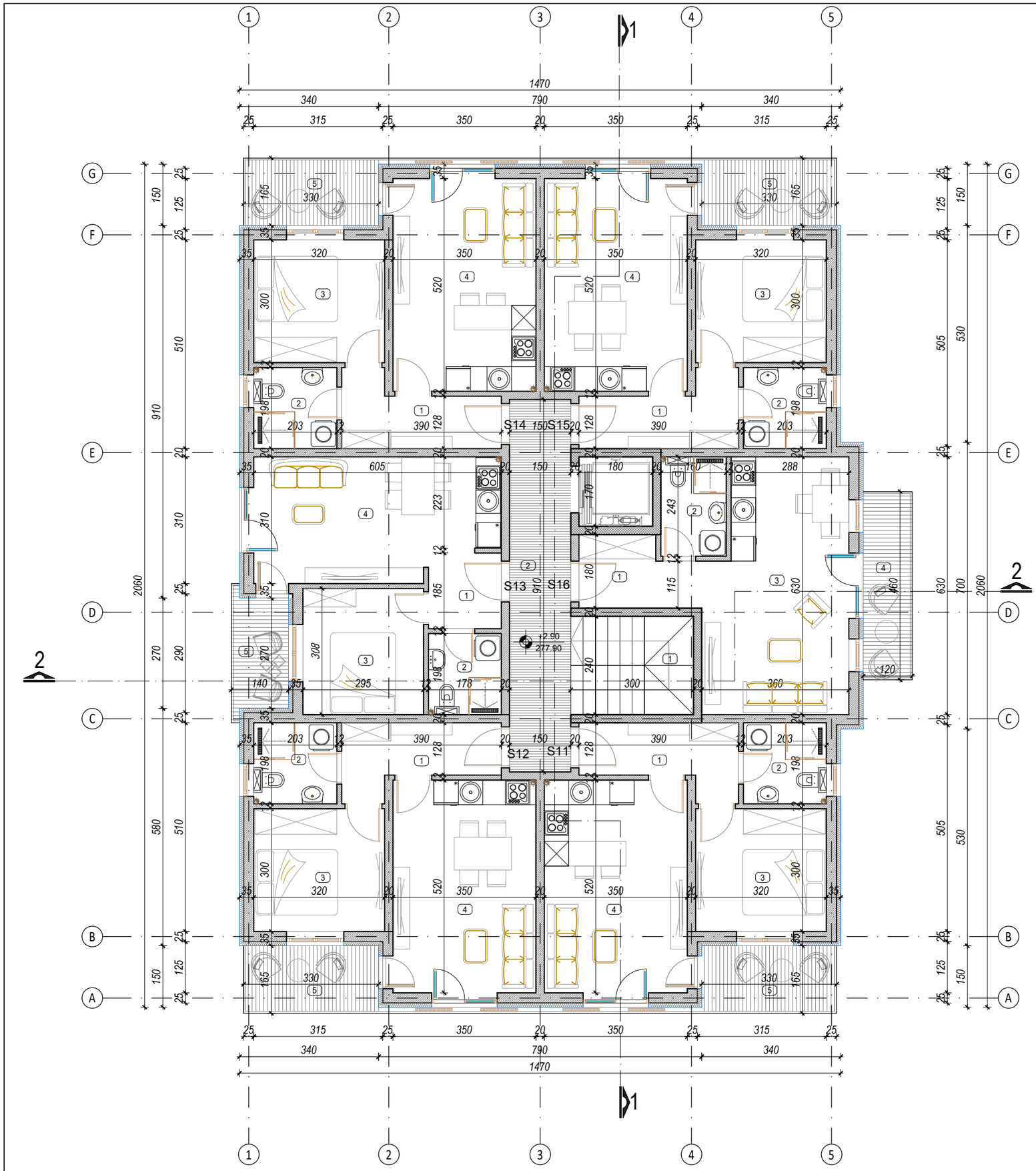
odgovorni projektant:
DRAGAN PECANAC, d.i.arh.
br. licence 300 5778 03

naziv projekta:
1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

naziv crteza:
OSNOVA PRIZEMLJA

vrsta teh. dokumentacije:
IDR - Idejno resenje

br. projekta	datum:	razmera:	br. crteza:
05-VIII/2025	04.2026	1:100	4.



OSNOVA 1. SPRATA

OZN. PROST.	NAMENA PROSTORIJE	NETO POVRŠINA / m² /

STAN BR. 11

1.	Hodnik	5,73
2.	Kupatilo	4,02
3.	Spavaca soba	9,60
4.	Dn. soba sa kuhinjom	18,20
5.	Terasa	4,95
	Ukupno neto povrsina	42,50

STAN BR. 12

1.	Hodnik	5,73
2.	Kupatilo	4,02
3.	Spavaca soba	9,60
4.	Dn. soba sa kuhinjom	18,20
5.	Terasa	4,95
	Ukupno neto povrsina	42,50

STAN BR. 13

1.	Hodnik	2,90
2.	Kupatilo	3,52
3.	Spavaca soba	9,09
4.	Dn. soba sa kuhinjom	17,69
5.	Terasa	3,78
	Ukupno neto povrsina	36,98

OSNOVA 1. SPRATA

OZN. PROST.	NAMENA PROSTORIJE	NETO POVRŠINA / m² /

STAN BR. 9

1.	Hodnik	5,73
2.	Kupatilo	4,02
3.	Spavaca soba	9,60
4.	Dn. soba sa kuhinjom	18,20
5.	Terasa	4,95
	Ukupno neto povrsina	42,50

STAN BR. 10

1.	Hodnik	5,73
2.	Kupatilo	4,02
3.	Spavaca soba	9,60
4.	Dn. soba sa kuhinjom	18,20
5.	Terasa	4,95
	Ukupno neto povrsina	42,50

STAN BR. 8

1.	Hodnik	4,67
2.	Kupatilo	3,89
3.	Dn. soba sa kuhinjom	20,84
4.	Terasa	5,52
	Ukupno neto povrsina	34,92

ZAJEDNICKE PROSTORIJE

1.	Stepenište	7,20
2.	Hodnik	13,65
	Ukupno neto povrsina	20,85

NETO POVRSINA 1. SPRATA	262,75 m²
NETO KORISNA POVR. 1. SPR.	254,87 m²
BRUTO POVRSINA 1. SPRATA	312,00 m²

ORIJENTACIJA OBJEKTA:

LEGENDA

- Granica parcele
- Regulaciona linija po PGR-u
- Građevinska linija po PGR-u
- Građevinska linija objekta
- Saobraćajnice
- Trotoari
- Zelenilo
- Postojeci objekti
- 232.80 Postojeće visinske kote
- +3.25 +187.55 Visinske kote

Biro za projektovanje DP
ul. Cara Dusana 25/5, Kraljevo
tel. 063/617-528

investitor:
"MIMIHIP" D.O.O., Kruševac

objekat:
STAMBENI OBJEKAT ZA VIŠEPORODIČNO STANOVANJE
K.P. 1176/33 i 1176/35 , KO Vrnjačka Banja

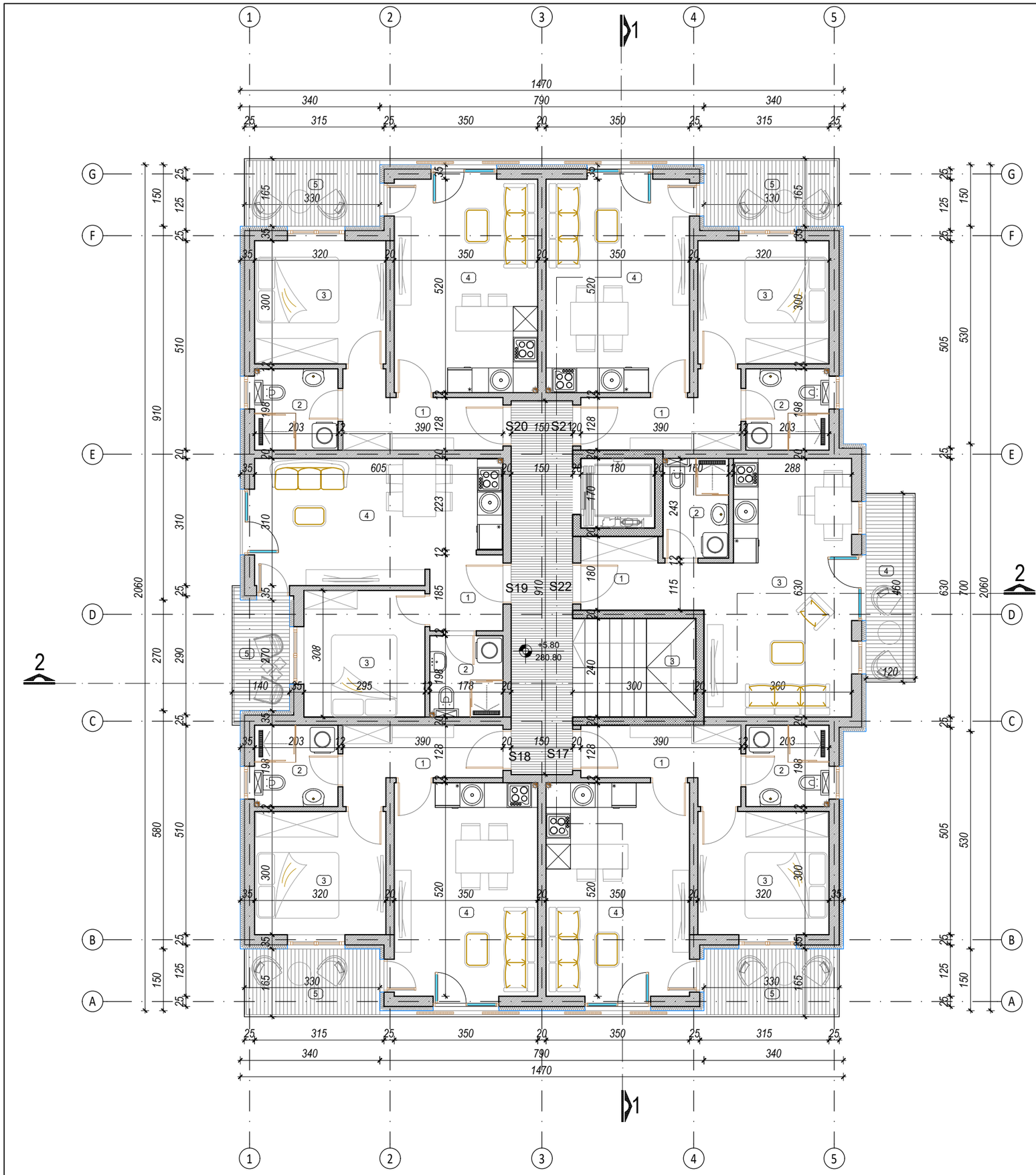
odgovorni projektant:
DRAGAN PECANAC, d.i.arh.
br. licence 300 5778 03

naziv projekta:
1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

naziv crteza:
OSNOVA 1. SPRATA

vrsta teh. dokumentacije:
IDR - Idejno resenje

br. projekta	datum:	razmera:	br. crteza:
05-VIII/2025	04.2026	1:100	5.



OSNOVA 2. SPRATA

OZN. PROST.	NAMENA PROSTORIJE	NETO POVRŠINA / m² /

STAN BR. 17

1.	Hodnik	5,73
2.	Kupatilo	4,02
3.	Spavaca soba	9,60
4.	Dn. soba sa kuhinjom	18,20
5.	Terasa	4,95
	Ukupno neto povrsina	42,50

STAN BR. 18

1.	Hodnik	5,73
2.	Kupatilo	4,02
3.	Spavaca soba	9,60
4.	Dn. soba sa kuhinjom	18,20
5.	Terasa	4,95
	Ukupno neto povrsina	42,50

STAN BR. 19

1.	Hodnik	2,90
2.	Kupatilo	3,52
3.	Spavaca soba	9,09
4.	Dn. soba sa kuhinjom	17,69
5.	Terasa	3,78
	Ukupno neto povrsina	36,98

OSNOVA 2. SPRATA

OZN. PROST.	NAMENA PROSTORIJE	NETO POVRŠINA / m² /

STAN BR. 20

1.	Hodnik	5,73
2.	Kupatilo	4,02
3.	Spavaca soba	9,60
4.	Dn. soba sa kuhinjom	18,20
5.	Terasa	4,95
	Ukupno neto povrsina	42,50

STAN BR. 21

1.	Hodnik	5,73
2.	Kupatilo	4,02
3.	Spavaca soba	9,60
4.	Dn. soba sa kuhinjom	18,20
5.	Terasa	4,95
	Ukupno neto povrsina	42,50

STAN BR. 22

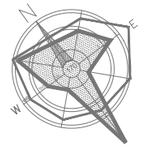
1.	Hodnik	4,67
2.	Kupatilo	3,89
3.	Dn. soba sa kuhinjom	20,84
4.	Terasa	5,52
	Ukupno neto povrsina	34,92

ZAJEDNICKE PROSTORIJE

1.	Stepenište	7,20
2.	Hodnik	13,65
	Ukupno neto povrsina	20,85

NETO POVRSINA 2. SPRATA	262,75 m²
NETO KORISNA POVR. 2. SPR.	254,87 m²
BRUTO POVRSINA 2. SPRATA	312,00 m²

ORIJENTACIJA OBJEKTA:



LEGENDA

- Granica parcele
- Regulaciona linija po PGR-u
- Građevinska linija po PGR-u
- Građevinska linija objekta
- Saobraćajnice
- Trotoari
- Zelenilo
- Postojeci objekti
- 232.80 Postojeće visinske kote
- +3.25 / +187.55 Visinske kote

Biro za projektovanje DP
ul. Cara Dusana 25/5, Kraljevo
tel. 063/617-528

investitor:
"MIMIHIP" D.O.O., Kruševac

odgovorni projektant:
DRAGAN PECANAC, d.i.arh.
br. licence 300 5778 03

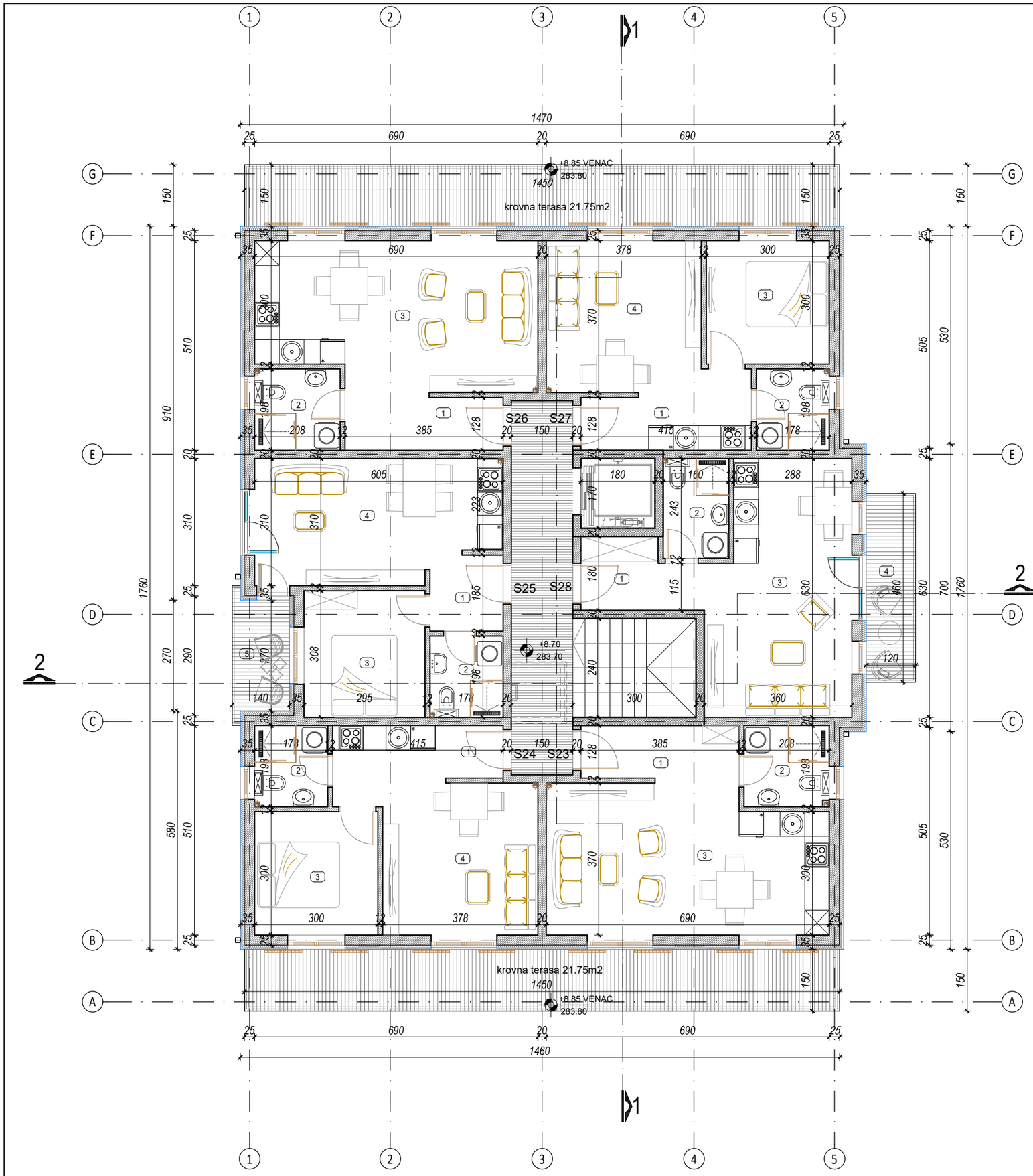
objekat:
STAMBENI OBJEKAT ZA VIŠEPORODIČNO STANOVANJE
K.P. 1176/33 i 1176/35 , KO Vrnjačka Banja

naziv projekta:
1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

naziv crteza:
OSNOVA 2. SPRATA

vrsta teh. dokumentacije:
IDR - Idejno resenje

br. projekta	datum:	razmera:	br. crteza:
05-VIII/2025	04.2026	1:100	6.



OSNOVA POV. SPRATA

OZN. PROST.	NAMENA PROSTORIJE	NETO POVRŠINA / m² /

STAN BR. 23

1.	Hodnik	4,93
2.	Kupatilo	4,12
3.	Dn. soba sa kuhinjom	24,34
	Ukupno neto povrsina	33,39

STAN BR. 24

1.	Hodnik	1,79
2.	Kupatilo	3,70
3.	Spavaca soba	8,70
4.	Dn. soba sa kuhinjom	18,67
	Ukupno neto povrsina	32,86

STAN BR. 25

1.	Hodnik	2,90
2.	Kupatilo	3,52
3.	Spavaca soba	9,09
4.	Dn. soba sa kuhinjom	17,69
5.	Terasa	3,78
	Ukupno neto povrsina	36,98

OSNOVA POV. SPRATA

OZN. PROST.	NAMENA PROSTORIJE	NETO POVRŠINA / m² /

STAN BR. 26

1.	Hodnik	4,93
2.	Kupatilo	4,12
3.	Dn. soba sa kuhinjom	24,34
	Ukupno neto povrsina	33,39

STAN BR. 27

1.	Hodnik	1,79
2.	Kupatilo	3,70
3.	Spavaca soba	8,70
4.	Dn. soba sa kuhinjom	18,67
	Ukupno neto povrsina	32,86

STAN BR. 28

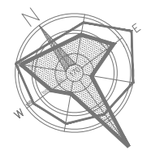
1.	Hodnik	4,67
2.	Kupatilo	3,89
3.	Dn. soba sa kuhinjom	20,84
4.	Terasa	5,52
	Ukupno neto povrsina	34,92

ZAJEDNICKE PROSTORIJE

1.	Stepenište	7,20
2.	Hodnik	13,65
	Ukupno neto povrsina	20,85

NETO POVRSINA POV. SPRATA	225,25 m²
NETO KORISNA POVR. PS	218,49 m²
BRUTO POVRSINA POV. SPRATA	268,00 m²

ORIJENTACIJA OBJEKTA:



LEGENDA

- Granica parcele
- Regulaciona linija po PGR-u
- Građevinska linija po PGR-u
- Građevinska linija objekta
- Saobraćajnice
- Trotoari
- Zelenilo
- Postojeci objekti
- 232.80 Postojeće visinske kote
- +3.25 / +187.55 Visinske kote

Biro za projektovanje DP
ul. Cara Dusana 25/5, Kraljevo
tel. 063/617-528

investitor:
"MIMIHIP" D.O.O., Kruševac

objekat:
STAMBENI OBJEKAT ZA VIŠEPORODIČNO STANOVANJE
K.P. 1176/33 i 1176/35 , KO Vrnjačka Banja

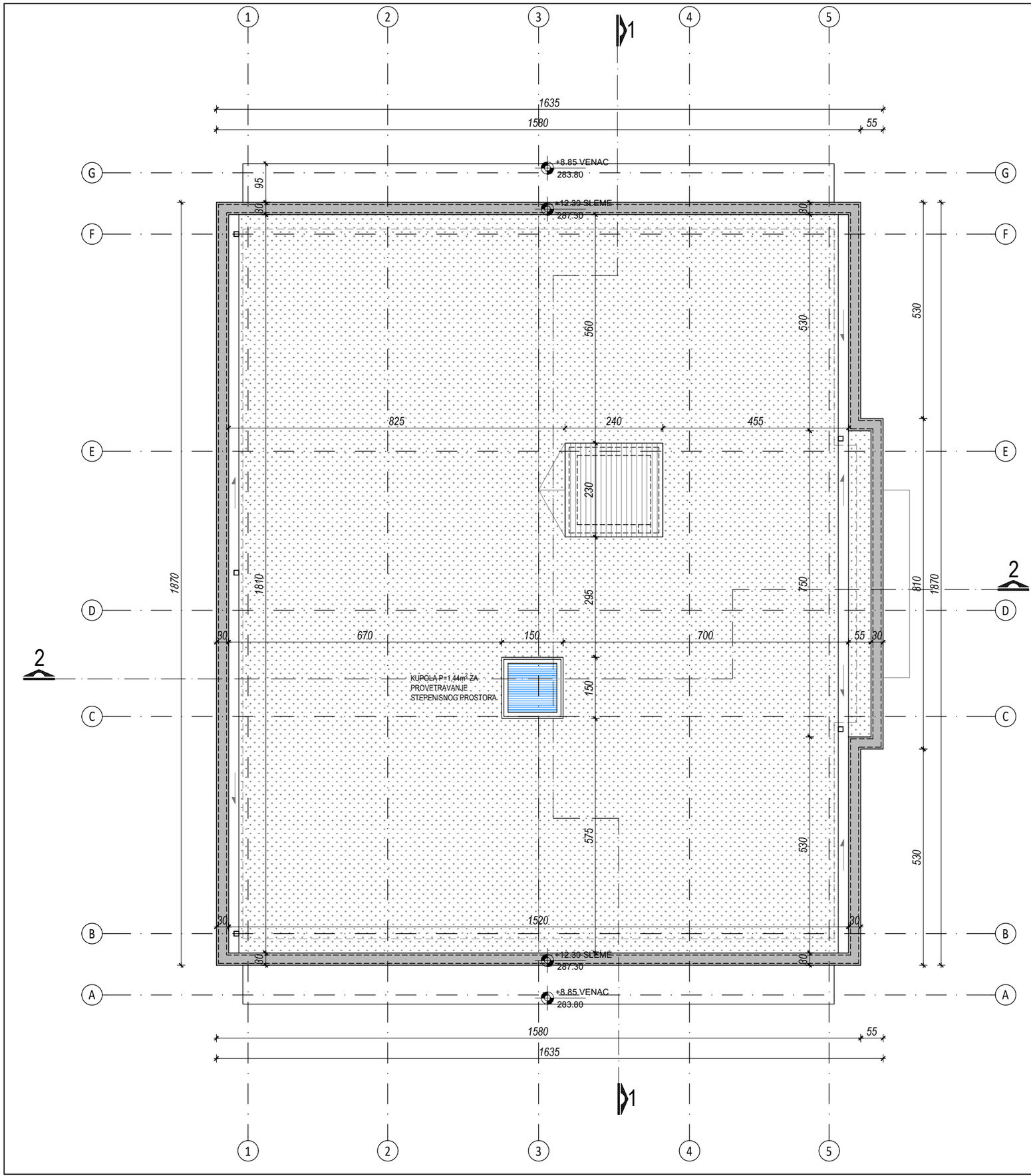
odgovorni projektant:
DRAGAN PECANAC, d.i.arh.
br. licence 300 5778 03

naziv projekta:
1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

naziv crteza:
OSNOVA POVUCENOG SPRATA

vrsta teh. dokumentacije:
IDR - Idejno resenje

br. projekta	datum:	razmera:	br. crteza:
05-VIII/2025	04.2026	1:100	7.



ORIJENTACIJA OBJEKTA:

LEGENDA

- Granica parcele
- Regulaciona linija po PGR-u
- Građevinska linija po PGR-u
- Građevinska linija objekta
- Saobraćajnice
- Trotoari
- Zelenilo
- Postojeci objekti
- 232.80 Postojeće visinske kote
- +3.25 +187.55 Visinske kote

Biro za projektovanje DP
ul. Cara Dusana 25/5, Kraljevo
tel. 063/617-528

investitor:
"MIMIHIP" D.O.O., Kruševac

odgovorni projektant:
DRAGAN PECANAC, d.i.arh.
br. licence 300 5778 03

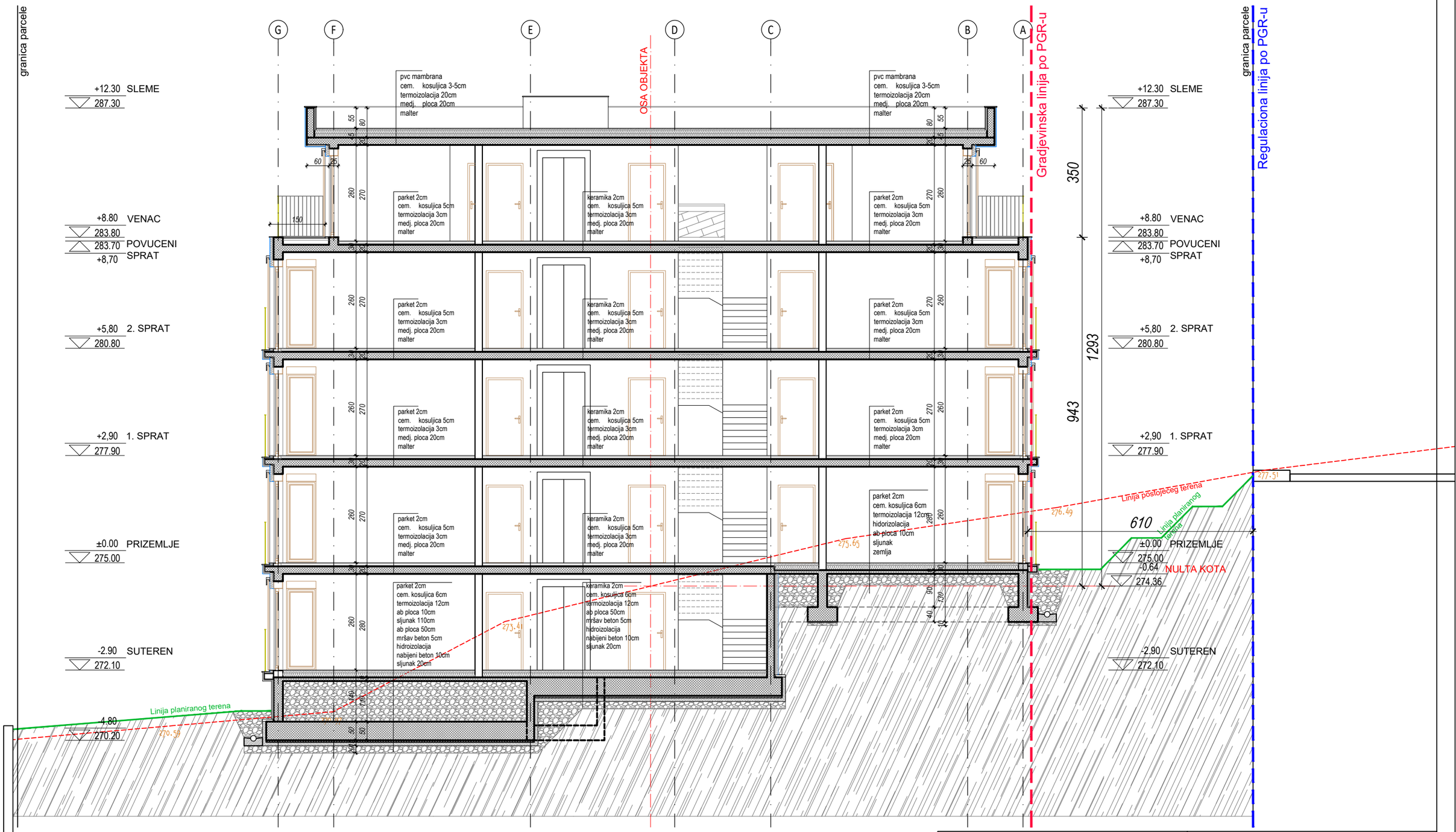
objekat:
STAMBENI OBJEKAT ZA VIŠEPORODIČNO STANOVANJE
K.P. 1176/33 i 1176/35 , KO Vrnjačka Banja

naziv projekta:
1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

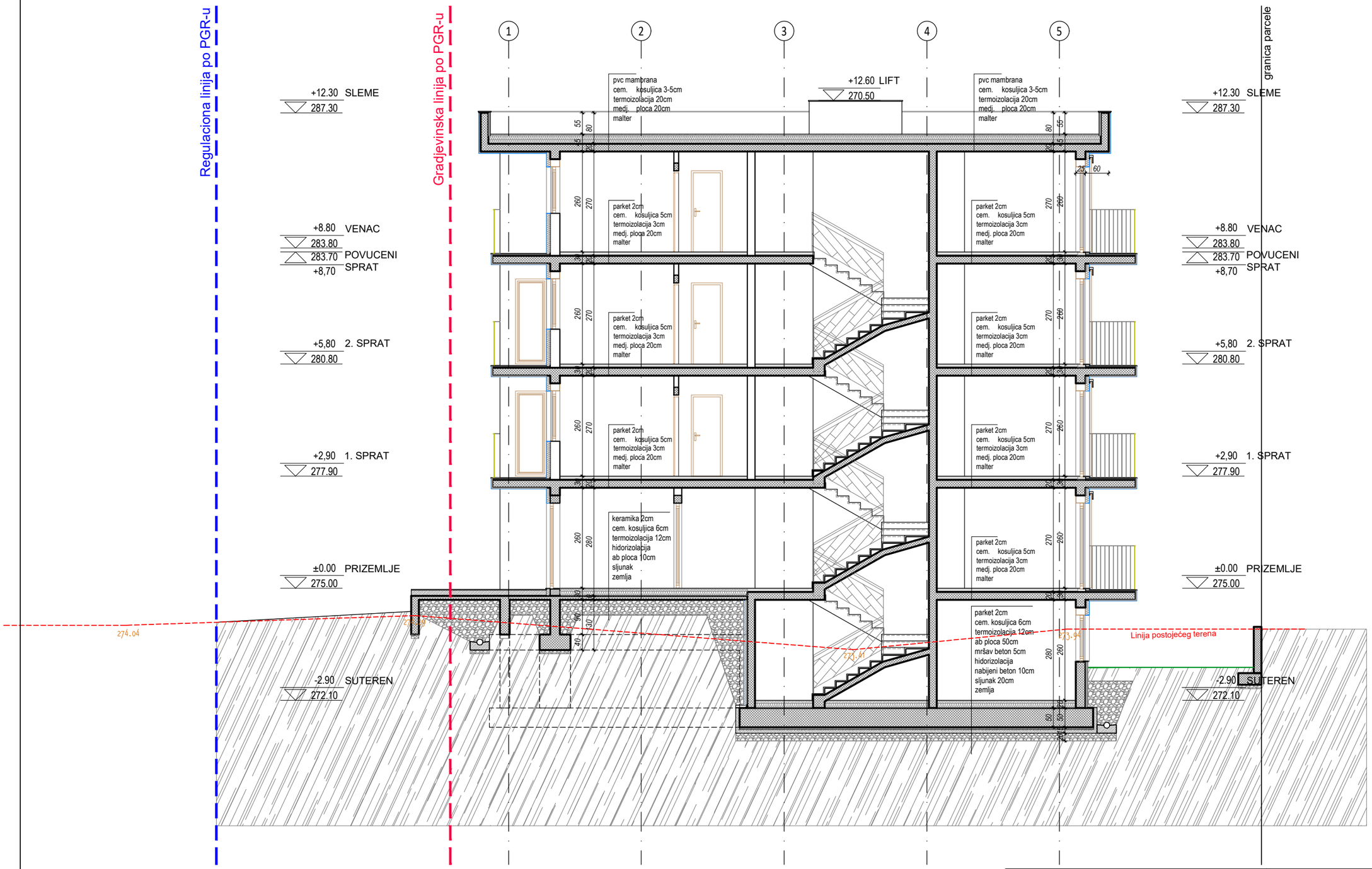
naziv crteza:
IZGLED KROVA

vrsta teh. dokumentacije:
IDR - Idejno resenje

br. projekta	datum:	razmera:	br. crteza:
05-VIII/2025	04.2026	1:100	8.



Biro za projektovanje DP *ul. Cara Dusana 25/5, Kraljevo* *tel. 063/617-528*			investitor: "MIMIHIP" D.O.O., Kruševac
odgovorni projektant: DRAGAN PECANAC, d.i.arh. br. licence 300 5778 03			objekat: STAMBENI OBJEKAT ZA VIŠEPORODIČNO STANOVANJE K.P. 1176/33 i 1176/35 , KO Vrnjačka Banja
naziv projekta: 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE			naziv crteza: PRESEK 1-1
vrsta teh. dokumentacije: IDR - Idejno resenje	br. projekta 05-VIII/2025	datum: 04.2026	razmera: 1:100	br. crteza: 9.



Biro za projektovanje DP
ul. Cara Dusana 25/5, Kraljevo
tel. 063/617-528

odgovorni projektant:
DRAGAN PECANAC, d.i.arh.
br. licence 300 5778 03

naziv projekta:
1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

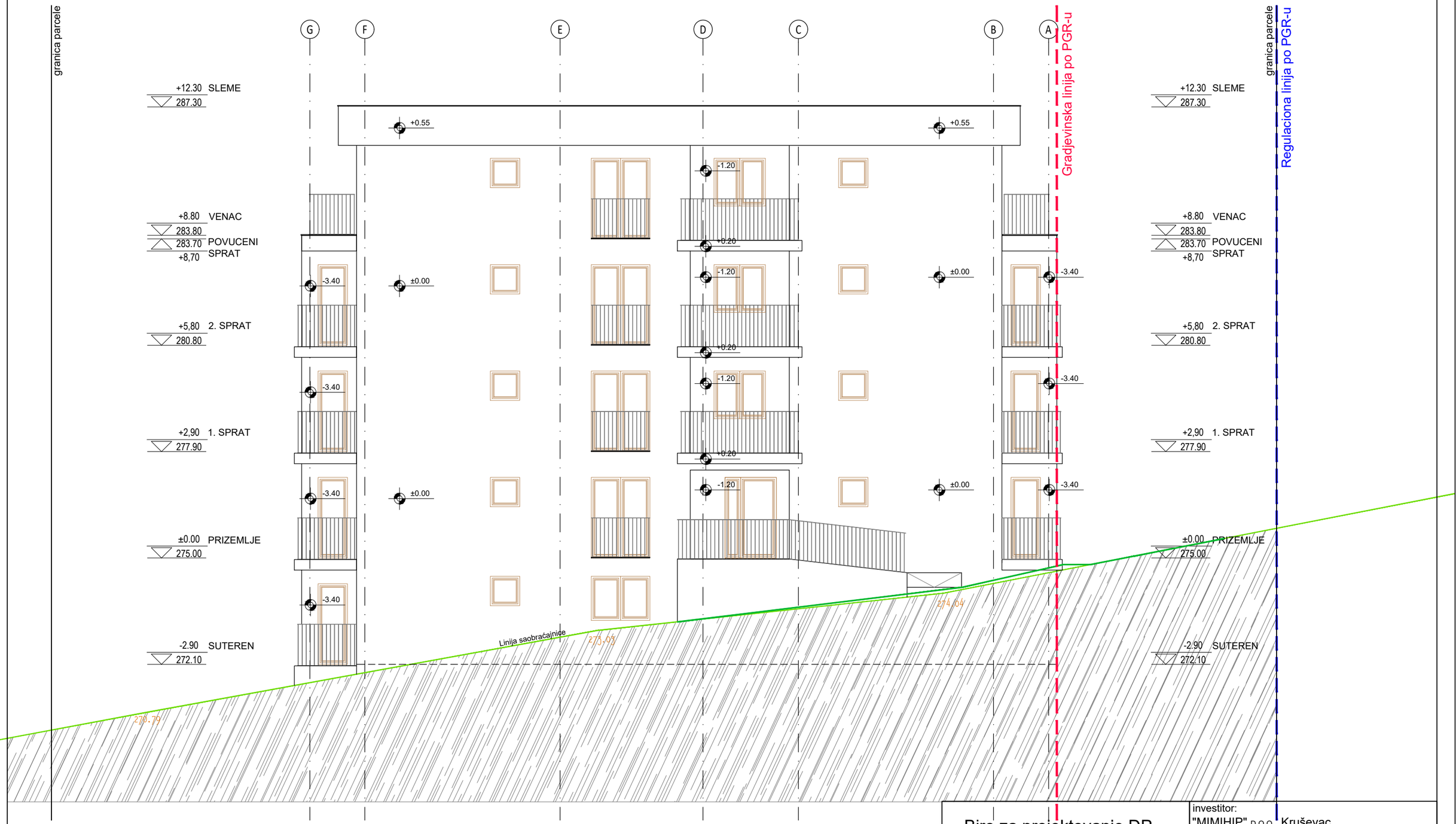
vrsta teh. dokumentacije:
IDR - Idejno resenje

investitor:
"MIMIHIP" D.O.O., Kruševac

objekat:
STAMBENI OBJEKAT ZA VIŠEPORODIČNO STANOVANJE
K.P. 1176/33 i 1176/35 , KO Vrnjačka Banja

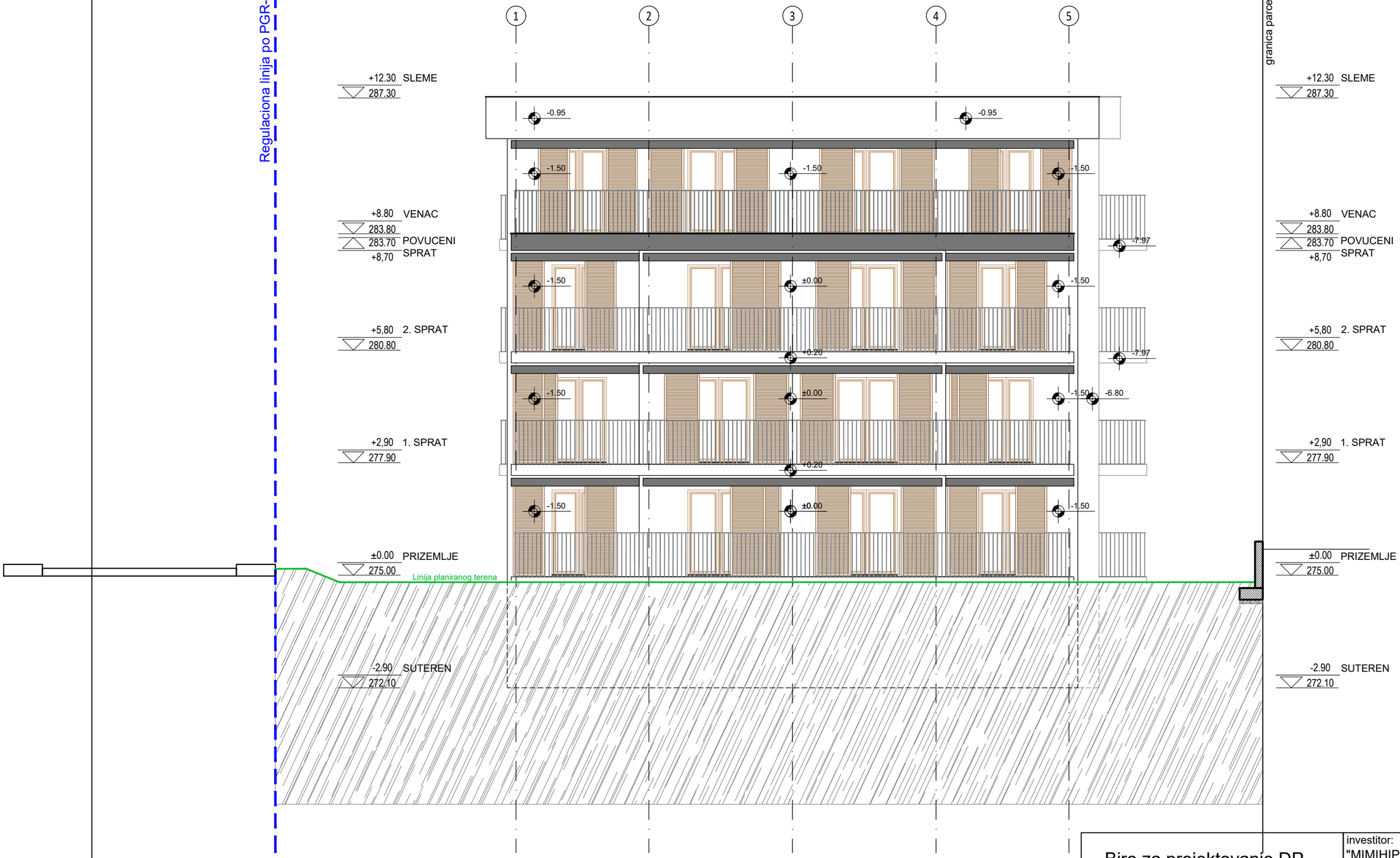
naziv crteza:
PRESEK 2-2

br. projekta	datum:	razmera:	br. crteza:
05-VIII/2025	04.2026	1:100	10.



Biro za projektovanje DP *ul. Cara Dusana 25/5, Kraljevo* *tel. 063/617-528*		investitor: "MIMIHIP" D.O.O., Kruševac		
odgovorni projektant: DRAGAN PECANAC, d.i.arh. br. licence 300 5778 03		objekat: STAMBENI OBJEKAT ZA VIŠEPORODIČNO STANOVANJE K.P. 1176/33 i 1176/35 , KO Vrnjačka Banja		
naziv projekta: 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		naziv crteza: SEVEROZAPADNA FASADA		
vrsta teh. dokumentacije: IDR - Idejno resenje	br. projekta: 05-VIII/2025	datum: 04.2026	razmera: 1:100	br. crteza: 11.

Regulaciona linija po PGR-u



Biro za projektovanje DP *ul. Cara Dusana 25/5, Kraljevo* *tel. 063/617-528*	investitor: "MIMIHIP" D.O.O., Kruševac
odgovorni projektant: DRAGAN PECANAC, d.i.arh. br. licence 300 5778 03	objekat: STAMBENI OBJEKAT ZA VIŠEPORODIČNO STANOVANJE K.P. 1176/33 i 1176/35 , KO Vrnjačka Banja
naziv projekta: 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	naziv crteza: JUGOZAPADNA FASADA
vrsta teh. dokumentacije: IDR - Idejno resenje	br. projekta: 05-VIII/2025 · datum: 04.2026 · razmera: 1:100 · br. crteza: 12.

Regulaciona linija po PGR-u

granica parcele

Gradjevinska linija po PGR-u

A B C D E F G

+12.30 SLEME
287.30

+8.80 VENAC
283.80
283.70 POVUCENI SPRAT
+8,70

+5,80 2. SPRAT
280.80

+2,90 1. SPRAT
277.90

±0.00 PRIZEMLJE
275.00

-2.90 SUTEREN
272.10

278.

277.33

-0.05
-3.40
0.05
-3.40
-3.40
±0.00
+0.55
±0.00
+1.75
+1.75
+1.75
+1.75
-0.05
-3.40
0.05
-3.40
0.05
-3.40
0.05

LINIJA PLANIRANOG TERENA

271.03

270.97

267.34

granica parcele

+12.30 SLEME
287.30

+8.80 VENAC
283.80
283.70 POVUCENI SPRAT
+8,70

+5,80 2. SPRAT
280.80

+2,90 1. SPRAT
277.90

±0.00 PRIZEMLJE
275.00

-2.90 SUTEREN
272.10

Biro za projektovanje DP
ul. Cara Dusana 25/5, Kraljevo
tel. 063/617-528

odgovorni projektant:
DRAGAN PECANAC, d.i.arh.
br. licence 300 5778 03

naziv projekta:
1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

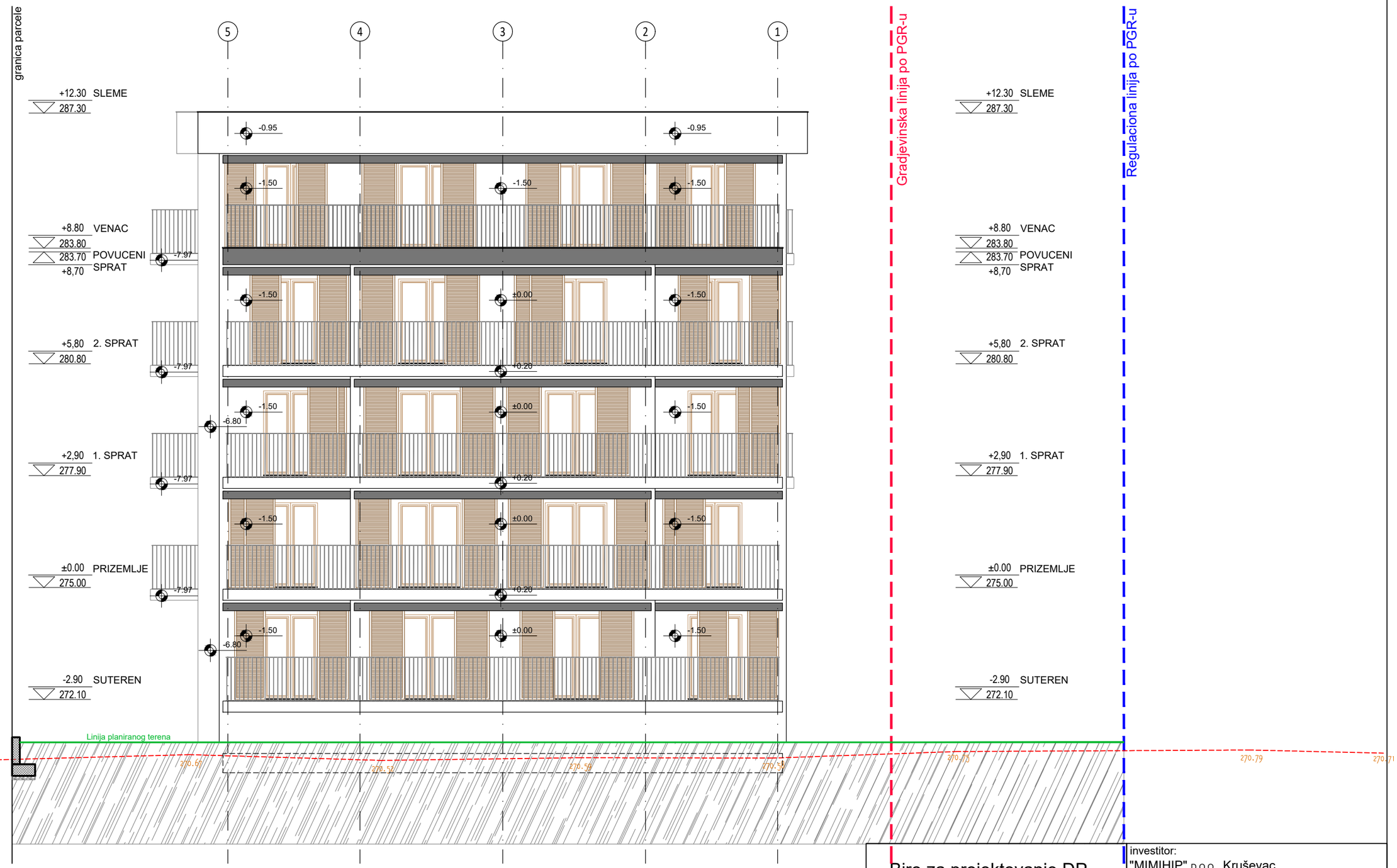
vrsta teh. dokumentacije:
IDR - Idejno resenje

investitor:
"MIMIHIP" D.O.O., Kruševac

objekat:
STAMBENI OBJEKAT ZA VIŠEPORODIČNO STANOVANJE
K.P. 1176/33 i 1176/35 , KO Vrnjačka Banja

naziv crteza:
JUGOISTOČNA FASADA

br. projekta	datum:	razmera:	br. crteza:
05-VIII/2025	04.2026	1:100	13.



Biro za projektovanje DP *ul. Cara Dusana 25/5, Kraljevo* *tel. 063/617-528*	investitor: "MIMIHIP" D.O.O., Kruševac
odgovorni projektant: DRAGAN PECANAC, d.i.arh. br. licence 300 5778 03	objekat: STAMBENI OBJEKAT ZA VIŠEPORODIČNO STANOVANJE K.P. 1176/33 i 1176/35 , KO Vrnjačka Banja
naziv projekta: 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	naziv crteza: SEVEROISTOČNA FASADA
vrsta teh. dokumentacije: IDR - Idejno resenje	br. projekta: 05-VIII/2025 · datum: 04.2026 · razmera: 1:100 · br. crteza: 14.