

URBANISTIČKI PROJEKAT
ZA IZGRADNJU APART HOTELA NA K.P.BR. 1226/4 KO
VRNJAČKA BANJA

Investitor: **Zekanović Stevan i Zekanović Marijana**, Vrnjačka Banja

Lokacija: **VRNJAČKA BANJA, K.P.BR. 1226/4**

Namena objekta: **APART HOTEL**

Projektant: **Biro za projektovanje i izvođenje radova "TROUGAO"**
Ul.Hajduk Veljkova 51/IV-7, Kraljevo

Odgovorno lice projektanta: **Vanja Milojković**
Pečat i potpis:



Odgovorni urbanista: **Vanja Milojković, d.i.a.**

Broj licence: **200 1289 11**

Lični pečat i potpis:

Broj projekta:

04-03/25

Datum:

septembar 2025.god.

SADRŽAJ

- **OPŠTA DOKUMENTACIJA**
 - Rešenje o određivanju odgovornog urbaniste i odgovornog projektanta
 - Izjava odgovornog urbaniste
 - Izjava odgovornog projektanta
- **DOKUMENTACIJA INVESTITORA**
 - Izjava investitora
 - Katastarsko-topografski plan
 - Izvod iz javne baze RGZ
- **USLOVI IMALACA JAVNIH OVLAŠĆENJA**
 - Informacija o lokaciji
 - OSA Vrnjačka Banja
 - Zavod za zaštitu spomenika kulture Kraljevo
 - Elektro distribucija Srbije, Ogranak ED Kraljevo, Pogon Vrnjačka Banja
 - JP Belimarkovac
 - Sektor za vanredne situacije
 - JKP Banjsko zelenilo i čistoća
 - Interklima doo
 - Telekom Srbija ad
- **TEKSTUALNI DEO**
 - Pravni i planski osnov
 - Obuhvat UP
 - Uslovi izgradnje
 - Koncept urbanističkog rešenja
 - Numerički pokazatelji
 - Način priključenja na infrastrukturnu mrežu
 - Način uređenja slobodnih i zelenih površina
 - Inženjersko-geološki uslovi
 - Mere zaštite životne sredine
 - Mere zaštite nepokretnih kulturnih i prirodnih dobara
 - Tehnički opis objekta / faznost izgradnje
- **GRAFIČKI DEO**
 - URBANISTIČKI PROJEKAT**
 - Obuhvat UP sa širom lokacijom
 - Postojeće stanje sa elementima regulacije u PGR
 - Sinhron plan instalacija
 - Nivelaciono regulaciono rešenje sa građevinskom linijom
 - Planirano kompoziciono parterno uređenje sa zelenilom
 - Izgledi objekta
 - IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE OBJEKTA**

OPŠTA DOKUMENTACIJA



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
Број: 003065553 2025 14810 006 000 000 001
Датум: 25.07.2025.г.

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 и 62/23), поступајући по захтеву VANJA MILOJKOVIĆ PR, BIRO ZA PROJEKTOVANJE I IZVOĐENJE RADOVA TROUGAO, KRALJEVO, из Краљева, улица Хајдук Вељкова број 51/IV/7, министар грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, доноси:

РЕШЕЊЕ

- I „VANJA MILOJKOVIĆ PR, BIRO ZA PROJEKTOVANJE I IZVOĐENJE RADOVA TROUGAO, KRALJEVO“,** из Краљева, улица Хајдук Вељкова број 51/IV/7, матични број: 61192077, ПИБ: 106679428, **ИСПУЊАВА УСЛОВЕ** за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова.
- II „VANJA MILOJKOVIĆ PR, BIRO ZA PROJEKTOVANJE I IZVOĐENJE RADOVA TROUGAO, KRALJEVO“,** из Краљева, улица Хајдук Вељкова број 51/IV/7, матични број: 61192077, ПИБ: 106679428 **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: 036Г04/25 за израду урбанистичко-техничких докумената.
- IV Трошкове поступка у износу од 259.775,00 динара сноси „VANJA MILOJKOVIĆ PR, BIRO ZA PROJEKTOVANJE I IZVOĐENJE RADOVA TROUGAO, KRALJEVO“.**
- V Ово Решење је коначно** даном достављања и важи две године од дана издавања.

Образложење

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 **„VANJA MILOJKOVIĆ PR, BIRO ZA PROJEKTOVANJE I IZVOĐENJE RADOVA TROUGAO, KRALJEVO“,** из Краљева, улица Хајдук Вељкова број 51/IV/7, матични број: 61192077, ПИБ: 106679428, поднео је, дана 07.05.2025. 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 27.06.2025. 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 и 62/23) 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 04.07.2025. године утврдила да је подносилац захтева уз захтев приложио:

1. Фотокопију решења о регистрацији привредног субјекта Агенције за привредне регистре Републике Србије, Уверења централног регистра обавезног социјалног осигурања и Уверења Републичког фонда за пензијско и инвалидско осигурање,
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/радno ангажовано лице (фотокопија одговарајућег М обрасца, Решења Агенције за привредне регистре Републике Србије, Уверења централног регистра обавезног социјалног осигурања и Уверења Републичког фонда за пензијско и инвалидско осигурање),
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. **„VANJA MILOJKOVIĆ PR, BIRO ZA PROJEKTOVANJE I IZVOĐENJE RADOVA TROUGAO, KRALJEVO“**, из Краљева, улица Хајдук Вељкова број 51/IV/7 уписан у регистар привредних субјеката Агенције за привредне регистре Републике Србије, матични број: 61192077, ПИБ: 106679428, шифра и назив делатности: 7112 – Инжењерске делатности и техничко саветовање;
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 **259.775,00 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 **„VANJA MILOJKOVIĆ PR, BIRO ZA PROJEKTOVANJE I IZVOĐENJE RADOVA TROUGAO, KRALJEVO“**, из Краљева, улица Хајдук Вељкова број 51/IV/7, матични број: 61192077, ПИБ: 106679428.

На основу достављеног налаза Комисије и свега напред наведеног, 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.

REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG URBANISTE I ODGOVORNOG PROJEKTANTA:

Na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl.glasnik RS", br. 72/09, 81/2009-ispr., 64/2010-odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013-odluka US, 50/2013-odluka US, 98/2013 US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. Zakon, 9/2020, 52/2021 i 62/2023), **Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja** ("Sl.glasnik RS", br. 96/2023) i, kao

ODGOVORNI URBANISTA

izrade UP za izgradnju Apart hotela na k.p.br. 1226/4 KO Vrnjačka Banja, određuje se:

Vanja Milojković, diplomirani inženjer arhitekture lic. br. **200 1289 11**

Projektant: **Biro za projektovanje i izvođenje radova "TROUGAO"**
Kraljevo,

Odgovorno lice projektanta: **Vanja Milojković**

Potpis:

ODGOVORNI PROJEKTANT

idejnog rešenja za izgradnju Apart hotela na k.p.br. 1226/4 KO Vrnjačka Banja, određuje se:

Dragan Pećanac, diplomirani inženjer arhitekture..... lic. br. **300 5778 03**

Projektant: **"BIRO ZA PROJEKTOVANJE D P" d.o.o. Kraljevo,**
ul. Cara Dušana 25/5

Odgovorno lice projektanta: **Dragan Pećanac**

Pečat i potpis:

Broj projekta:

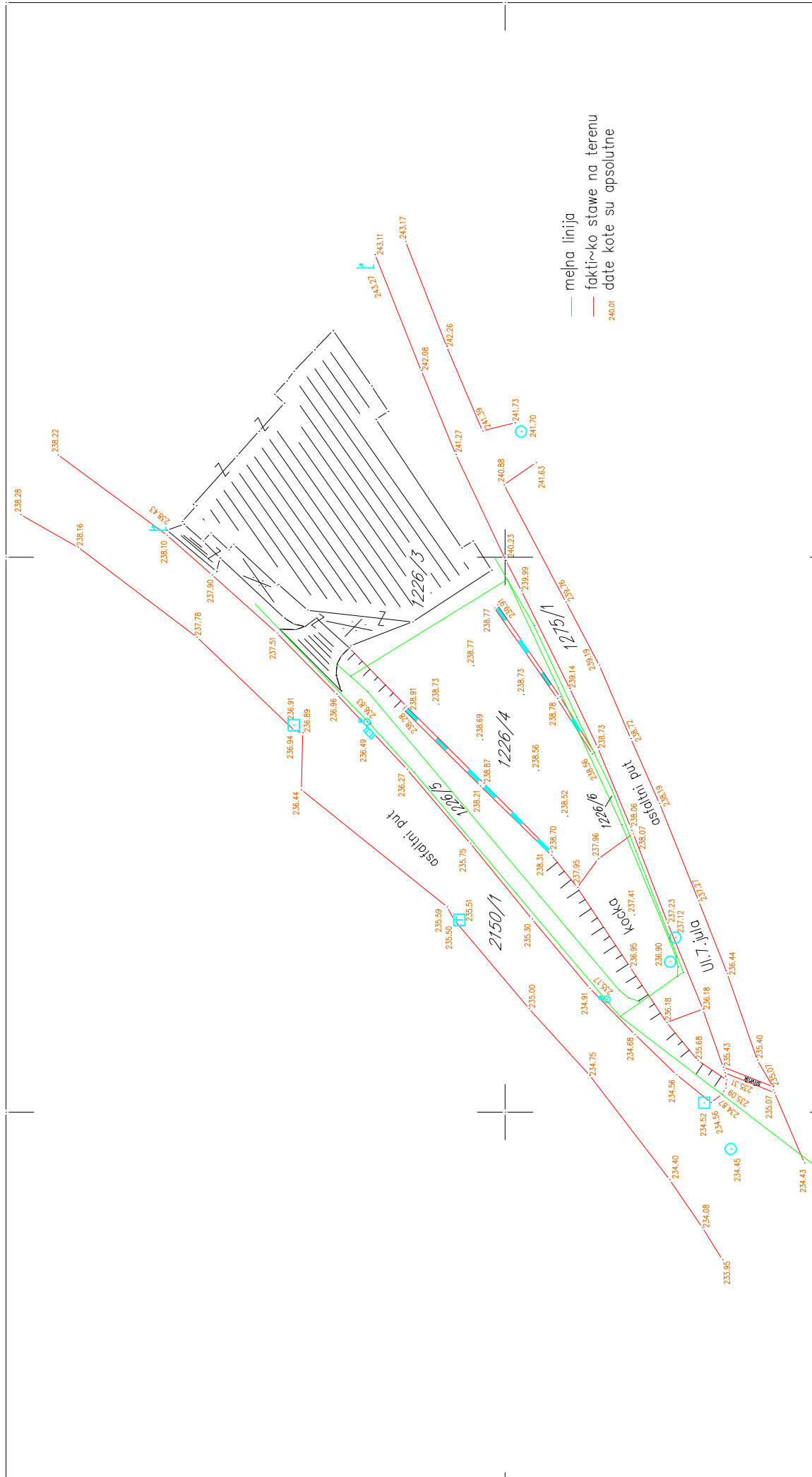
04-03/25

Datum:

septembar 2025.god.

KATASTARSKO TOPOGRAFSKI PLAN

za kp.br.1226/4





ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	189216ca-82c4-4b7d-8672-f72d117bc12f
Матични број општине:	70459
Општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Матични број катастарске општине:	741558
Катастарска општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Датум ажурности:	25.04.2025. 14:28
Служба:	ВРЊАЧКА БАЊА

1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	БАЊА
Број парцеле:	1226/4
Површина m²:	427
Број извода (*):	8599

Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЛИВАДА 3. КЛАСЕ
Површина m²:	427

Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ЗЕКАНОВИЋ (ВЛАДАН) СТЕВАН
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	43/427
Назив:	ЗЕКАНОВИЋ (МИЛОРАД) МАРИЈАНА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	384/427

Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	

Забележба парцеле	
*** Нема забележбе ***	
* Ранији број листа непокретности.	

Na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl.glasnik RS", br.72/09, 81/2009-ispr., 64/2010-odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013-odluka US, 50/2013-odluka US, 98/2013 US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. Zakon, 9/2020, 52/2021 i 62/2023) i Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Sl.glasnik RS", br.96/2023), kao ODGOVORNI URBANISTA

IZJAVLJUJEM

da je UP izgradnju Apart hotela na k.p.br. 1226/4 KO Vrnjačka Banja, izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji i propisima donetim na osnovu Zakona, kao i da je izrađen u skladu sa važećim planskim dokumentom

Odgovorni urbanista:

Vanja Milojković, diplomirani inženjer arhitekture

Broj licence:

200 1289 11

Lični pečat i potpis:



Broj projekta:

04-03/25

Datum:

Septembar 2025.god.

Na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl.glasnik RS", br.72/09, 81/2009-ispr., 64/2010-odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013-odluka US, 50/2013-odluka US, 98/2013 US,132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. Zakon, 9/2020, 52/2021 i 62/2023) i **Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata** ("Sl.glasnik RS", br.96/2023), kao **ODGOVORNI PROJEKTANT**

I Z J A V L J U J E M

1. da je IDR za izgradnju Apart hotela na k.p.br. 1226/4 KO Vrnjačka Banja, izrađeno u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, propisima, standardima i normativima iz oblasti izgradnje objekata i pravilima struke

2.da je projekat u svemu u skladu sa načinima za obezbeđenje ispunjenja osnovnih zahteva za objekat propisanih elaboratima i studijama

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

Broj licence: **300 5778 03**

Lični pečat i potpis:



Broj projekta:

04-03/25

Datum:

Septembar 2025.god.

DOKUMENTACIJA INVESTITORA

IZJAVA INVESTITORA

U potpunosti sam upoznat i saglasan sa predloženim urbanističkim projektom za izgradnju Apart hotela na k.p.br. 1226/4 KO Vrnjačka Banja.

Zekanović Stevan

Zekanović Marijana

Broj projekta:

04-03/25

Datum:

Septembar 2025.god.

USLOVI IMALACA JAVNIH OVLAŠĆENJA



Република Србија
ОПШТИНА ВРЊАЧКА БАЊА
Општинска управа
Одељење за урбанизам, еколошке, имовинско-правне и стамбене послове
Број:350-499/24
Дана:28.10.2024.
ВРЊАЧКА БАЊА
Крушевачка 17 тел: 036/601-220

Општинска управа – Одељење за урбанизам, еколошке, имовинско-правне и стамбене послове Општине Врњачка Бања, поступајући по захтеву Зекановић Стевана, 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. 1226/4 К.О. ВРЊАЧКА БАЊА

ПОДАЦИ РГЗ, КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

*** подаци су преузети из јавне базе података катастра непокретности, са датумом ажураности 25.10.2024.

к.п.бр. 1226/4 К.О. Врњачка Бања	427 m ²
површина парцеле	
врста и начин коришћења земљишта:	
градско грађевинско земљиште	427 m2
– ливада 3. Класе	

ПОДАЦИ О НОСИОЦУ ПРАВА НА ЗЕМЉИШТУ:

носиоци права:
к.п.бр.1226/4 Зекановић (Владан) Стеван
(својина приватна, 43/427)
к.п.бр.1226/4 Зекановић (Милорад) Маријана
(својина приватна, 384/427)

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

Ако је промена намене, односно врсте земљишта из пољопривредног у грађевинско извршена на основу закона, планског документа, одлуке надлежног органа или уколико је изграђен објекат у складу са законом до 15. јула 1992. године, односно до дана ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту ("Службени гласник РС", број 49/92), не плаћа се накнада за промену намене земљишта, без обзира што је као култура одређене класе тог земљишта уписана њива, виноград, воћњак, ливада, пашњак, трстик-мочвара или неплодно земљиште. Предметна парцела је била у обухвату Генералног урбанистичког плана Врњачке Бање који је усвојен одлуком СО Врњачка Бања бр.350-255/86 од 16.4.1986.године, који је био на снази 15. јула 1992.године, на дан ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту ("Службени гласник РС", број 49/92) и представља грађевинско земљиште. К.п.бр 1226 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 земљишта.**

УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН – ПГР ВРЊАЧКЕ БАЊЕ

К.п.бр. 1226/4 К.О. Врњачка Бања обухваћена је Планом генералне регулације Врњачке Бање Бање 2023-2030 („Сл. лист општине Врњачка Бања“, бр. 26/24) и налази се у оквиру урбанистичке целине I.

ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ:

» ЗОНА ЦЕНТРА: ЛОКАЛНИ ЦЕНТАР: ЛОКАЛНИ КОМЕРЦИЈАЛНИ ЦЕНТРИ "ЦЛ"

ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ:

- » 1226/4 северозападни део парцеле на регулацији саобраћајнице (графички прилог РЕГУЛАЦИЈА).
- » 1226/4 југоисточни део парцеле на регулацији саобраћајнице (графички прилог РЕГУЛАЦИЈА).

МЕРЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈУ / ПРИМЕНА ПЛАНА:

Обавезна израда урбанистичког пројекта.

За к.п.бр. 1226/4 К.О. Врњачка Бања референтна кота за одређивање висине објекта је кота постојеће регулације улице Светог Саве.

Целина „Старо бањско језеро“, бр. евиденције 85, од 09.06.2021 – Појединачно културно добро које ужива претходну заштиту – Завод за заштиту споменика културе Краљева

-II зона заштите - ужа зона санитарне заштите је формирана у проширеном подручју око изворишта у складу са геоморфолошким и хидрогеолошким карактеристикама терена. Осим прописаних мера заштите (чл.28 Правилника) у овим зонама се кроз намену површина и начином коришћења земљишта врши резервација простора за 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 знацима 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, ваиари и друга купљања 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 организовања 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 истразних бушотина, испразно-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 ћ 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

(13311)	X=7492044.66	Y=4830419.87
(13220)	X=7492037.88	Y=4830412.39
(12850)	X=7492010.98	Y=4830389.71
(12841)	X=7492010.33	Y=4830385.89

R=3.00м са центром	у	X=7492012,90	Y=4830387,41
(12896)		X=7492013,99	Y=4830384,61
(13076)		X=7492025,89	Y=4830389,49
(13224)		X=7492038,22	Y=4830395,22
(13424)		X=7492052,63	Y=4830401,96

Линија I: 13311-13220-12850-12841-12896 (сегмент 12850-12841-12896 је део кружнице полупречника r=3.00м са центром у тачки X=7492012,90 Y=4830387,41) југоисточна регулациона линија приступне саобраћајнице (Ул. Светог Саве) прати линију границе парцеле. Грађевинска линија је паралелна са регулационом и на растојању од 1,0м од ње.

Линија II: 12896-13076-13224-13424 северозападна регулациона линија приступне саобраћајнице (Ул. 7.јула) прати линију границе парцеле. Грађевинска линија је паралелна са регулационом и на растојању од 1,0м од ње.

Грађевинска линија (линија која спаја г.л паралелну са линијом I и г.л.паралелну са линијом II) је дефинисана и линијом 1-2.

(1)	X=7492021,7969	Y=4830397,5210
(2)	X=7492027,7881	Y=4830391,4612

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

Како је за потребе изградње објекта, односно извођења радова у складу са планским документом, потребно спровођење препарцелације ради 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 значаја, сложености урбанистичке структуре планиране физичке структуре - организација и уређење парцеле је дато комбиновање различитих параметара али увек у мери која је потребна за издавање локацијских услова Општа правила грађења важе на целој територији плана осим ако посебним правилима није одређено другачије.

- Елементи урбанистичке регулације :

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

- Елементи искоришћења површине парцеле :

Површинаоснове објекта :

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

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

Површина зеленила:

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

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

Остале површине - намењеним комуникацијама, саобраћају и сл.

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

Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) јесте збир свих надземних површина етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта - спољне мере ободних зидова (са облогама, парпетима и оградама). Површина надземног дела објекта је онај део површине, чија је 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 надземног дела објекта од регулационе линије или - линије које обавезују да се на њих постави фасада објекта; дате су на графичком прилогу. Осим основне грађевинске линије, понегде су одређене посебне грађевинске линије партера (приземног дела објекта) **Г.Л.парт** и/или последњег спрата (етаже) **Г.Л.по.ет**.

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

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

ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА - величина, облик и организација

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

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

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

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

Објекат не може бити постављен на граници 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

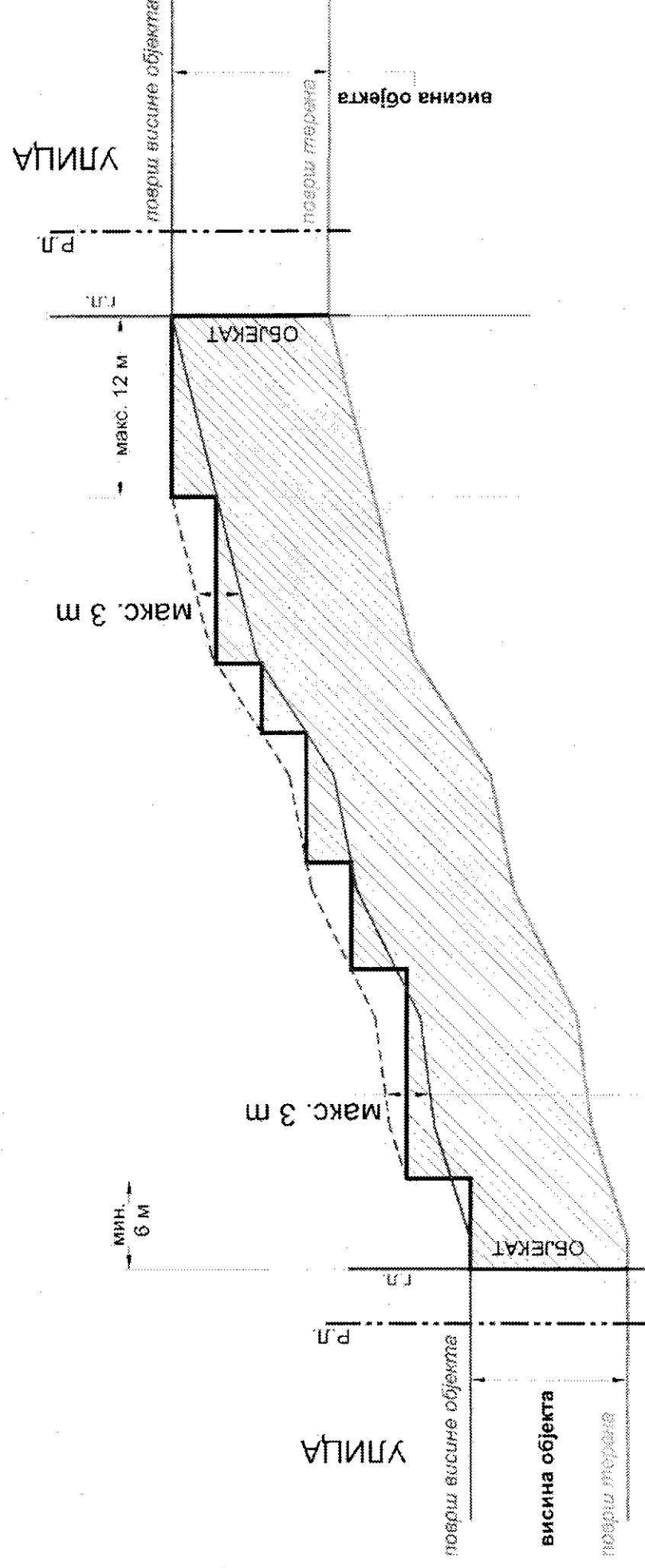
Висина објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о висинској регулацији, односно максимално дозвољеном висином објеката. Максимално дозвољене висине су дате у посебним правилима грађења за зоне где је висина релевантан критеријум.

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.

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

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

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

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 рачунају увучени делови повученог спрата (1,5 m) или коси делови кровних равни).

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

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

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

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

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

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

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

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

СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

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

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

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

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

КОТА ПРИЗЕМЉА

Кота приземља планираних објеката може бити максимум 1,6m 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 (ниже), када је кота терена нижа од коте приступне саобраћајнице, може бити максимум 1,6 m нижа од највише коте приступне саобраћајнице.

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

На стрмом терену са нагибом, који прати нагиб сабраћајнице, ката 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, ката 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, ката 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 испода), 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, дократи) 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 фасада не равни (45⁰ хоризонталан пројекција).

Отворене спољне степеннице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска 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 степеннице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија на растојању мањем од 3,00 м од регулационе линије, када је ширина протоара 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. 0,5м² по дужном метру фасаде али не мањи од 6м².

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

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

функционалну 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 намењене (подземни пешачки пролази, подземни јавни гаражни простори, комунална постројења и сл.) утврђује се у појасу регулације.
- Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

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

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

КРОВОВИ

Могуће су различите врсте кровова уз поштовање задатих висина објекта.

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

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

Мансардни кров не може имати испаде из фасаде објекта.

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

ОПШТА ПРАВИЛА:

- Садржај и квалитет пројеката треба да буде у складу са законима, правилницима и стандардима за пројектовање предметних типова објеката и простора.
- Приликом пројектовања сеоских домаћинстава, пољопривредних и производних објеката, посебно обратити пажњу на :
 - распоред објеката и постројења у складу са технолошким процесом, поштујући еколошке и безбедносне услове као што су : удаљеност од суседа, заштита од нежењених мириса, буке, прашице, 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 ППР није дозвољено гајење стоке, живине и сл., изградња мини фарми, као ни изградња пластеника (фолијом покривених површина за гајење биљака) - осим у зони за коју је ово изричито дозвољено.
- У ЗОНАМА СТАНОВАЊА - нису дозвољене пословне и производне делатности које су потенцијални извори буке изнад прописаног дозвољеног нивоа утврђеног за зону становања (55 дБ за дан и 45 дБ за ноћ). У зонама становања где је бука иначе испод овог дозвољеног нивоа, као потенцијални извори повишења нивоа буке не смеју прећи постојећи ниво буке за више од 5 дБ.
- У зонама мешовитог пословања „ПМ“ -пословне и производне делатности које могу да угрозе околину буком изнад прописаног дозвољеног нивоа утврђеног за зону становања (55 дБ за дан и 45 дБ за ноћ), односно за делатности које су потенцијални извори буке изнад прописаног нивоа условљава се израда Анализе утицаја на животну средину, којом треба да се потврди да је планирана примена техничких мера на њиховом ублажавању, уклањању, односно уклапању новог буке у законом прописане оквире.
- За грађевинске парцеле које су Планом намењене површина - делом планиране за зеленило (парк, шума, парк-шума или остале зелене по) и тај део је већи од 15%, урбанистичким параметри као што су - индекс изграђености и/или проценат заузетости на делу парцеле која је предвиђена за изградњу, може да се увећа до 20%, уз адекватно смањење процента зеленила (до 15% од планом предвиђеног), с тим, да остали параметри и услови остану задовољени. У том случају 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 појединачног слободног или двојног објекта (збирно оба објекта заједно) - (једна форма, једна маса, укупна изграђена маса објекта изнад земље) у зони апартмана (АП1, АП2 и АП2+) је 1200m²БРГП.
- Максимална величина појединачног слободног или двојног објекта (збирно оба објекта заједно) - (једна форма, једна маса, укупна изграђена маса објекта изнад земље) у зони породичног становања (С1, С2 и С2в) је 750 m² БРГП.
- Постојеће објекте на парцелама које су мање од планом предвиђене површине, је могуће реконструисати и дограђивати у складу са правилима плана.
- Контејнери, канте за отпатке и сл. позиционирати на парцели, са адекватном калкулацијом потребног капацитета у складу са потребама корисника. У колико није могуће на парцели – уз услове надлежног комуналног предузећа и/или управљача путева предвидети одлагање отпада на посебно одређеним/пројектованим пунковима 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 парпет 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 заузетост-припада партерном уређењу.
- У обрачун бруто површине улазе и подземне етаже ако се користе за становање или комерцијалну намену.
- Када се ради надзиђивање објекта, ради се на целокупној основи (колико је дозвољено правилима плана) – није дозвољено парцијално надзиђивање.
- Уколико геотехнички услови локације дозвољавају, ради изградње објекта - могућа је минимална интервенција у смислу промене конфигурације природног терена, тако да висина насипа или усека може бити:
 - до 1,0 m у односу на постојеће стање - за нагиб до 10%;
 - до 1,5 m у односу на постојеће стање - за нагиб од 10-20%;
 - до 2,0 m 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 100м ² БРГП - прецизније дато у посебним правилима грађења
здравствене и образовне установе	мин. 1 паркинг место (ПМ) на 70м ² корисног простора
банке, административне установе, агенције, бирои, поште, управа и сл.	мин. 1 паркинг место (ПМ) на 50м ² корисног простора
трговине на мало	мин. 1 паркинг место (ПМ) на 80м ²
угоститељски објекти	мин. 1 паркинг место (ПМ) на 8 столица
хотели	мин. 1 паркинг место (ПМ) на 10 кревета
позоришта, биоскопи или галерије	мин. 1 паркинг место (ПМ) на 30 гледалаца
објекти спорта и рекреације	мин. 1 паркинг место (ПМ) на 30 гледалаца мин. 1 ПМ за аутобус на 100 гледалаца
производни и индустријски објекти	мин. 1 паркинг место (ПМ) на 200м ² корисног простора

НЕДОСТАЈУЋА ПАРКИНГ МЕСТА

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

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

- на другој парцели (која није удаљена више од 500 м од предметне локације) изван површине јавне намене, уз адекватно обезбеђење терета на планирани простор за паркирање,
- уплатом накнаде за недостајући број паркинг места у складу са важећом општинском одлуком.(тренутно важећа: 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 уређивање грађевинског земљишта "Сл.лист Општине Врњачка Бања", број 2/20), се општинском одлуком могу обезбедити на површинама јавне намене осим паркова и парк шума; на саобраћајним површинама (уз пројекат промене регулације саобраћаја), јавним паркиралиштима и гаражама.

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

ОГРАДЕ

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограда 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 индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и сл.) могу се оградивати зиданом оградом висине до 2,20 m.

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

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

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

ОДВОДЊАВАЊЕ И НИВЕЛАЦИЈА

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

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

Распојање 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 – 3m

ИЗГРАДЊА ДРУГИХ ОБЈЕКАТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРАЦЕЛИ

На истој грађевинској парцели је могуће градити више објеката.

У зонама становања, пословања именовитог 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 ЛОКАЛНИ ЦЕНТАР: ЛОКАЛНИ КОМЕРЦИЈАЛНИ ЦЕНТРИ „ЦП“:

Намена :

- ова зона је претежно планирана за објекте са комерцијалним садржајима
- дозвољено је колективно становање, апартмани, пансиони, хотели
- није дозвољено :индустрија и производња
- у приземљу је обавезно пословање на страни објекта која је орјентисана према главној саобраћајници, пешачкој, парковској и сл. комуникацији или другој јавној површини (мин. 50% приземља – пословање)

Парцелација :

- минимална величина парцеле : 400 m²
- инсистирати на правилном облику и пропорцијама 1:1 -1:4
- минимална ширина парцеле на улици : 8 m.

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

Проценат заузетости : макс. 50%

Проценат зелених површина на парцели : мин 20%

Позиција и распоред објеката :

- Дозвољени су слободностојећи, двојни, полуатријумски и објекти у низу,
- Међусобна удаљеност слободностојећих и објеката који се граде у прекинутом низу, износи по правилу најмање половину висине вишег објекта, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне грађевинске парцеле.
- Минимална удаљеност од границе суседне грађевинске парцеле је 2,5m.
- За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4,00 m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.
- Вишеспратни слободностојећи објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.
- При изградњи објеката који се граде у непрекинутом низу, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта.

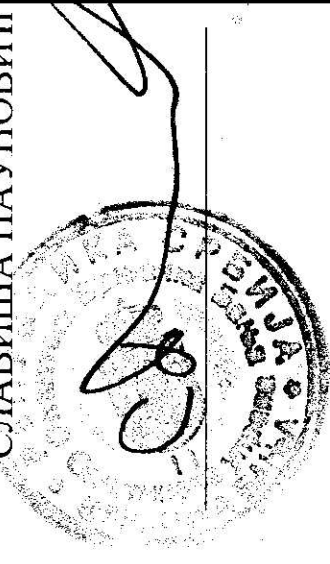
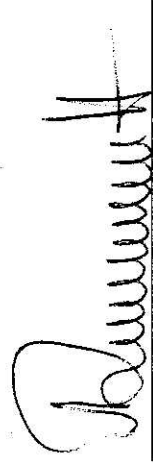
Паркирање на парцели - према критеријумима из табеле +

- 1ПМ по стану или 1ПМ/100m² BRGP

За к.п.бр. 1226/4 К.О. Врњачка Бања референтна кота за одређивање висине објекта је кота постојеће регулације улице Светог Саве

ОБРАДИЛА:
АНЂЕЛА РИСТИЋ

НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ:
СЛАВИША ПАУНОВИЋ





ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА ВРЊАЧКА БАЊА

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

Број: 350-2186/24-1

Датум: 10.12.2024. год.

Зекановић (Владан) Стеван
Зекановић (Милорад) Маријана
Врњачка Бања

На основу захтева (наш број 350-2186/24 од 10.12.2024. год.), за издавање техничких услова за изградњу Апарт хотела, спратности Су+Пр+2+Пс на КП бр. 1226/4 КО Врњачка Бања, а у складу са чланом 60 и 61. Закона о планирању и изградњи (Службени гласник РС бр. 72/09,81/08-испр. 64/10-Одлука УС, 24/11,121/12,43/12-Одлука УС 50/13-Одлука УС, 98/13,132/14,145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), Закона о општем управном поступку („Сл. гласник РС“ број 18/16, 95/2018-аутентично тумачење и 2/2023 – одлука УС), Законом о путевима ("Сл. гласник РС", број 41/2018, 95/2018-др. закон и 92/2023-др. закон) обавештавамо вас следеће:

Имајући у виду достављену документацију:

- ситуационо нивелациони план са основом приземља

и документацијом којом располаже „ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА ВРЊАЧКА БАЊА“ предметна парцела кп. бр. 1226/4 КО Врњачка Бања, налази се дуж објекта из наше надлежности:

- КП. бр. 2150/1 (улица Светог Саве) КО Врњачка Бања, преко КП. бр. 1226/5 КО Врњачка Бања

При изради Урбанистичког пројекта за изградњу Апарт хотела, спратности Су+Пр+2+Пс на КП бр. 1226/4 КО Врњачка Бања, потребно је испунити следеће услове:

- ✓ Планска решења ускладити са Законом о путевима ("Сл. гласник РС", број 41/2018 и 95/2018) и Закона о планирању и изградњи(Службени гласник РС бр. 72/09,81/08-испр. 64/10-Одлука УС, 24/11,121/12,43/12-Одлука УС 50/13-Одлука УС, 98/13-132/14,145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21), као и са планским документом за то подручје.
- Приликом дефинисања решења саобраћајног прикључка на КП бр. 2150/1 (улица Светог Саве) КО Врњачка Бања, преко КП. бр. 1226/5 КО Врњачка Бања
- ✓ Пројектом предвидети приоритет саобраћаја на КП бр. 2150/1 (улица Светог Саве) КО Врњачка Бања, преко КП. бр. 1226/5 КО Врњачка Бања
- ✓ Узимајући у обзир садржај објекта, мишљења смо да се планским решењем може прихватити следеће саобраћајно решење:
- Приступ предметним парцелама могуће је формирати на КП бр. 2150/1 (улица Светог Саве) КО Врњачка Бања, преко КП. бр. 1226/5 КО Врњачка Бања
- Полупречник лезезе дефинисати у свему сходно меродавном возилу.
- Са осталим прописаним дужинама прегледности имајући у виду просторне и урбанистичке карактеристике ширег окружења локације и у свему у складу са ЈУС У.Ц.050 1990 Пројектовање путева, површински чворови, технички услови.
- ✓ Решити прихватање и одводњавање површинских вода будућих саобраћајних прикључака и ускладити са системом одводњавања
- ✓ Сходно члану 38. Закона о путевима("Сл. гласник РС", број 41/2018 и 95/2018), обезбедити зоне потребне прегледности у складу са прописима.
- ✓ Предвидети и обезбедити заштитни појас и појас контролисане градње, тако да објекти високоградње у склопу Урбанистичког пројекта морају бити у складу са чланом 32 и 33 Закона о путевима("Сл. гласник РС", број 41/2018 и 95/2018).

- ✓ Сходно члану 37. Закона о путевима ("Сл. гласник РС", број 41/2018 и 95/2018), забрањено је подизање ограда, дрвећа и засада поред јавног пута, на начин којим се омета захтевана прегледност јавног пута и угрожава безбедност саобраћаја.
- Решење саобраћајног прикључења на КП бр. 2150/1 (улица Светог Саве) КО Врњачка Бања, преко КП. бр. 1226/5 КО Врњачка Бања, могуће је остварити у складу са напред наведеним и важећим прописима и нормативима из ове области.

Приликом евентуалних планирања инсталација водити рачуна о следећем:

- У заштитном појасу 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 (пожица насипа трупа пута или спољње ивице путног канала), изузетно ивице коловоза уколико се тиме не ремети режим одводњавања
- На местима где није могуће задовољити услове из предходног става мора се испројектовати и извести адекватна заштита трупа пута.

Трошкови издавања техничких услова за потребе израде урбанистичког пројекта падају на терет инвеститора и износе укупно 7.400,00 динара. Уплату извршити на жиро рачун број 840-1095668-66 сврха плаћања издавање техничких услова за израду урбанистичког пројекта, позив на број 350-2186/24-1.

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



Директор

Бранислав Бежановић, дипл.екон.



Завод за заштиту споменика културе Краљево

36000 Краљево, Цара Лазара 24, ПИБ 100239951, матични број 07101104

тел. 036 331 866, e-mail: zzzskv@gmail.com

жиро рачун: 840-69664-74, 840-69668-62

МС

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ

Број 902/2
16. 09. 2021 год.
КРАЉЕВО-І

Зекановић Стеван

Ул. Кнеза Милоша бр. 6
Врњачка Бања

ПРЕДМЕТ: Услови за предузимање мера техничке заштите за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу Апарт хотела, спратности Су+Пр+1+Пс, на к.п. 1226/4 КО Врњачка Бања

На основу захтева којим сте нам се обратили ради издавања услова за предузимање мера техничке заштите за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу Апарт хотела, спратности Су+Пр+1+Пс, на к.п. 1226/4 КО Врњачка Бања, који је заведен у нашем Заводу под бројем 902/1 од 13.08.2025.године достављамо следеће услове:

- Дозвољена је изградња Апарт хотела, спратности Су+Пр+1+Пс на к.п. 1226/4 КО Врњачка Бања, према приложеном Идејном решењу.
- Предметна катастарска парцела 1226/4 КО Врњачка Бања се налази у оквиру целине „Старо бањско језгро“ у Врњачкој Бањи (бр. евиденције 85 од 09.06.2021.године. Предмет прослеђен Министарству културе 07.03.2023. године на даљу надлежност).
- Планирани објекат на к.п. бр. 1226/4 КО Врњачка Бања својом величином, просторним и архитектонским склопом, не сме да угрози вредности заштићене просторне целине.
- Архитектонско обликовање новопроектваног објекта дефинисати на начин који неће угрозити карактеристике евидентираних целина и који ће на најбољи начин остварити повезаност нових елемената са постојећим.
- Сви планирани објекти у оквиру евидентираних целина морају бити интегрисани у парковско окружење, у свему према постојећем начину обликовања слободних површина који представља један од значајних карактеристика заштићеног простора.
- Дозвољене намене новопланираних објеката унутар заштићене целине су стамбена, стамбено-пословна, објекти намењени за спорт и рекреацију, односно објекти који доприносе развоју и промоцији бањског туризма, као и објекти јавне намене који не нарушавају вредности целине у којој се налазе.
- Приликом извођења радова неопходно је обезбедити археолошки надзор на свим земљаним радовима због могућности наилазак на остатке материјалне културе. У случају наилазак на археолошки материјал радове је неопходно зауставити и приступити археолошким истраживањима локације. Неопходна средства за археолошка истраживања обезбеђује инвеститор.
- Сви остали параметри изградње могу бити дефинисани у складу са задатим из важећег планског документа.

Доставити:

- Зекановић Маријани, Врњачка Бања
- архиви



Директор Завода
мр Катарина Грујовић Брковић



Страна Електродистрибуција Краљево

Погон Врњачка Бања

„Стеван Зекановић ”

Борјакова бр. 55

36210 Врњачка Бања

Наш број: 2541200-Д.09.10.-562397/2-24

Место, датум: Врњачка Бања, 16.12.2024.

ГРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу број 1226/4 у (К.О. Врњачка Бања) (7. Јули бр. 66, Врњачка Бања)

Поводом Вашег захтева, наш број 2541200-Д.09.10.-562397/2-24 од 12.12.2024. године у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу број 1226/4 у (К.О. Врњачка Бања) (7. Јули бр. 66, Врњачка Бања), обавештавамо Вас следеће:

1. Електроенергетски услови:

1.1. Снага будућег објекта Апарт - хотела:

- 1 сутурен (1-1) - 27,60 kW;
- 1 приземље (1-1) - 17,25 kW;
- 1 први спрат (1-1) - 13,80 kW;
- 1 други спрат (1-1) - 13,80 kW;
- 1 повучени спрат (1-1) - 13,80 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;
- Уместо постојеће МБТС 20/0,4 kV 1000 kVA „Одмаралиште ЕПС-а“ изградити нову МБТС 20/0,4 kV 2x1000 kVA „Одмаралиште ЕПС-а нова“ на основу Решења о одобрењу извођења радова број ROP-VBN-39201-ISAW-1/2024 од 05.12.2024. године. Напајање постојећих потрошача, који се сада напајају из ТС 20/0,4 kV 1000 kVA „Одмаралиште ЕПС-а“, изместити у новоформирано трафо поље Т1 новоизграђене трафостанице 20/0,4 kV 2x1000 kVA „Одмаралиште ЕПС-а нова“, уз коришћење дела електро опреме из постојеће МБТС 20/0,4 kV 1000 kVA „Одмаралиште ЕПС-а“ (ЕТ, НН блок, примарне и секундарне везе);
- За потребе напајања будућег апарт хотела на к.п. 1226/4 К.О. Врњачка Бања, потребно је формирати друго трафо поље Т2 у новоизграђеној трафостаници 20/0,4 kV 2x1000 kVA „Одмаралиште ЕПС-а нова“;

- Из будуће ТС 20/0,4 kV 2x1000 kVA „Одмаралиште ЕПС-а нова“ формирати коридор и изградити Н.Н. вод каблом типа РР00-А 4x150 mm² за напајање будућег апарт хотела који се гради на к.п. 1226/4 К.О. Врњачка Бања. Кабловску канализацију изградити једном ПЕВГ цеви 90/80 mm. Трасу кабловске канализације пројектовати од будуће ТС 20/0,4 kV 2x1000 kVA „Одмаралиште ЕПС-а нова“ оптималном трасом до места прикључења, односно будуће КПК-е на будућем апарт хотелу. На местима промене правца трасе као и на растојањима дужим од 40 m изградити типска кабловска окна у складу са ТП-3. ЕД Србије. Испод будуће КПК-е изградити ревизионо окно димензија 0,8x0,8x0,8 m. За наведене радове је потребно прибавити решење о одобрењу за извођење радова.

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

2.3. Место прикључења објекта: Будући НН блок у трафо пољу Т2 будуће ТС 20/0,4 kV 2x1000 kVA „Одмаралиште ЕПС-а нова“;

2.4. Врста прикључка: трофазни;

2.5. Начин прикључења:

- подземно;
- тип и пресек прикључка: кабл типа РР00-А 4x150 mm², постављеним у предходно изграђеној кабловској канализацији у ПЕВГ 90/80 mm цеви;
- тип КПК: 3x400/X израђена од тврдог поликарбоната, приближних димензија 60 x 40 x 20 cm (ширина x висина x дубина), отпорних на УВ зраке, незапаљивих, електроизолационог својства, опремљених бравицама са тробридим кључевима;

2.6. Услови заштите од индиректног напона додиром, преоптерећења и пренапона: Известити заштиту од напона додиром ТНЦС систем, темељни уземљивач и изједначавање потенцијала;

2.7. Место уградње мерно разводних ормана: На увек приступачном месту у улазном или надкривеним деловима објекта;

2.8. Мерни уређаји: Директна трофазна електронска мултифункционална бројила са могућношћу двосмерне комуникације, које у свему мора да испуњава услове које је усвојио Стручни савет ЕПС-а у материјалу: „Функционални захтеви и техничке спецификације АМИ/МДМ система“, а као доказ о испуњењу захтева стандарда за овај тип бројила морају постојати одговарајући атести који потврђују испуњење тражених захтева стандарда. Мерни уређај мора бити комплетно припремљен за систем даљинског читавања и управљања у складу са документом „Функционални захтеви и техничке карактеристике бројила електричне енергије и комуникационих уређаја“ важећом верзијом.

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

2.10. Место уградње мерних и заштитних уређаја: Мерно разводни ормани;

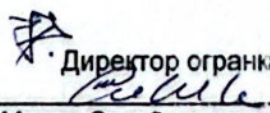
Због непотпуне достављене техничке документације, детаљни технички услови за пројектовање и прикључење биће ближе дефинисани у редовном поступку обједињене процедуре.

С поштовањем,

Доставити :

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници




Директор огранка
Мирко Савић, дипл.инж.ел.



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

Број:
Датум:

1/26648
08.01.2025

Предмет: Израда техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу новог објекта Су+Пр+2+Пс која се граде на К.П. бр.1226/4 К.О. Врњачка Бања, инвеститора Стевана и Маријане Зекановића из Врњачке Бање.

На основу захтева поднетог код предузећа ЈП "Белимарковац" под бројем У-38708 од 10.12.2024.године, а на основу ситуације на терену и увида у постојећу документацију, издају вам се следећи:

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

• ВОДОВОД:

Постојеће стање:

- У улици Светог Саве на КП бр 2150/1 КО Врњачка Бања, постоји изграђена водоводна линија ПЕ ДН 225 мм пн 10 бари на дубини од око 1,7м.

Будуће стање (планирано стање за израву водоводног прикључка):

Будући објект који се гради на К.П. бр 1225/4 К.О. Врњачка Бања могуће је прикључити на градску водоводну линију и то:

- За прикључење објекта на градску водоводну линију пројектом потребно је предвидети на постојећу водоводну линију ПЕ ДН 225 гн 10барау улици Светог Саве, као и израву главне везе "А" за предметни објект. Прикључна водоводне линија ће бити изграђена ПЕ материјала, а пречник исте ДН 110 мм пн 10 бари.

- Обавеза инвеститора је да изгради водомерну шахт-затварачницу, за поменути објект, са пратећим фитингом (скица у прилогу). Такође обавеза инвеститора је да процентуално оптерећењу мреже учествује у реконструкције водоводне линије и довођења нових количина воде у оквиру пројекта "Санација филтерског постројења Липова", изрази сву неопходну техничку документацију за прикључење и добије грађевинску дозволу за прикључење на водоводну мрежу у оквиру поступка за добијање грађевинске дозволе. У противном објектсе не може прикључити на градску водоводну мрежу.

- Пројектом предвидети водомерну шахт-склопнице за водомер на даљинско очитавање за будући објект, према техничким прописима и Одлуци о водоводу и канализацији. Водомерну шахт-затварачницу предвидети унутар грађевинске парцеле инвеститора, непосредно иза регулационе линије, на удаљености максимално 500м од ивице парцеле. Водомерна шахт-затварачница мора осигурати заштиту изградњених водомера и арматуре од општења и смрзавања.

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

Водомерна шахт-затварачница мора бити водонепропусна у складу са прописима о условима и техничким нормативима. Такође, водомерна шахт-затварачница мора бити прозрачна (светла). Горња плоча водомерне шахт-затварачнице мора бити израђена од армираног бетона јер ће се исте налазити у зони предвиђеној за паркинг. Отвор у горњој плочи покрити ливено-гвозденим поклопцем тежине "1400". Предвидети уградњу металних пенала за безбедно силажење у исту. Поклопац водомерне шахт-затварачнице мора увек бити приступачан службама одржавања и просотр вида шахт поклопца не сме се предмети као паркинг место.

- Приликом одређивања димензија водомерног шахт-склоништа за уградњу водомера водити рачуна да минимално растојање између водомера, као и водомера и зида шахте буде 30cm, а дебелина зида шахте најмање 20cm. Минимална унутрашња димензија водомерне шахте-затварачнице на води је 2,0*2,0 м (унутрашња мера). Дубине истих, 1,80м (светла висина), дефинисати тако да дно шахте буде мин. 20cm испод коте дна цеви како би се омогућио нормалан рад и експлоатација. У водомерној шахт-затварачници, такође предвидети уградњу водомера за санитарну воду, ако и водомера за хидрантску мрежу.

- *Статички притисак који можемо обезбедити је 0,5 бар, како би се подмириле несметано подмириле потребе постојећих потопљача. Како уз захтев нису наведене потребне ене количне воде за санитарну воду и хидрантску мрежу, обавезује се инвеститор да изгради хидро-машинско постројење са резервоарском простором у оквиру пројекта за грађевинску дозволу. Неопходно је да хидро-машинско постојење буде у засебној просторији у односу на позицију главног водомера, а после главног водомера.*

- Обавезује се инвеститор да учествује у пројекту "Санација филтерско постројење Липова", што ће бити регулисано посебним Уговором између предузећа ЈП "Белимарковац" и подносиоца захтева.

- Уколико дође до промене назива или садржита објекта у односу на податке достављене у захтеву БРОЈ У-38708 од 10.12.2024. године дати технички услови не важе.

● ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА:

Постојеће стање:

- У улици Светог Саве на КП бр.2150/1 КО Врњачка Бања постоји изграђена фекална канализациона линија Ø 200 мм.

Будуће стање (планирано стање за израду канализационог прикључка):

- Прикључак на градску канализациону мрежу, за предметне објекте, пројектом је потребно предвидети на постојећу фекалну канализациону мрежу инвеститора да изврши реконструкцију фекалне канализационе линије Ø 200 мм, која се налази на КП број 683КОВрњачка Бања, као и да изграду будућег прикључну фекалну канализациону линију ПВЦ мин. Ø200мм уз обавезу решавања свих имовинско-правних односа
- Обавеза инвеститора је да предвиди израду ревизионог канализационог шахта, пречника мин.Ø 1000мм.
- Обавеза инвеститора је да до прикључног канализационог шахта КШ1 доведе канализационе инсталације од предметног објекта. Обавеза инвеститора је да предвидети изградњу ревизионог фекалног канализационог шахта уз строго вођење рачуна о падовима терена приликом изградње исте и прикључења у главну. Прикључна фекална канализациона линија мора бити минималног пречника 200мм. Прикључна цев мора бити на мин. 20cm висинског растојања од горење коте кинете у прикључној канализационој шахти КШ1. (обавезан пад цеви од 1,5% до 2,5%)
- Обавезује се инвеститор да обезбеди несметан прилаз ревизионом канализационом шахту који је планиран у парцели инвеститора како би у случају евентуалних интервенција радници ЈП"Белимарковац" били у могућности да адекватно реагују.
- Обавеза инвеститора је да регулише односе и услове за прикључење на фекалну канализациону мрежу сразмерно оптерећењу исте и извођења грађевинских радова на самом прикључку од ревизионе кан.шахте у парцели до места прикључка у канализациони шахт КШ1 са ЈП"Белимарковац" регулисаће се посебним Уговором између Ј.П. "Белимарковац" и подносиоца захтева.
- На градску канализациону мрежу се **НЕ ОДОБРАВА** прикључење подрунских и сутеренских просторија у склопу предметног објекта због опасности од потапања истих у случају подизањанивоа вода у канализационом систему на основу Општинске одлуке о водоводу и канализацији, Службени лист број 19 од 24.11.2014. године и одлуке о ВИК Службени лист број 39 од 29.12.2017, Члан 65, Став 1.

• АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА:

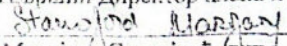
Постојеће стање:

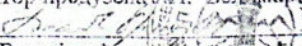
- Атмосферске воде са платоа и око објеката не смеју се укључити у фекалну канализациону мрежу на основи Општинске одлуке о водоводу и канализацији.

НАПОМЕНА:

- Саставни део ових услова је ситуација водовода, фекалне и атмосферске канализације
- Технички услови се издају за потребе израде УП као такви се не могу употребити у друге сврхе.
- Обавезује се инвеститор да реши све имовинско правне односе који настану по питању обог предмета
- Обавеза инвеститора је да прикупи све потребне сагласности од надлежних органа, имаоца јавних овлашћења: Општинске стамбене агенције, ЕПС-а, Телекома и Интерклиме
- Технички услови важе 24 месеца од дана издавања.
 - Уколико дође до промене намене или габарита објекта у односу на податке достављене у захтеву БРОЈ У-38708 од 19.12.2024. године дати технички услови не важе.

 Обрада,
Бурђа Благојевић, маст.инж.грађ.

Извршни Директор плана и развоја,

Маријана Станојичић, дипл. технолог

В.Д.Директор предузећа Ј.П. "Белмарковац",

Драгослав Благојевић, дипл. инж. грађ.







**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: jkpbanjskozelenilolicistoca@gmail.com

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
"БАЊСКО ЗЕЛЕНИЛО И ЧИСТОЋА"
Број: 4132/14/2024
Датум: 11.12.24 год.
ВРЊАЧКА БАЊА

Стеван Зекановић
Маријана Зекановић
zekanovicstevan@gmail.com

Предмет: Одговор на захтев за издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу објекта- Апарт хотел на к.п.бр. 1226/4 К.О. Врњачка Бања

Поштовани,

На основу захтева бр. 4132/2024 од 10.12.2024. године, за издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу објекта- Апарт хотел на к.п. бр. 1226/4 К.О. Врњачка Бања, чији је инвеститор Стеван Зекановић и Маријана Зекановић из Врњачке Бање, достављамо Вам следеће услове који су у надлежности ЈКП „Бањско зеленило и чистоћа“.

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

I

Члан 17

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

Члан 33

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



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
БАЊСКО ЗЕЛЕНИЛО И ЧИСТОЋА
ВРЊАЧКА БАЊА

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

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

Члан 34

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

- код предузећа и установа на 200 m² поставља се један контејнер;
 - код пословних просторија (трговинских, занатских, угоститељских и сл.) на 50 m² поставља се један контејнер;
- Уколико је пословни простор мањи од 50 m², власници односно корисници пословног простора су дужни да се удруже и заједнички изврше набавку контејнера, у супротном набавку контејнера извршиће предузеће, привредно друштво, односно предузетник, којем је поверено вршење тих послова- надлежна служба на терет корисника простора;
- Код индивидуалних домаћинстава на 10 домаћинстава поставља се један контејнер или једна канта по домаћинству;
- Код стамбених зграда колективног становања, на сваких 15 станова поставља се један контејнер.

Члан 67д

Правно, физичко лице и предузетник који гради стамбени, стамбено- пословни објекат или пословни објекат, у обавези је да преко предузећа надлежног за одржавање зеленила и јавних зелених површина засади једно дрво на сваких започетих 100m² пројектоване бруто површине (из идејног решења будућег објекта).

II

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





ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
БАЊСКО ЗЕЛЕНИЛО И ЧИСТОЋА
ВРЊАЧКА БАЊА

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



Момчило Крстић, мастер економиста



697

696/2

696/1

1227/1

1227/2

1228/7

1228/1

1226/5

1226/4

1226/6

1217/1

1217/2

1220/3

1224/4

1221/2

1221/1

1241

1218/3

1218/5

1218/7

1217/2

1219/2

1219/1

121/24

1230/3

1230/2

1230/1

1230/4

1230/5

1230/6

1230/7

1230/8

1230/9

1230/10

1230/11

1230/12

124/4

1224/1

1224/5

1224/6

1224/7

1224/8

1224/9

1224/10

1224/11

1224/12

1224/13

1224/14

1232/2

1232/3

1232/4

1232/5

1232/6

1232/7

1232/8

1232/9

1232/10

1232/11

1232/12

1237/2

1237/3

1237/4

1237/5

1237/6

1237/7

1237/8

1237/9

1237/10

1237/11

1237/12

1237/4



3483 270 1891686 +



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 : 2-1490
Датум: 11.12.2024.

Зекановић Стеван
Ул. Борјакова 55
Врњачка Бања
ЈМБГ 3105996780012

Контакт тел. 064/219-8443

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

На основу Вашег захтева од 10.12.2024, за издавање техничких услова за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу Апарт хотела, спратности Су+Пр+2+Пс, на к.п. бр. 1226/4 К.О. Врњачка Бања, инвеститори – Зекановић Стеван и Маријана, прописују се следећи

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

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

На катастарској парцели бр. 1226/4 К.О. Врњачка Бања, на којој је предвиђена изградња предметног објекта није изграђен дистрибутивни гасовод.

У ул. 7. јула, у зони предметне катастарске парцеле, на к.п. бр 1275/1 изграђен је дистрибутивни гасовод МОП ≤ 4 bar ПЕ Ø63mm.

Положај изведеног дистрибутивног гасовода у зони предметне катастарске парцеле приказан је на скици у прилогу.

Приликом израде пројектно-техничке документације, као и приликом изградње објекта на предметној парцели и извођења радова на прикључењу на осталу инфраструктуру у зони парцела на којима изграђен дистрибутивни гасовод, потребно је придржавати се следћих услова:

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

- 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. 0,2m.
Канализацију поставити искључиво испод гасовода.
- Од гасовода до нисконапонских и високонапонски ел. каблова мин. 0,2 m.
- Од гасовода до телекомуникационих каблова мин. 0,2m.
- Од гасовода до шахтова и канала мин. 0,2m.
- 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:

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

При паралелном вођењу:

- $1 \text{ kV} \geq U$ – минмално 1 m.
- $1 \text{ kV} < U \leq 20 \text{ kV}$ – минмално 2 m.
- $20 \text{ kV} < U \leq 35 \text{ kV}$ – минмално 10 m.
- $35 \text{ kV} < U$ – минмално 15 m.

За извођење радова у близини гасовода на растојању од 1 m је обавезан ручни ископ уз обавезан кориснички надзор, при чему је заинтересована страна дужна да минимално 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 прерачун 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 објекта на дистрибутивну гасоводну мрежу**

1. Како би се предметни објекат прикључио на дистрибутивни гасовод потребно је изградити прикључни вод, одговарајућег пречника, од полиетиленских цеви за гас PE 100, SDR 11 (S-5). Прикључење ће се извести на најпогоднијем месту на делу дистрибутивне мреже у улици 7. јула на к.п. бр. 1275/1 К.О. Врњачка Бања, у складу са приложеном ситуацијом.

За задовољење енергетских потреба предметног објекта потребно је обезбедити природни гас изградњом гасног прикључка и уградњом мернорегулационог сета одговарајућег максималног капацитета, улазног радног притиска 1-4 bar и одговарајућег излазног притиска.

Мернорегулациони сет се лоцира или на регулационој линији, или у непосредној близини објекта у складу са техничким прописима

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

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

Захтев из овог става садржи податке о:

- власнику објекта,
- 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.

3. За пуштање гаса у инсталацију УГИ, поред претходно склопљеног Уговора о прикључењу на дистрибутивну мрежу потребно је следеће: Уговор о снабдевању природним гасом, употребна дозвола или дозвола за пробни рад, односно решење о одобрењу извођења радова за унутрашњу гасну инсталацију (УГИ) у

складу са законом којим се уређује планирање и изградња објеката, са позитивним извештајем комисије за технички преглед УГИ формиране у складу са законом који уређује планирање и изградњу уколико се ради о објекту који је изграђен на основу грађевинске дозволе којом није обухваћена УГИ, Идејни пројекат унутрашње гасне инсталације, Аксонометријску шему са уцртаним прикљученим гасним трошилима оверену од стране одговорног извођача УГИ, Извештај акредитоване лабораторије о испитивању електричних параметара, Извештај акредитоване лабораторије о испитивању унутрашње гасне инсталације на чврстоћу и непропусност, Елаборат о атестима о уграђеном материјалу (не старији од 2 године), Атести заваривача са доказом о њиховом стварном ангажовању на предметном објекту, Решење одговорног извођача радова, Решење - извод из АПР-а за извођача радова са шифром делатности која упућује на предметне радове, Упутства за руковање унутрашњом гасном инсталацијом, Сервисни лист о уграђеним гасним апаратима, Потврду о исправности димњака, уколико се на њега прикључују гасни апарати

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

Прилог: Скица изведеног гасовода од ПЕ цеви у зони к.п.бр. 1226/4 К.О. Врњачка Бања

Обрадили:

Оливера Башић, дипл.инж.граф.

Данило Војиновић, маш.инж.



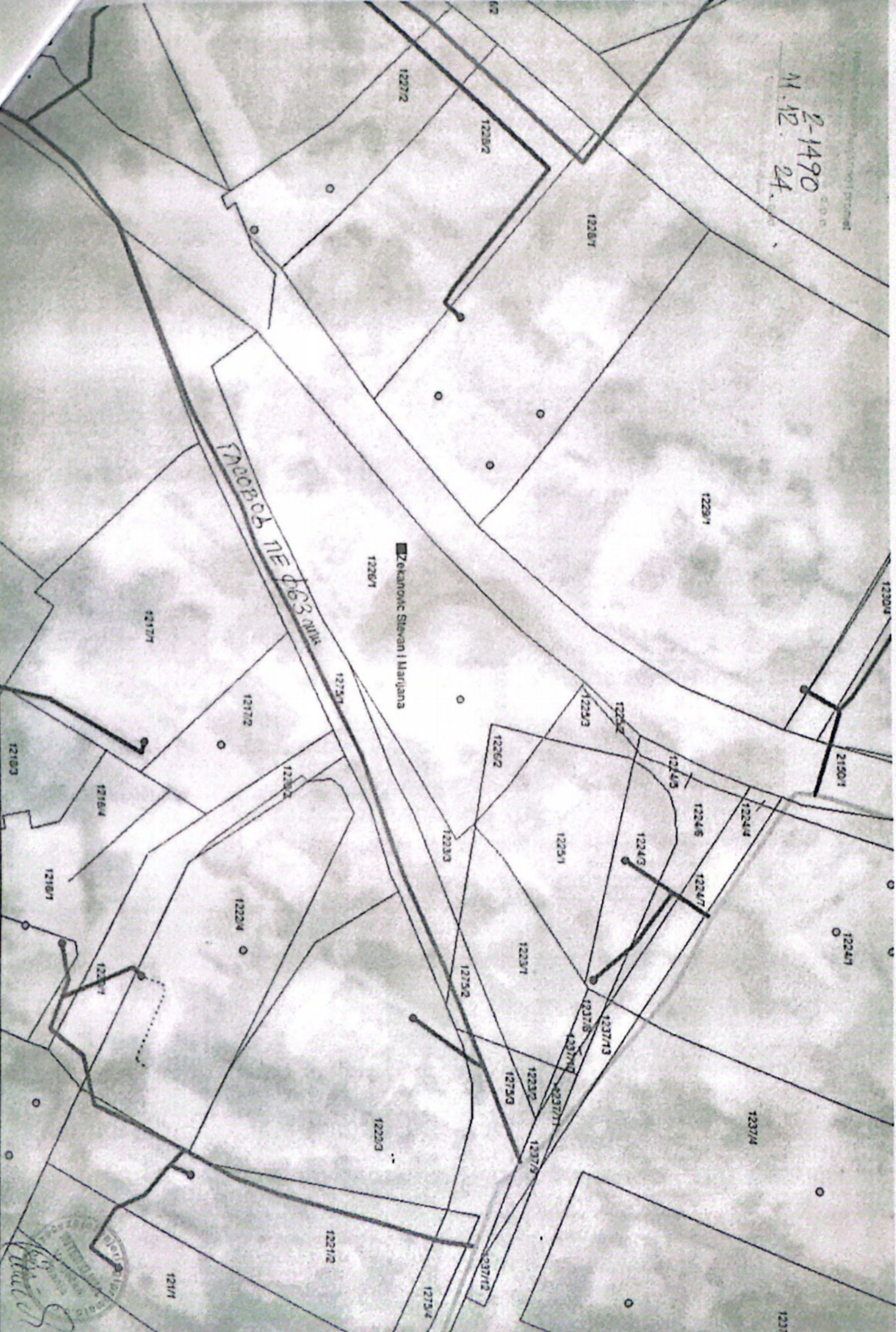
З. Директор

Загорка Чеперковић, дипл.маш.инж.

2-1490
11.12.24

ПРЕОБРАЖЕНСКА

Екатерина Стефановна





Република Србија
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Сектор за ванредне ситуације
Одељење за ванредне ситуације у Краљеву
07.16.1 Број: 217- 9608/24
Дана: 13.12.2024. године
К р а љ е в о
/ Г В /

Стеван Зекановић из Врњачке Бање, ул. Борјакова бр.55 и
Маријана Зекановић из Врњачке Бање, ул. 7. јули бр.4

ПРЕДМЕТ: Урбанистички услови за израду урбанистичког пројекта за изградњу апарт хотела, спратности (Су+Пр+2С+Пс), на кат.парц. бр. 1226/4 КО Врњачка Бања, општина Врњачка Бања.

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

- планским документом предвидети изворишта снабдевања водом и капацитет водоводне мреже који обезбеђује довољну количину воде за гашење пожара.
- планским документом предвидети удаљеност између зона предвиђених за стамбене и објекте јавне намене и објекте предвиђених за индустријске објекте и објекте специјалне намене.
- планским документом предвидети приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објеката.
- планским документом предвидети безбедоносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објеката или њихово пожарно одвајање.
- планским документом предвидети могућност евакуације и спасавања људи.
- објекти морају бити изведени у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл. гласник РС" бр. 111/09, 20/15 и 87/18),
- објекте пројектовати и изградити да очувају носивост конструкције током одређеног времена, спрече ширење ватре и дима унутар објекта, спречи ширење ватре на суседне објекте и омогући сигурна и безбедна евакуација људи и њихово спасавање у складу са чл. 30 Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС“ бр. 111/09, 20/15 и 87/18),
- објекти морају бити изведени у складу са Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима ("Сл. гласник РС", бр. 44/77 и "Сл. гласник Републике Србије", 53/93, 67/93, 48/94, 101/05),
- објекти морају бити изведени у складу са Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима ("Сл. гласник РС", бр. 54/15),
- објекти морају бити изведени у складу са Законом о грађевинским производима ("Сл. гласник РС" бр. 83/18),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту индустријских објеката од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 1/18 и 81/23),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене ("Сл. гласник РС", бр. 22/19),

- објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Сл. лист СРЈ", бр. 8/95),
- планирати безбедносне појасеве између објекта ради спречавања ширења пожара,
- планирати потребна растојања објекта у односу на постојеће и планиране надземне и подземне инсталације (електро, ТТ, земног гаса, водовода и канализације и др.), тако да су основни услови заштите од пожара које грађевински објекти треба да испуњавају у зонама где постоје поменути планови већ дефинисани,
- реализовати објекте у складу са Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Сл.лист СФРЈ“ бр. 10/90 и 52/90) уз претходно прибављање одобрења локације за трасу гасовода и место мерно регулационе станице од стране Одељења за ванредне ситуације, сходно чл. 6. и 7. Закона о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима ("Сл. гласник РС", бр. 54/15), Правилником о условима за несметан и безбедан транспорт природног гаса гасоводима притиска већег од 16 bar ("Службеном гласнику РС", бр. 37/2013 и 87/2015), Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима до 16 bar- а, ("Сл. гласник РС", бр. 86/15) и Правилником о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације ("Сл. лист СРЈ", бр. 20/92 и 33/92),
- предвидети хидрантску мрежу, сходно Правилнику о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Сл. гласник РС“, бр. 3/18),
- објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Сл. лист СФРЈ", бр. 53/88 и 54/88 и 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објекта од атмосферског пражњења ("Сл. лист СРЈ", бр. 11/96),
- уколико се планира изградња електроенергетских објекта и постројења исти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара ("Сл. лист СФРЈ", бр. 87/93), Правилником о техничким нормативима за погон и одржавање електроенергетских постројења и водова ("Сл. лист СРЈ" бр. 41/93), Правилником о техничким нормативима за електроенергетска постројења називног напона изнад 1000 V ("Сл. лист СФРЈ" бр. 4/74),
- Правилником о техничким нормативима за уземљења електроенергетских постројења називног напона изнад 1000 V ("Сл. лист СРЈ" бр. 61/95), Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kv до 400 kv ("Сл. лист СФРЈ" бр. 65/88 и "Сл. лист СРЈ" бр. 18/92), Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафо станица ("Сл. лист СФРЈ", бр.13/78) и Правилником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафо станица ("Сл. лист СФРЈ", бр. 37/95),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозија ("Сл. лист СФРЈ", бр. 24/87),
- објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о безбедности лифтова ("Сл. гласник РС", бр. 118/2014),
- системе вентилације и климатизације предвидети у складу са Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију ("Сл. лист СФРЈ", бр. 38/89 и "Сл. гласник РС", бр. 101/2010),
- обезбедити потребну отпорност на пожар конструкције објекта (зидова, међуспратне таванице, челичних елемената...), сходно СРПС U.J1 240,
- предвидети употребу материјала и опреме за коју се могу обезбедити извештаји и атестна документација домаћих акредитованих лабораторија и овлашћених институција за издавање атеста,
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству ("Сл. лист СФРЈ", бр. 21/90),
- применити одредбе Правилника о техничким захтевима безбедности од пожара спољних зидова зграда ("Сл. гласник РС", бр. 59/2016, 36/2017 и 6/2019).

- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту угоститељских објеката од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 20/19),
- уколико се предвиђа изградња гараже исту реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима безбедности гаража од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 31/24),
- применити одредбе Правилника о техничком нормативима за безбедност од пожара и експлозија при складиштењу и држању уља за ложење и гасних уља („Сл. гласник РС“, бр. 102/20, 122/20 и 90/2021),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару („Сл. лист СФРЈ“, бр. 45/83),
- применити одредбе Правилника о опреми и заштитним системима намењеним за употребу у потенцијално експлозивним атмосферама („Сл. гласник РС“, бр. 1/13),
- применити одредбе Уредбе о мерама заштите од пожара при извођењу радова заваривања, резања и лемљења (Сл. гласник РС“, бр. 50/79),
- применити одредбе Правилника о изградњи постројења за течни нафтни гас и о ускладиштавању и претакању течног нафтног гаса („Службени лист СФРЈ“, бр. 24/71 и 26/71 -исправка), („Сл. гласник РС“, бр. 87/2011(др. правиника) и 24/2012).
- применити одредбе Правилника о сагласности за складиштење и снабдевање нафтом, дериватима нафте и биогоривима за сопствене потребе („Службени гласник РС“, бр. 12/16),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за безбедност од пожара и експлозија станица за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова („Службени гласник РС“, број 54/17),
- применити одредбе Правилника о обавезном атестирању елемената типских грађевинских конструкција на отпорност према пожару и о условима које морају испуњавати организације удруженог рада овлашћене за атестирање тих производа („Службени лист СФРЈ“, бр. 24/90),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за стабилне инсталације за дојаву пожара („Службени лист СФРЈ“, бр. 87/93),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за стабилне инсталације за детекцију експлозивних гасова и пара („Службени лист СФРЈ“, бр. 24/93),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за уређаје за аутоматско затварање врата или клапни отпорних према пожару („Службени лист СФРЈ“, бр. 35/80),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за безбедност од пожара и експлозија постројења и објеката за запаљиве и гориве течности и о ускладиштавању и претакању запаљивих и горивих течности („Сл. гласник РС“, бр. 114/17),
- применити одредбе Правилника о техничким и другим захтевима за материјале и робу према понашању у пожару („Сл. гласник РС“, бр. 74/09),
- применити одредбе Правилника о техничким и другим захтевима за ручне и превозне апарате за гашење пожара („Сл. гласник РС“, бр. 74/09),
- реализовати објекте у складу са техничким препорукама СРПС Н.Б2. 730 - Електричне инсталације у зградама Део 5-51: Избор и постављање електричне опреме - Општа правила,
- узимајући у обзир карактеристике објеката и услове градње, уколико је неопходно предвидети фазност у изградњи, реконструкцији и доградњи, потребно је да се обезбеди да свака фаза предвиђене фазне изградње, реконструкције и доградње представља техно-економску целину и функционалну целину, укључујући и приступне путеве и платое за интервенцију ватрогасних возила, а поступак утврђивања подобности објекта за употребу се може покренути тек након окончања свих радова фазе реконструкције и доградње објекта, а у складу са чл. 35. и 36. Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС“ бр. 111/09, 20/15 и 87/18).

НАПОМЕНА: Са обзиром на недовољан број улазних параметара, ради издавања локацијских услова у погледу заштите од пожара и експлозија и услова за безбедно постављање објеката са запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима потребно је доставити идејно решење, сходно чл. 11 Правилника о поступку спровођења обједињене

процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 96/23) и чл. 20 Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 87/23).

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

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

пуковник полиције

Дејан Сензовић



Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 551258/2-2024

ДАТУМ: 12.12.2024.

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

СТЕВАН ЗЕКАНОВИЋ

Врњачка Бања

Борјакова 55

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 11.12.2023. године којим тражите услове за изградњу стамбеног објекта на КП бр. 1226/4 КО Врњачка Бања, спратности Су+Пр+2+Пс, утврђено је да у околини планираних радова постоје телекомуникационе инсталације, приказане 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 предузету „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.

• Према достављеној скици, део планираних објеката прелази преко телекомуникационе инфраструктуре, па је неопходно:

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 испред објекта према улици Гаврила Принципа (на постојећој цеви РЕ Ø40 mm), димензија 1.2x 1.2x 1.2 м са лаким поклопцем „Телефон“. Од ревизионог окна до објекта најближим путем кроз, по могућству заједничке подрумске просторије, положити 2 РЕ цеви Ø40 mm до ODO ормана, и завршити их на погодном месту на зиду заједничке просторије (ходник у приземљу или гаражни простор у сутерену) где су доведене успонске цеви за ТК инсталацију.
2. При полагању РЕ цеви водити рачуна о углу савијања; полупречник кривине треба да износи минимално $r = 2,3m$, ради несметаног провлачења каблова. Место савијања цеви се не сме затрпати док надзорни орган не констатује да је кривина прописно изведена.
3. Сви оптички каблови који се користе у унутрашњој инсталацији зграде, (од 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 ИТО ормани и реглете. Пренос сигнала од Телекомове мреже до сваког стана врши се путем оптичког кабла као медија и подразумева да је кућна инсталација у објекту урађена у складу са важећим стандардима структурног каблирања објекта.
2. С обзиром да се ради о пословно-стамбеном објекту где су станови са једном или више соба (гарсоњере, једнособни, двособни станови), техничким решењем се предвиђа да се оптички кабл заврши у дневној соби и то на месту у близини планираног TV уређаја и рачунара. Оптички кабл се у стану завршава на Завршној Оптичкој Кутији (ZOK) са које се печ кордом повезује оптички модем.
3. На поменути модем се, путем UTP кабла, повезују рачунари и STB уређаји (један или више) који служе за пренос TV сигнала и за везу са TV уређајем. STB уређај је потребно да стоји у близини TV уређаја како би се што лакше међусобно повезали.
4. Модем и STB уређај су активни елементи и захтевају монофазни наизменични напон од 220V.
5. Пројектант, зависно од архитектонског решења, би требало да предвиди најпогодније место за завршетак оптичког кабла како би се везе са модемом и другим уређајима (рачунар и STB) оствариле са што краћим кабловима.
6. Како се препоручује да ZOK и модем буду у дневној соби, пројектанту се препоручује да предвиди развод са UTP кабловима између соба (за стамбене јединице са више соба) и да поменуте каблове заврши на RJ45 утичницама. На овај начин се омогућава лакше повезивање рачунара и STB уређаја које се не налазе у истој просторији у којој је и модем.
7. ZOK у свакој стамбеној јединици повезати ребрастим цревом Ø16mm са уградном разводном кутијом димензија 150x150mm коју би требало планирати изнад улазних врата са спољне стране стана. Набавка и уградња ZOK (завршне оптичке кутије) је обавеза Телекома.
8. У приземљу или у подрумским просторијама зграде, на одговарајућем месту са кога је погодно повући успонске каблове, предвидети место за монтажу ODO ормана (оптички дистрибутивни орман) који представља тачку где се спајају оптички успонски каблови, оптички сплитери као и оптички кабл који повезује зграду са Телекомовом оптичком мрежом. ODO орман се монтира на зид и простор који је неопходно обезбедити је 700x600x300mm (ВxШxД). Висина монтаже доње ивице кабинета је на 1 до 1,2m од пода.
9. Набавка и уградња ODO ормана као и сплитера је обавеза Телекома. У току пројектовања је неопходно дефинисати тачну позицију ODO ормана (приземље, подрумске просторије зграде или нека друга локација по предлогу пројектанта као што је наменска просторија за овај тип опреме). Простор у коме се налази ODO орман мора да буди приступачан радницима Телекома који раде на одржавању и на месту на коме неће бити изложен механичким оштећењима.
10. ODO орман треба уземљити применом посебног уземљивача у односу на громобранско и ЕЕ уземљење максималног отпора уземљења < 30 Ω, или ако објекат има темељне уземљиваче онда од ODO ормана до најближе сабирнице положити кабл P/F Ø16mm².
11. Ради обезбеђења континуитета положених црева, због провлачења оптичких каблова од ODO ормана до предвиђеног места ZOK-а у стану, на свакој етажи

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

12. Спратна кутија представља место спајања хоризонталних и вертикалних негоривих ребрастих црева кроз које ће се провлачити оптички каблови као и место спајања успонског оптичког кабла са каблом који се провлачи од поменуте кутије до ZOK у стану. Од поменуте спратне кутије на свакој етажи пројектовати и положити по једно негориво ребрасто црево пречника Ø16mm до места уградње разводне кутије димензија 150x150mm са спољне стране стана. Од ове кутије па на даље се наставља континуитет постављања ребрастих црева до ZOK кутије.
13. Пројектовати и положити једно негориво ребрасто црево пречника Ø50mm од ODO ормана до последње спратне кутије (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 Телекова опрема. Радници Телекова 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 УТР 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 Телекова.

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, упуштима, 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. Објект 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

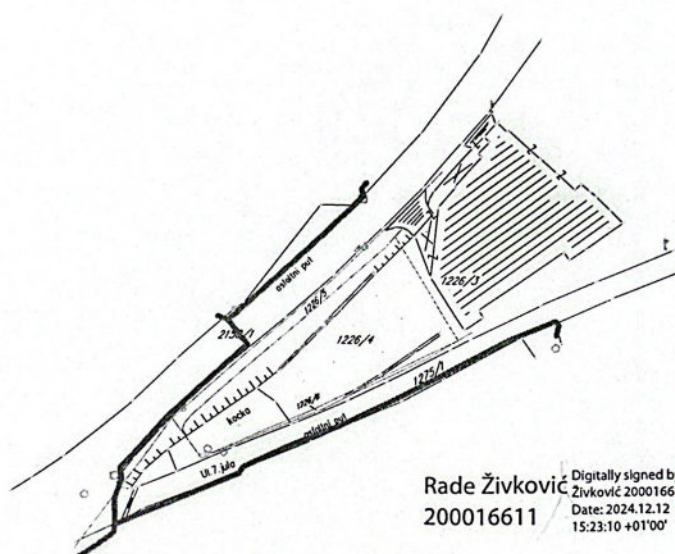
Digitally signed by
Rade Živković
200016611
Date: 2024.12.12
15:43:23 +01'00'

ШЕФ СЛУЖБЕ

Александар Сенић, дипл.инж.

Прилог: Ситуација Трасе

Telekom Srbija	Naziv objekta: Stevan Zekanović Situacija trase	Razmera: 1:1000	List: 1
----------------	---	---------------------------	-------------------



Rade Živković
200016611

Digitally signed by Rade
Živković 200016611
Date: 2024.12.12
15:23:10 +01'00'

Trasa postojeće podzemne TK instalacije
"Telekoma Srbije"

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

Branimir Nikolić, tehn.tel.	Decembar 2024
Šef Službe za planiranje i izgradnju mreže Kragujevac Senić Aleksandar, dipl.ing.	

**Tehnički uslovi
Stevan Zekanović
Vrnjačka Banja**

br 5512581 / 1 - 2024 11.12. 2024. god.

TEKSTUALNI DEO

OPŠTA PRAVILA ZA IZGRADNJU

PRAVNI I
PLANSKI

OSNOV

Zakon o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", broj 72/2009, 81/2009-ispr., 64/2010-odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013-odluka US, 50/2013-odluka US, 98/2013 US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. Zakon, 9/2020, 52/2021 i 62/2023),

Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Sl. glasnik RS", broj 32/2019),

Planski osnov je Plan generalne regulacije Vrnjačke Banje 2023-2030 ("Sl. list opštine Vrnjačka Banja", br. 25/24).

OBUHVAT UP / LOKACIJA

Lokacija koju obrađuje urbanistički projekat -Obuhvat UP čini k.p.br. 1226/4 KO Vrnjačka Banja.

Prema evidenciji RGZ, površina katastarske parcele u obuhvatu iznosi 427 m²,

vrsta zemljišta je gradsko građevinsko zemljište.

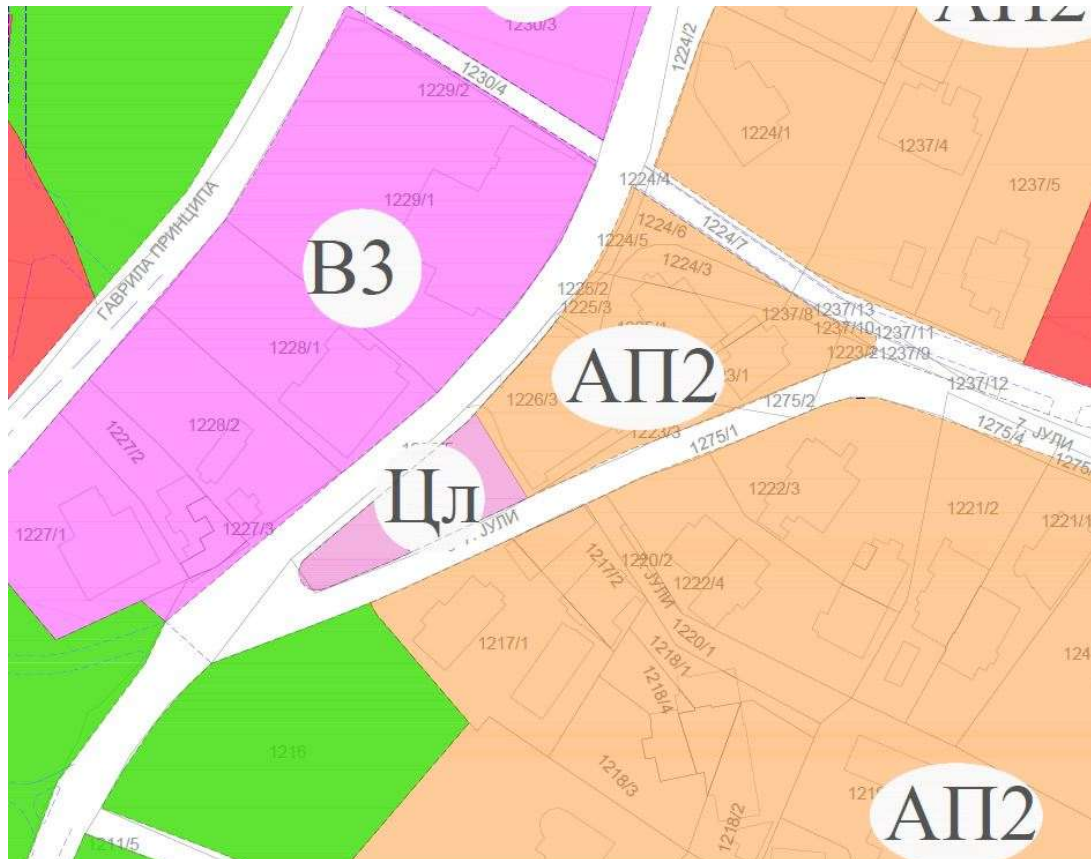
Parcela je neizgrađena. Planirana je izgradnja apart hotela, prema idejnom rešenju koje je sastavni deo UP-a.

USLOVI IZGRADNJE

K.p.br. 1226/4 KO Vrnjačka Banja je u obuhvatu PGR Vrnjačke Banje, prema karti planiranih namena nalazi se u okviru planirane zone CENTRA: LOKALNI CENTAR: LOKALNI KOMERCIJALNI CENTRI "CL".

POSEBNA PRAVILA GRAĐENJA /

LOKALNI CENTAR: LOKALNI KOMERCIJALNI CENTRI "CL"



IZVOD IZ PGR VRNJAČKE BANJE:

- Namena :
 - o ova zona je pretežno planirana za objekte sa komercijalnim sadržajima
 - o dozvoljeno je kolektivno stanovanje, apartmani, pansioni, hoteli
 - o nije dozvoljeno :industrija i proizvodnja
 - o u prizemlju je obavezno poslovanje na strani objekta koja je orjentisana prema glavnoj saobraćajnici, pešačkoj, parkovskoj i sl. komunikaciji ili drugoj javnoj površini (min. 50% prizemlja – poslovanje)
- Parcelacija :
 - o minimalna veličina parcele : 400 m²
 - o insistirati na pravilnom obliku i proporcijama 1:1 -1:4
 - o minimalna širina parcele na ulici : 8 m.
 - Visina objekta maks.: venac – 9,5m ; sleme : 13m
 - Procenat zauzetosti : maks. 50%
 - Procenat zelenih površina na parceli : min 20%
 - Pozicija i raspored objekata :
 - o Dozvoljeni su slobodnostojeći, dvojni, poluatrijumski i objekti u nizu,
 - o Međusobna udaljenost slobodnostojećih i objekata koji se grade u prekinutom nizu, iznosi po pravilu najmanje polovinu visine višeg objekta, tako što se obezbeđuje udaljenost novog objekta od granice susedne građevinske parcele.
 - o Minimalna udaljenost od granice susedne građevinske parcele je 2,5m.
 - o Za izgrađene objekte koji su međusobno udaljeni manje od 4,00 m ne mogu se na susednim stranama predviđati naspramni otvori stambenih prostorija.
 - o Višespratni slobodnostojeći objekat ne može zaklanjati direktno osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.
 - o Pri izgradnji objekata koji se grade u neprekinutom nizu, na novom objektu se ostavlja svetlarnik iste veličine i simetričan svetlarniku postojećeg objekta.
 - Parkiranje na parceli - prema kriterijumima iz tabele +
1PM po stanu ili 1PM/100m² BRGP

OPŠTI POJMOVI:

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

Elementi urbanističke regulacije:

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

Elementi iskorišćenja površine parcele:

Površina osnove objekta:

- površina obuhvaćena zidovima - zatvoreni prostori
- površina obuhvaćena krovovima - pokriveni prostori

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

Površina zelenila:

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

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

Ostale površine - namenjene komunikacijama, saobraćaju i sl.

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

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

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

drugačije nije naznačeno).

Visina objekta - tačna veličina visine objekta (i/ili delova objekta);

- visina venca: visina fasadne ravni; prelomna tačka početka krovne kosine,

- visina slemena: najviša tačka krova - celokupnog objekta.

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

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

Indeks izgrađenosti i procenat zauzetosti parcele se računaju samo na nadzemne delove objekata.

Spratnost i etaže:

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

Podrum – nivo u zgradi čiji se pod nalazi ispod površine terena i to na dubini većoj od jednog metra.

Suteran – nivo u zgradi čiji se pod nalazi ispod površine terena, ali na dubini do 1.2 m

Prizemlje – prva etaža u zgradi iznad podruma i suterana, ili iznad nivoa terena (ako zgrada nema podrum ili suteran) na visini do 1,6 m od kote pristupne saobraćajnice. Za objekte koji imaju pristup sa više saobraćajnica, prizemlje se definiše u odnosu na saobraćajnicu koja ima najvišu kotu. Za objekte koji su povučeni u odnosu na regulacionu liniju, prizemlje se definiše u odnosu na nultu kotu.

Sprat – nivo u zgradi koji se nalazi iznad prizemlja a ispod krovne konstrukcije ili potkrovlja.

Povučeni sprat – poslednja etaža povučena od fasadne ravni prema javnoj površini minimalno 1,5 m u nivou poda. Kota venca povučene etaže je maksimalno 3,5 m iznad kote venca objekta u ravni fasadnog platna.

Potkrovlje ili mansarda – nivo u zgradi koji je u celini ili delimično izgrađen unutar krovne konstrukcije zgrade, sa nadzirkom visine do 1,6 m od kote poda poslednje etaže.

Međusprat – nivo u zgradi koji se nalazi između prizemlja i prvog sprata i projektuje se obično u slučajevima kada su u delu prizemlja smeštene poslovne prostorije. Međusprat čini konstruktivnu celinu sa prizemljem.

Polusprat – javlja se u slučajevima kada zgrada ima jedan ili više spratova, a horizontalna podela na spratove nije sprovedena u jednoj ravni kroz celu zgradu. Obično je podela izvršena po polovini zgrade, a razlika u visini poda jednog i drugog dela je pola visine sprata. Tada se dva polusprata, koje spaja donji stepenišni krak, smatraju jednim spratom.

Galerija – dodatni nivo unutar svetle visine etaže, koji zauzima maksimalno 70% površine poda osnovne etaže.

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

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

GRAĐEVINSKA PARCELA - veličina, oblik i organizacija

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

Parcela se može deliti ili ukрупnjavati u okvirima pravila datih u ovom planu.

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

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

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

Promena granica građevinske parcele se ostvaruje po proceduri Zakona o planiranju i izgradnji, a

na osnovu uslova i pravila datih u ovom planu.

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

Na parceli na kojoj se gradi objekat neophodno je ostaviti prolaz minimalne širine 2,50 m za prolaz u dubinu parcele pored objekta ili kroz sam objekat.

Širina privatnog prolaza za parcele koje nemaju direktan pristup javnom putu ne može biti manja od 3,0 m. Objekti u radnim zonama moraju obezbediti protivpožarni put oko objekata, koji ne može biti uži od 3,5 m, za jednosmernu komunikaciju, odnosno 6 m za dvosmerno kretanje vozila.

Objekti mogu biti postavljeni na građevinskoj parceli:

u neprekinutom nizu - objekat na parceli dodiruje obe bočne linije građevinske parcele

u prekinutom nizu - objekat dodiruje samo jednu bočnu liniju građevinske parcele

kao slobodnostojeći - objekat ne dodiruje ni jednu liniju građevinske parcele

kao poluatrijumski - objekat dodiruje tri linije građevinske parcele.

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

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

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

Kada pozicioniranje objekta na parceli zavisi od udaljenosti od susednih izgrađenih objekata (ako nije drugačije određeno posebnim pravilima) – minimalna udaljenost objekata zavisi od toga da li postoje fasadni otvori (i koja vrsta) na naspramnim fasadnim zidovima (ili delovima fasadnih zidova). U posebnim pravilima građenja su za svaku zonu dati dozvoljeni tipovi postavke objekata.

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

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

VISINA OBJEKTA

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

Kote terena su elementi geodetskog snimka - postojećeg stanja.

Na kosom terenu visina objekta prati konfiguraciju terena i određuje je - površ visine objekta. Površ visine objekta je - površ postojećeg terena podignuta za meru visine objekta koja je određena posebnim pravilima građenja.

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

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

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

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

Visina venca (odn. slemena) objekta je udaljenje venca poslednje etaže u ravni fasadnog platna (odn. slemena) objekta, od kote pristupne saobraćajnice, odnosno javne površine na koju je orijentisana fasada (saobraćajnica, pešačka staza pored reke, park, promenada i sl.)

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

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

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

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

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

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

min 3 m od zadate građevinske linije povučenog sprata, odnosno 4,5 m od zadate građevinske linije objekta,

min 1,5 m od ostalih fasadnih ravni objekta

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

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

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

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

Svi objekti mogu imati podrumске ili suterenske prostorije, ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.

SPRATNOST OBJEKTA

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

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

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

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

KOTA PRIZEMLJA

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

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

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

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

Na strmom terenu sa nagibom koji prati nagib saobraćajnice, kota prizemlja se određuje u tački osovine fronta parcele, a prema navedenim elementima.

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

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

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

Kod izgrađenih objekata zadržavaju se postojeće kote prizemlja.

GRAĐEVINSKI ELEMENTI OBJEKTA

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

izlozi lokala - 0,30 m po celoj visini, kada svetla širina pešačkog prolaza iznosi min 3,50 m

konzolne reklame - 1,20 m na visini iznad 3,00 m.

Zatvoreni ispadi na objektu (erkeri, doksati) maks. do 1,2 m, a otvoreni ispadi na objektu (balkoni, ulazne nadstrešnice sa i bez stubova, nadstrešnice i sl.) maksimalno do 1,60 m - i to na delu objekta višem od 3,00 m. Horizontalna projekcija ispada postavlja se u odnosu na građevinsku liniju. Ukupna površina ovih građevinskih elemenata ne može preći 30% fasade iznad prizemlja.

Ispadi na objektu ne smeju se graditi na rastojanju manjem od 1,50 m od bočne granice parcele pretežno severne orijentacije, odnosno 2,50 m od bočne granice parcele pretežno južne orijentacije. Ispadi na objektu (erkeri i sl.) su dodatni elementi, a ne glavna fasadna ravan. Građevinska linija se odnosi na glavnu fasadnu ravan, a ne na erkere.

Erkeri koji sadrže otvore i terase, moraju biti udaljeni od otvora susednog stana – min. onoliko koliko taj erker izlazi iz fasadne ravni (45° horizontalna projekcija).

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

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

Pri izgradnji dvojnih objekata ili objekata u nizu, na novom objektu se ostavlja svetlarnik iste veličine i simetričan svetlarniku postojećeg objekta. Svetlarnik je površine u osnovi min. 0,5m² po dužnom metru fasade ali ne manji od 6m².

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

izlozi lokala - 0,30 m po celoj visini, kada najmanja širina trotoara iznosi 3,00 m, a ispod te širine trotoara nije dozvoljena izgradnja ispada lokala u prizemlju;

konzolne reklame, firme, natpisi - 1,20 m na visini iznad 3,00 m.

stepenište kojim se pristupa rekonstruisanom podrumu ili podignutom prizemlju može da izađe i van regulacione linije do maksimalno 1 m ukoliko je širina (preostalog) trotoara minimalno 3,0 m.

platnene rasklopive nadstrešnice ili transparentne konzolne bravarske nadstrešnice do 2m, na visini iznad 3,00 m

Podzemni delovi objekata:

Podzemni delovi objekata, garaže, skloništa i sl., na građevinskim parcelama ostale namene mogu preći građevinsku liniju (do granice parcele) ukoliko to ne predstavlja smetnju u funkcionisanju objekta, infrastrukture ili saobraćajne mreže. Ovi podzemni objekti i delovi objekata, ne mogu preći regulacionu liniju.

Podzemna građevinska linija za nadzemne objekte koji se grade u zoni namenjenoj izgradnji objekata od opšteg interesa (podzemni pešački prolazi, podzemni javni garažni prostori, komunalna postrojenja i sl.) utvrđuje se u pojasu regulacije.

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

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

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

KROVOVI

Moguće su različite vrste krovova uz poštovanje zadatih visina objekta.

Kod lučnih (bačvastih) krovova, maksimalni nagib tangente na luk u tački preloma krovne kosine je $\angle 30^\circ$.

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

Mansardni krov ne može imati ispade iz fasade objekta.

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

OPŠTA PRAVILA:

Sadržaj i kvalitet projekata treba da bude u skladu sa zakonima, pravilnicima i standardima za projektovanje predmetnih tipova objekata i prostora.

Prilikom projektovanja seoskih domaćinstava, poljoprivrednih i proizvodnih objekata, posebno obratiti pažnju na:

raspored objekata i postrojenja u skladu sa tehnološkim procesom, poštujući ekološke i bezbednosne uslove kao što su: udaljenost od suseda, zaštita od neželjenih mirisa, buke, prašine, odlaganje otpada i sl.

U kontaktnim zonama sa objektima i prostorima namenjenim stanovanju, turizmu, zdravlju, javnim funkcijama i sl. voditi računa o lepoti urbanog pejzaža i vizurama: odgovarajućim komponovanjem masa i/ili upotrebom vizuelnih barijera, zelenila i sl.- zakloniti neželjene sadržaje.

Na teritoriji ovog PGR nije dozvoljeno gajenje stoke, živine i sl, izgradnja mini farmi, kao ni izgradnja plastenika (folijom pokrivenih površina za gajenje biljaka) - osim u zoni S1 za koju je ovo izričito dozvoljeno.

U ZONAMA STANOVANJA - nisu dozvoljene poslovne i proizvodne delatnosti koje su potencijalni izvori buke iznad propisanog dozvoljenog nivoa utvrđenog za zonu stanovanja (55 dB za dan i 45 dB za noć). U zonama stanovanja gde je buka inače ispod ovog dozvoljenog nivoa, kao potencijalni izvori povišenja nivoa buke ne smeju preći postojeći nivo buke za više od 5 dB.

U zonama mešovitog poslovanja „PM“ - poslovne i proizvodne delatnosti koje mogu da ugroze okolinu bukom iznad propisanog dozvoljenog nivoa utvrđenog za zonu stanovanja (55 dB za dan i 45 dB za noć), odnosno za delatnosti koje su potencijalni izvori buke iznad propisanog nivoa uslovljava se izrada Analize uticaja na životnu sredinu, kojom treba da se potvrdi da je planirana primena tehničkih mera na njihovom ublažavanju, uklanjanju, odnosno uklapanju nivoa buke u zakonom propisane okvire.

Za građevinske parcele koje su Planom namene površina - delom planirane za zelenilo (park, šuma, park-šuma ili ostale zelene površine) i taj deo je veći od 15%, urbanistički parametri kao što su - indeks izgrađenosti i/ili procenat zauzetosti na delu parcele koja je predviđena za izgradnju, može da se uveća do 20%, uz adekvatno smanjenje procenta zelenila (do 15% od planom predviđenog), s tim, da ostali parametri i uslovi ostanu zadovoljeni. U tom slučaju objekat se mora udaljiti min 2m od granice namene predviđene za izgradnju, koja je u kontaktu sa tom namenom zelenila.

Za građevinske parcele od kojih se Planom regulacije izuzima više od 20% površine za površine javne namene (ulice, reke, trgovi i sl.) - maksimalna površina zauzetosti parcele se može povećati za 20 % (uz adekvatno smanjenje površine zelenila).

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

Na katastarskim parcelama u okviru obuhvata predmetnog plana, koje usled primene predmetnog plana i izuzimanja površine za potrebe regulacije i parcelacije saobraćajnica, postaju manje od planom dozvoljene površine, dozvoljava se izgradnja u skladu sa pravilima predmetnog plana.

Za građevinske parcele od kojih se Planom regulacije izuzima više od 20% površine za površine javne namene (ulice, reke, trgovi i sl.) - maksimalna površina zauzetosti parcele se može povećati za 20 % (uz adekvatno smanjenje površine zelenila).

Za objekte na uglovima kolskih saobraćajnica se dozvoljava 10% veća zauzetost na parceli, od planom predviđene za tu zonu.

Ukupno povećanje zauzetosti na parceli (u odnosu na planirano za tu zonu) – sabrano po bilo kojim osnovama, ne može biti veće od 20%.

Maksimalna veličina pojedinačnog slobodnostojećeg ili dvojnog objekta (zbirno oba objekta zajedno) - (jedna forma, jedna masa, ukupno izgrađena masa objekata iznad zemlje) u zoni apartmana (AP1, AP2 i AP2+) je 1200m² BRGP.

Maksimalna veličina pojedinačnog slobodnostojećeg ili dvojnog objekta (zbirno oba objekta zajedno) - (jedna forma, jedna masa, ukupno izgrađena masa objekata iznad zemlje) u zoni porodičnog stanovanja (S1, S2 i S2v) je 750m² BRGP.

Kontejnere, kante za otpatke i sl. pozicionirati na parceli, sa adekvatnom kalkulacijom potrebnog kapaciteta u skladu sa potrebama sadržaja i korisnika. Ukoliko nije moguće na parceli – uz uslove nadležnog komunalnog preduzeća i/ili upravljača puteva predvideti odlaganje otpada na posebno određenim/projektovanim punktovima na javnoj površini.

Mehanički sistemi za parkiranje na parceli ne ulaze u procenat zauzetosti objekata.

Bazeni do 90 cm visine (iznad terena) se tretiraju kao uređenje terena, mogu preći građevinsku liniju ali ne i regulacionu i ne obračunavaju se u procenat zauzetosti parcele.

Fasadni otvori nestambenih, pomoćnih, servisnih i sl. prostorija moraju imati parapet minimalne

visine 1,8 m – u slučajevima gde je vrsta otvora relevantna za udaljenost od susednih objekata/parcele.

Dati procenat zelenila se odnosi na zelenilo na nivou parternog uređenja.

Minimalni procenat zelenila za bilo koju zonu izgradnje obuhvata ovog plana je 10%, osim obuhvata podceline „C1-BUS“.

U suterenu je dozvoljeno stanovanje kada je najmanje jedan fasadni zid stana iznad nivoa terena, uz uslov da ispred fasadnih otvora ne postoji prepreka (potporni zid i sl.) na udaljenosti manjoj od 6 m; tj. prostor partera se ne obračunava u zauzetost - pripada parternom uređenju.

U obračun bruto površine ulaze i podzemne etaže ako se koriste za stanovanje ili komercijalnu namenu.

Kada se radi nadziđivanje objekta, radi se na celokupnoj osnovi (koliko je dozvoljeno pravilima plana) – nije dozvoljeno parcijalno nadziđivanje.

Ukoliko geotehnički uslovi lokacije dozvoljavaju, radi izgradnje objekta - moguća je minimalna intervencija u smislu promene konfiguracije prirodnog terena, tako da visina nasipa ili useka može biti:

do 1,0 m u odnosu na postojeće stanje - za nagib do 10%

do 1,5 m u odnosu na postojeće stanje - za nagib od 10-20%

do 2,0 m u odnosu na postojeće stanje - za nagib preko 20%

STEPEN KOMUNALNE OPREMLJENOSTI

koji je potreban za izdavanje lokacijske i građevinske dozvole

Katastarska parcela, ispunjava uslove za izgradnju objekata u skladu sa pravilima ovog plana ukoliko: ima direktan pristup javnoj površini ulice,

ima oblik i veličinu u skladu sa kriterijumima ovog plana,

postoje uslovi za obaveznu komunalnu opremljenost (priključak na instalacije).

Obavezna komunalna opremljenost parcele/objekta podrazumeva priključak na:

instalacije elektro mreže,

instalacije vodovoda,

instalacije fekalne kanalizacije,

instalaciju kišne kanalizacije.

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

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

instalacije gasovoda

instalacije telefona,

instalacije kablovske televizije,

instalacije interneta i dr. oblika elektronske komunikacije

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

PARKIRANJE

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

Kriterijumi za određivanje potrebnog broja parking mesta (PM):

TABELA 1: Normativi za parkiranje	
Stambeni objekti	min. 1-2 PM na 1 stambenu jedinicu ili 100m ² BRGP – preciznije dato u posebnim pravilma građenja
Zdravstvene i obrazovne ustanove	min. 1 PM na 70m ² korisnog prostora
Banke, administrativne ustanove, agencije, biroi, pošte, uprava i sl.	min. 1 PM na 50m ² korisnog prostora
Trgovine na malo	min. 1 PM na 80m ²

Ugostiteljski objekti	min. 1 PM na 8 stolica
Hoteli	min. 1 PM na 10 kreveta
Pozorišta, bioskopi ili galerije	min. 1 PM na 30 gledalaca
Objekti sporta i rekreacije sportska hala	min. 1 PM na 30 gledalaca + min. 1 PM za autobus na 100 gledalaca
Proizvodni, magacinski industrijski objekti	min. 1 PM na 200m ² korisnog prostora

NEDOSTAJUĆA PARKING MESTA

Za građevinske parcele koje nemaju izlaz na javnu kolsku saobraćajnicu - 100% potrebnog broja parking mesta je moguće obezbediti izvan predmetne parcele,

Za građevinske parcele koje pripadaju zoni „C1a“ (podcelina PDR C1 BUS) - do 30% potrebnog broja parking mesta je moguće obezbediti izvan predmetne parcele,

Za građevinske parcele koje pripadaju bilo kojoj zoni centra - do 15% potrebnog broja parking mesta je moguće obezbediti izvan predmetne parcele.

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

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

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

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

OGRADE

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

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

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

U zonama centra nije dozvoljeno ograđivanje.

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

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

Ograde parcele na uglu ne mogu biti više od 0,90 m od kote trotoara, zbog preglednosti raskrsnice.

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

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

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

ODVODNJAVANJE I NIVELACIJA

Posebno obratiti pažnju na nivelaciju parcele i odvođenje atmosferskih i otpadnih voda.

Zabranjeno je odvođenje/usmeravanje vode na susedne parcele i objekte.

Površinske vode i voda sa krovova se odvode sa parcele slobodnim padom prema zelenim površinama, prirodnim sabirnicima, jarkovima i vodotokovima ili rigolama, prema ulici (kod regulisane kanalizacije) sa najmanjim padom od 1 %.

Zabranjena je izgradnja objekata, kao i odlaganje i postavljanje bilo čega na prostoru koji po logici nivelacije terena - odvodi, sabira atmosferske vode (bujice, virovi, potoci, reke i sl). Obavezno je održavati i čistiti ove delove parcela da mogu da prime i propuste očekivanu količinu vode.

Nasipanje terena ne sme ugroziti objekte na susednim parcelama, a odvođenje površinskih voda mora biti kontrolisano i ako postoji potreba za tim, na parceli izgraditi i upojni bunar.

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

IZGRADNJA DRUGIH OBJEKATA NA ISTOJ GRAĐEVINSKOJ PARCELI

Na istoj građevinskoj parceli je moguće graditi više objekata.

U zonama stanovanja, poslovanja i mešovitog poslovanja – na istoj građevinskoj parceli mogu se graditi i pomoćni objekti, odnosno objekti koji su u funkciji glavnog objekta (garaže, radionice, ostave, bunari, cisterne za vodu, letnja kuhinja i sl.).

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

REGULACIJA I NIVELACIJA

Položaj regulacionih i građevinskih linija definisan je Planom generalne regulacije. Regulacione linije date su u grafičkim prilogima Urbanistička regulacija i Analitička karta – koordinate i kote, javno i ostalo građ.zemljište.

KOORDINATE TAČAKA REGULACIONE LINIJE:

(4709)	X = 7491282.47	Y = 4830762.14
(4784)	X = 7491291.75	Y = 4830772.22
(4909)	X = 7491311.50	Y = 4830793.57

Linija I: 4709-4784-4909-15977 jugoistočna regulaciona linija planirane saobraćajnice.

Građevinska linija je paralelna sa građevinskom I na udaljenosti je od nje 6,0m.

Položaj regulacionih i građevinskih linija definisan Planom generalne regulacije, prikazan je u grafičkim prilogima urbanističkog projekta.

KONCEPT URBANISTIČKOG REŠENJA

OPŠTI PODACI O LOKACIJI OBJEKTA

Ovim projektom predviđa se izgradnja Apart hotela na katastarskoj parceli br. 1226/4 KO Vrnjačka Banja. Predmetna lokacija nalazi se u obuhvatu Plana generalne regulacije Vrnjačka Banja 2023-2030 („Sl. list opštine Vrnjačka Banja“ br. 26/24) i nalazi se u zoni Lokalni centar: lokalni komercijalni centri "CL". Prostire se pravcem jugozapad severoistok. Teren na lokaciji je u padu od jugoistoka ka severozapadu. Lokacija se nalazi na uglu odnosno oivičena je sa dve saobraćajnice i to, sa severozapadne strane ulicom Svetog Save a sa jugoistočne ulicom 7. juli. Površina katastarske parcele iznosi 427 m². Na lokaciji nema izgrađenih objekata.

OPIS OBJEKTA

Priloženim idejnim rešenjem predviđena je izgradnja Apart hotela manjeg kapaciteta, spratnosti Su+Pr+1+Ps sa 15 apartmana. Zbog većeg pada terena formirana je etaža suterena. Etaža suterena je u nivou ulice Sv. Save, a etaža prizemlja je u nivou ulice 7. juli. Objekat je postavljen na zadatu Građevinsku liniju u ulici Sv. Save, a ka ulici 7. jula je postavljen kaskadno tako da delovi fasade dodiruju zadatu građevinsku liniju. Kota poda suterena je planirana na koti ±0,00/236,00mnv. Ulaz u objekat je planiran iz ulice Sv. Save odnosno sa severoistočne strane lokacije.

U etaži suterena planirane su zajedničke i pomoćne prostorije. Na prizemlju, prvom i povučenom spratu smešteno je po pet apartmanskih jedinica. Na delu povučenog sprata i iznad povučenog sprata projektovan je ravan krov.

KONSTRUKTIVNE KARAKTERISTIKE OBJEKTA

Objekat je projektovan kao zgrada spratnosti Su+Pr+1+Ps. Tip konstrukcije je armorano betonska skeletna prostorna konstrukcija sa AB zidovima. Horizontalnu konstrukciju čine LMT-FERT tavanice debljine d=16+4cm i pune ab ploče. Ploče stepeništa su kolenaste pune armirano betonske, debljine 15cm. Fasadni i unutrašnji, nosivi zidovi predviđeni su od giter ili klima boloka, i zidaju se nakon demontaže oplata sa osnovne konstrukcije. Oni nemaju ulogu integralnog sadejstva sa osnovnom konstrukcijom niti su tretirani u proračunu konstrukcije (osim kao opterećenje). Ukopani, parapetni zidovi su predviđeni od armiranog betona marke C25/30. Fundiranje objekta je predviđeno na armirano betonskoj kontra ploči. Temeljna ploča je debljine 50cm. Ispod temelja izvesti sloj tampona koji se ugrađuje u slojevima sa mašinskim zbijanjem dok se ne postigne modul stižljivosti od 50MPa. Za

konstrukciju objekta primenjeni su sledeći materijali: Beton: MB 30 - C 25/30. Armatura: B500b i B500A. Svi betonski elementi konstrukcije izvede se na licu mesta i to od betona marke MB 30 i armiraju armaturom B500b.

MATERIJALIZACIJA

Spoljna obrada

Zidanje spoljnih fasadnih zidova je predviđeno dvoslojnim zidom:

1. Giter (klima) blok debljine 20cm,
2. Termoizolacija debljine prema Elaboratu o energetskej efikasnosti.

Fasada se obrađuje tankoslojnim malterom preko termoizolacije u sistemu kontaktne fasade. Na delu suterena i povučene etaže, fasade se završno obrađuje dekorativnim kamenom. Svi podovi na otvorenim terasama se oblažu spoljnim podnim keramičkim pločicama sa propisanom fugom za taj tip. Neprohodan ravan krov se pokriva pvc membranom preko hidro i termoizolacije. Odvodnjavanje se vrši preko spoljašnjih olučnih vertikala, postavljenih na bočne fasade. Sva spoljna bravarija je predviđena od PVC profila, zastakljena troslojnim termo-paket staklom sa ispunom od argona i niskoemisionim premazom. Ograde na terasama su zidane sa delovima od nerđajućih čeličnih kutijastih profila.

Unutrašnja obrada

Obrada podova

Glavno komunikaciono stepenište u zgradi se oblaže protivkliznom keramikom. Podovi u apartmanima oblažu se itisonom lepljenim na cementnu košuljicu. Podovi u kuhinjama, ostavama i sanitarnim čvorovima oblažu se keramičkim pločicama. Svi podovi u sanitarnim čvorovima moraju imati sloj hidro izolacije.

Obrada zidova

Zidovi u svim sanitarnim čvorovima oblažu se keramikom do visine plafona. U kuhinjama, zidovi se oblažu keramičkim pločicama do visine $h=1,5m$. Ostali zidovi se gletuju i boje disperzivnom belom bojom.

Obrada plafona

Plafoni se gletuju i boje disperzivnom belom bojom u celom objektu.

Unutrašnja stolarija

Predviđena je suvomontažna stolarija od MDFa, bojena poliuretanskim bojama ili furnirana prirodnim furnirom.

PODACI O PROJEKTOVANIM INSTALACIJAMA

U objektu su predviđene sledeće instalacije:

- hidrotehničke instalacije vodovoda i kanalizacije
- elektroenergetske instalacije
- telekomunikacione i signalne instalacije

Priključak na elektroenergetsku mrežu:

- suterena – 27,68 kW (limitatori 3x40A);
- prizemlje - 17,25 kW (limitatori 3x25A);
- 1. sprat – 13,84 kW (limitatori 3x20A);
- povučeni sprat – 13,84 kW (limitatori 3x20A);

Predviđeni priključak na vodovodnu mrežu Ø100 (1 vodomera za hidrantsku mrežu i 1 vodomera za sanitarnu vodu, a na kanizacionu mrežu Ø200.

PARKIRANJE:

Kriterijum za parkiranje za ovu vrstu objekta je 1PM na 10 kreveta. Planirani objekat ima 15 apartmana sa po dva kreveta, što je ukupno 30 kreveta odnosno 3 PM.

Na lokaciji je planirano 6 parking mesta što zadovoljava kriterijum iz Plana.

ZAŠTITA OD POŽARA

U slučaju dejstva požara, izabranim konstruktivnim elementima i materijalima je obezbeđena potrebna nosivost konstrukcije, sprečava se širenje dima i vatre unutar objekta. Rasporedom fasadnih otvora se sprečava širenje vatre na susedne objekte, a organizacijom unutrašnjih prostora je omogućena sigurna i bezbedna evakuacija ljudi.

HIGIJENA, ZDRAVLJE I ŽIVOTNA SREDINA

Pravilnim izborom i ugradnjom atestiranih materijala i opreme je obezbeđeno da se tokom izgradnje,

upotrebe ili uklanjanja objekta ne ugrožava higijena, zdravlje i bezbednost radnika, korisnika ili suseda, i sprečava se prekoračenje dozvonjenih graničnih vrednosti uticaja na životnu sredinu ili klimu. Priključenjem objekta na gradsku kanalizacionu mrežu je sprečeno ispuštanje opasnih supstanci u podzemne vode, površinske vode ili zemljište. Pravilnim izborom građevinskih sklopova je onemogućeno prisustvo vlage u njima ili na površinama unutar objekta.

BEZBEDNOST I PRISTUPAČNOST PRILIKOM UPOTREBE

Bezbednost prilikom upotrebe objekta je obezbeđena izborom neklizajućih podnih površina na pristupnim koridorima, postavljanjem propisnih ograda na svim otvorima i stepeništima. Sve instalacije su projektovane sa merama zaštite u slučaju normalne upotrebe, čime se sprečavaju povrede korisnika i sl.

ZAŠTITA OD BUKE

Zaštita od buke korisnika ili suseda se postiže gradnjom sa masivnim zidovima i tavanicama, sistemskim lakim zidovima sa visokim nivoom zvučne zaštite, dodatnom termo i zvučnom izolacijom objekta i upotrebom prozora sa trostrukim zastakljenjem.

Prostorije za rad, odmor i spavanje u okviru stanova su pozicionirane tako da se ne graniče sa bučnim prostorijama i uređajima.

EKONOMIČNO KORIŠĆENJE ENERGIJE I OČUVANJE TOPLOTE

Izbor termičke zaštite objekta je detaljno obrađen u Elaboratu energetske efikasnosti, koji je deo ovog projekta. Prema proračunu, a na osnovu izbora termičke izolacije, instalacije grejanja, objekat je svrstan u C kategoriju potrošnje energije.

ODRŽIVO KORIŠĆENJE PRIRODNIH RESURSA

Većina ugrađenih materijala omogućava njihovo ponovno korišćenje ili reciklažu nakon uklanjanja objekta. U gradnji se koriste atestirani ekološki materijali koji nemaju štetan uticaj na okolinu i korisnike. Objekat je projektovan da traje više generacija i sa te strane optimizuje korišćenje prirodnih resursa.

NUMERIČKI POKAZATELJI

dimenzije objekta:	ukupna površina parcele: KP br. 1226/4.:	427 m ²
	ukupna BRGP:	553,00 m ²
	ukupna BRUTO izgrađena površina:	756,00 m ²
	ukupna NETO površina:	634,89 m ²
	ukupna NETO korisna površina:	615,84 m ²
	BRUTO površina prizemlja:	208,00 m ²
	Površina zemljišta pod objektom/zauzetost:	208,00 m ²
	Spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža):	Su+Pr+1+Ps
	Visina objekta (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) prema lokacijskim uslovima:	Venac: 9,30m Sleme: 12,40m
	Apsolutna visinska kota (venac, sleme, povučeni sprat i dr.):	Venac: 245,50mnv Sleme: 248,40mnv
posebni delovi objekta:	spratna visina:	2,90
	broj apartmana:	15
	broj poslovnih prostora:	0
	broj garaža/garažnih mesta:	0
materijalizacija objekta:	broj parking mesta:	6
	materijalizacija fasade:	akril
	orijentacija slemena:	JZ-SI
	nagib krova:	Ravan krov -1,0%
procenat zelenih površina:	materijalizacija krova:	Pvc membrana
		99,00m ² =23,18%
indeks zauzetosti:		208 m ² =48,71%
indeks izgrađenosti:		
način grejanja:		mešovito
druge karakteristike objekta:		
predračunska vrednost objekta:	68 040 000,00 din	

NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

Svi pribavljeni uslovi su sastavni deo dokumentacije urbanističkog projekta.

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

Na osnovu uslova Opštinske stambene agencije broj 350-2186/24-1 od 10.12.2024. godine Pristup predmetnim parcelama moguće je formirati na k.p.br. 2150/1 KO Vrnjačka Banja (ul.Svetog Save) u svemu prema tehničkim uslovima Opštinske stambene agencije Vrnjačka Banja, br.3350-2186/24-1 od 10.12.2024. godine.

Kolski prilaz parceli je projektovan direktno na parking mesta do saobraćajnice.

Kolski prilaz treba da ispunjava i sve druge uslove i zakonske odredbe, koje predviđaju Zakon o javnim putevima i Zakon o bezbednosti saobraćaja na putevima.

KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

EE MREŽA

Priključenje projektovati u svemu prema tehničkim uslovima Elektrodistribucija Srbije, Ogranak Elektrodistribucija Kraljevo, br. 2541200 – D.09.10.- 562397/2-24 od 16.12.2024.g.

Da bi se omogućilo priključenje objekta na distributivni sistem EE, potrebno je:

- U trafo polju T1 trafostanice TC 110/20/10 kV „Vrnjačka Banja“ izvršiti rekonstrukciju, pripremu i zamenu postojećeg transformatora TC 110/20/10 kV snage 20MVA novim transformatorom TC 110/20/10 kV snage 31,5 MVA;
- Umesto postojeće MBTS 20/0,4 kV 1000 kVA „Odmaralište EPS-a“ izgraditi novu MBTS 20/0,4 kV 2x1000 kVA „Odmaralište EPS-a nova“ na osnovu Rešenja o odobrenju za izvođenje radova broj ROP-VBN-39201-ISAW-1/2024 od 05.12.2024. godine. Postojeće potrošače izmestiti u novoformirano trafo polje T1.
- Za potrebe napajanja budućeg apart hotela potrebno je formirati drugo trafo polje T2 u novoizgrađenoj trafostanici.
- iz buduće TS 20/0.4kV 2x1000kVA „Odmaralište EPS-a“, formirati koridor i izgraditi NN 1kV kablovske vodove za napajanje budućeg objekta:

Vrsta priključka – trofazni.

Način priključenja: podzemno;

Tip i presek priključka kabl tipa PP00-A 4x150mm² postavljenim u prethodno izgrađenoj kablovskoj kanalizaciji PEVG 90/80mm cevi;

Tip KPK 3x400/X uzgrađena izrađena od tvrdog polikarbonata

Izvesti zaštitu od napona dodira TNCS sistem, temeljni uzemljivač i izjednačavanje potencijala.

Mesto ugradnje MRO: na uvek pristupačnom mestu u ulaznom ili natkrivenim delovima objekta.

Merni uređaj: direktna trofazna elektronska multifunkcionalna brojila sa mogućnošću dvosmerne komunikacije, sa odgovarajućim atestima o ispunjenju zahteva standarda za ovaj tip brojila.

Za upravljanje tarifama koristiti upravljački uređaj MTK, integrisan u brojilu.

Mesto ugradnje mernih i zaštitnih uređaja: MRO.

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

VODOVOD, FEKALNA KANALIZACIJA I ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

Priključenje projektovati u svemu prema tehničkim uslovima JP "Belimarkovac", br. uslova I-26648 od 08.01.2025.g.

VODOVOD

U ulic Svetog Save k.p. br. 2150/1 K.O.Vrnjačka Banja postoji izgrađena vodovodna linija PE DN 225mm, pn 10 bari na dubini od oko 1,7m.

Za vodovodni priključak za novi objekat, na lokaciji na k.p. br. 1225/4 K.O.Vrnjačka Banja , potrebno je:

- izgraditi vodovodnu vezu A za predmetni objekat. Priključna vodovodna linija

će biti izgrađena od PE materijala, prečnika DN 110 mm pi 10 bari.

- Obaveza investitora je da izgradi vodovodni šaht – zatvaračnicu sa pratećim fittingom. Takođe, obaveza investitora je da procentualno opterećenju mreže učestvuje u rekonstrukciji vodovodne linije i dovođenja novih količina vode u okviru projekta Sanacija filterskog postrojenja Lipova, izradu potrebnu tehničku dokumentaciju i dobije građevinsku dozvolu za priključenje. U
- Vodovodnu šaht skloništa predvideti na k.p. br. 1226/4 K.O.Vrnjačka Banja neposredno uz regulacionu liniju maksimalno na udaljenosti od 5m od prednje ivice ovih parcela do ulice. Vodovodni šaht moraju osigurati zaštitu ugrađenih vodomera od oštećenja i smrzavanja;
- za budući stambeni objekat neophodno je projektovati dve šahte za vodomere na daljinsko očitavanje sap o 27 stambenih jedinica;
- minimalna unutrašnja dimenzija VŠD vodomera 370x250cm u osnovi, mera čistog otvora 160cm, debljine AB zida 20cm.

FEKALNA KANALIZACIJA

U ulici Svetog Save 2150/1 K.O.Vrnjačka Banja postoji izgrađena fekalna kanalizacija fi 200mm.

Priključak predmetnog objekta projektovati na postojeću kanalizacionu mrežu-

Za priključak na gradsku fekalnu kanalizacionu mrežu neophodna je izrada Projektne dokumentacije do izgrađene fekalne kanalizacione linije prečnika Ø200mm u ulici Svetog Save.

Obaveza investitora je da na predmetnoj k.p. br. 1225/4 K.O.Vrnjačka Banja u svojoj režiji izradi KŠD- dvorišnu revizionu fekalnu kanalizacionu šahtu, na maksimalnoj udaljenosti od 5m sa obezbeđenim pristupom.

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

Na lokaciji pored samog predmetnog placa k.p. br. 1225/4 K.O.Vrnjačka Banja, gde je predviđena izgradnja Apart hotela, ne postoji ulična atmosferska kanalizacija.

Opštinskom odlukom zabranjeno je priključenje na fekalnu kanalizaciju.

TELEKOMUNIKACIONE INSTALACIJE

U svemu prema tehničkim uslovima Telekom Srbija a.d. br. 551258/2-2024 od 12.12.2024.g. Prema dostavljenom skici, deo planiranog objekta prelazi preko telekomunikacione infrastrukture pa je uraditi tehničko rešenje – projekat izmeštanja, zaštite i obezbeđenja postojećih TK kablova.

USLOVI ZA SPOLJNU TK INFRASTRUKTURU / PRIVODNA KABLOVSKA KANALIZACIJA

1. Potrebno je da investitor izgradi reviziono Okno između dva objekata, (okno treba izgraditi prema ulici Svetog Save), dimenzija 1.2x1.2x1.2m i sa lakim poklopcem „Telefon“. Od revizionog okna do oba objekta najbližim putem kroz, po mogućstvu zajedničke podrumске prostorije, položiti 2 PE cevi Ø40 mm do ODO ormara, i završiti ih na pogodnom mestu na zidu zajedničke prostorije (hodnik u prizemlju ili garažni prostor u suterenu) gde su dovedene usponske cevi za TK instalaciju. Pri polaganju PE cevi voditi računa o uglu savijanja; poluprečnik krivine treba da iznosi minimalno $r = 2,3m$, radi nesmetanog provlačenja kablova. Mesto savijanja cevi se ne sme zatrpati dok nadzorni organ ne konstatuje da je krivina propisno izvedena

2. Svi optički kablovi koji se koriste u unutrašnjoj instalaciji zgrade, (završne optičke kutije (ZOK) u stanu biće negorivi (LSZH) po standardu G.657A. Njih isporučuje i ugrađuje Telekom o svom trošku. Takođe, sva creva koja se pominju moraju biti negoriva (LSZH) i njihova nabavka i ugradnja je obaveza investitora.

3. Novoizgrađena spoljna infrastruktura mora biti geodetski snimljena.

Uslovi za kućne TK instalacije u svemu projektovati prema tehničkim uslovima Telekoma Srbija

GASOVOD:

U svemu prema tehničkim uslovima "Interklima" d.o.o., br. 2-1490 od 11.12.2024.g.
U ul. 7. Jula izrađen je distributivni gasovod MOP do 4bara (PEØ63mm i PEØ32mm).

ODLAGANJE KOMUNALNOG OTPADA:

Prema tehničkim uslovima JKP "Banjsko zelenilo i čistoća" br. 2282/2/2023 od 05.07.2023.g.
Za sakupljanje komunalnog otpada korišće se tipizirani kontejneri za smeće; planirano je postavljanje 4 kontejnera (za zgrade na 15 stambenih jedinica postavlja se jedan kontejner za odlaganje komunalnog otpada-po članu 34.).
Prostor za kontejnere označen je u grafičkim prilogima.

NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

Slobodne površine uređuju se kao zelene površine sa biljnim vrstama karakterističnim za ovo podneblje i niskim ukrasnim zelenilom. Parking prostor, pešačke površine, trotoare, prilazne staze i plate obraditi popločavanjem. Planirati opremanje prostora potrebnim mobilijarom.

Zelene površine: projektovane su kao zelenilo na tlu (99 m²).

Zelenilo na tlu formirati kao nisko, parterno zelenilo - slobodne zelene, travne i cvetne površine. Sve planirane zelene površine u daljoj fazi razrade projekta oblikovati kao dekorativne, sa lisno dekorativnim i cvetnim formama listopadnog i zimzelenog žbunja, sezonskog cveća i travnatih površina.

INŽENJERSKO-GEOLOŠKI USLOVI

Izvod iz Plana:

Geološki sastav terena je raznovrstan, a čine ga magmatske, sedimentne i metamorfne stene.

U nižim delovima obuhvata plana i slivu Vrnjačke reke, pruža se zona kristalastih škriljaca i filita, sa potesima serpentinita i mermerisaninih krečnjaka koji su pokriveni sedimentima zapadnomoravskog tercijara u severnim delovima obuhvata plana. Serpentiniti su na nekim mestima hidrotermalno izmenjeni, što ukazuje na aktivnost termomineralnih voda. Flišne naslage kredne starosti predstavljene su glincima i peščarima. Ovi nanosi su pretežno heterogeni kako po mehaničkom sastavu tako i po dubini površinskog sloja. Peskovito-šljunkoviti nanosi imaju neznatnu rasprostranjenost neposredno pored reka.

Prema nosivosti, teren obuhvata ovog plana je nehomogen, često slabe nosivosti (aluvijum, jezerski sedimenti itd.), a tačan sastav i nosivost tla je neophodno proveriti na svakoj građevinskoj lokaciji. Prema Pravilniku o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata – potrebna je izrada geotehničkog elaborata o geomehaničkim karakteristikama tla na kome se gradi objekat i uslovima za temeljenje objekta, urađenog od strane ovlašćenog lica - na konkretnoj lokaciji.

Seizmički uslovi za područje Plana:

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

MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Planiranom izgradnjom ne očekuje se pojava značajnih negativnih uticaja na životnu sredinu. Negativni uticaji se mogu javiti pretežno u periodu izvođenja radova na izgradnji, i prostorno i vremenski su ograničeni.

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

Radi primarne zaštite životne sredine neophodno je sprovesti sledeće mere:

- Doslovno sprovoditi projektovani obim i vrste radova na realizaciji projekta prema tehničkoj dokumentaciji, tehničkim merama, propisima, normativima i standardima koji važe za izvođenje ovakvih projekata,
 - Obezbediti i pridržavati se svih neophodnih uslova koje su propisale nadležne ustanove i institucije,
 - Uspostaviti odgovarajuću organizaciju izvođenja radova, u cilju postizanja kontrole nad aktivnostima koje za rezultat mogu imati narušavanje životne sredine.
- U cilju sprečavanja, odnosno smanjenja uticaja planiranih sadržaja na životnu sredinu potrebno je:
- prilikom ozelenjavanja prostora, koristiti autohtone vrste, otporne na aerozagađenje,
 - za saobraćajne i manipulativne površine koristiti vodonepropusne materijale otporne na naftu i naftne derivate,
 - u svim fazama izgradnje, obavezno je:
 - gradilište organizovati na minimalnoj površini potrebnoj za njegovo funkcionisanje, a manipulativne površine prostorno ograničiti,
 - radove izvoditi u prostoru gradilišta i u skladu sa građevinskom dozvolom, a sve faze radova pravovremeno prijaviti nadležnim službama,
 - definisati posebne prostore za sakupljanje, razvrstavanje i privremeno odlaganje građevinskog i ostalog otpadnog materijala i obezbediti njegovu reciklažu i odlaganje preko pravnog lica koje ima dozvolu za upravljanje ovom vrstom otpada,
 - po završetku radova, sanirati sve degradirane površine koje su po bilo kom osnovu korišćene u toku izgradnje.

MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA

Prema merama tehničke zaštite Zavoda za zaštitu spomenika culture Kraljevo broj 902/2 od 16.09.2025. godine:

- Dozvoljena je izgradnja Apart hotela spratnosti Su+P+1+Ps na k.p. broj 1226/4 KO Vrnjačka Banja prema priloženom Idejnom rešenju
- Predmetna katastarska parcela se nalazi u okviru celine Staro banjko jezgro u Vrnjačkoj Banji (broj evidencije 85 od 09.06.2021. godine), predmet prosleđen Ministarstvu kulture na dalju nadležnost dana 07.03.2023. godine.
- Planirani objekat svojom veličinom, prostornim i arhitektonskim sklopom ne sme da ugrozi vrednosti zaštićene prostorne celine.
- Arhitektonsko oblikovanje novoprojektovanog objekta definisati na način koji neće ugroziti karakteristike evidentirane celine i koji će na najbolji način ostvariti povezanost elemenata sa postojećim.
- Svi planirani objekti u okviru evidentirane celine moraju biti integrisani u parkovsko okruženje, u svemu prema postojećem načinu oblikovanja slobodnih površina koje predstavljaju jednu od značajnih karakteristika zaštićenog prostora.
- Prilikom izvođenja radova neophodno je obezbediti arheološki nadzor na svim zemljinim radovima zbog mogućnosti nailaska na ostatke materijalne culture. U slučaju nailaska na arheološki material, radove je obavezno zaustaviti i pristupiti arheološkim istraživanjima lokacije.

TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

OPŠTI PODACI O LOKACIJI OBJEKTA

Ovim projektom predviđa se izgradnja Apart hotela na katastarskoj parceli br. 1226/4 KO Vrnjačka Banja. Predmetna lokacija nalazi se u obuhvatu Plana generalne regulacije Vrnjačka Banja 2023-2030 („Sl. list opštine Vrnjačka Banja“ br. 26/24) i nalazi se u zoni Lokalni centar: lokalni komercijalni centri "CL". Prostire se pravcem jugozapad severoistok. Teren na lokaciji je u padu od jugoistoka ka severozapadu. Lokacija se nalazi na uglu odnosno oivičena je sa dve saobraćajnice i to, sa severozapadne strane ulicom Svetog Save a sa jugoistočne ulicom 7. juli. Površina katastarskih parcela iznosi 427 m². Na lokaciji nema izgrađenih objekata.

OPIS OBJEKTA

Priloženim idejnim rešenjem predviđena je izgradnja Apart hotela manjeg kapaciteta, spratnosti Su+Pr+1+Ps sa 15 apartmana. Zbog većeg pada terena formirana je etaža suterena. Etaža suterena je u nivou ulice Sv. Save, a etaža prizemlja je u nivou ulice 7. juli. Objekat je postavljen na zadatu Građevinsku liniju u ulici Sv. Save, a ka ulici 7. jula je postavljen kaskadno tako da delovi fasade dodiruju zadatu građevinsku liniju. Kota poda suterena je planirana na koti $\pm 0,00/236,00\text{mnv}$. Ulaz u objekat je planiran iz ulice Sv. Save odnosno sa severoistočne strane lokacije.

U etaži suterena planirane su zajedničke i pomoćne prostorije. Na prizemlju, prvom i povučenom spratu smešteno je po pet apartmanskijh jedinica. Na delu povučenog sprata i iznad povučenog sprata projektovan je ravan krov.

KONSTRUKTIVNE KARAKTERISTIKE OBJEKTA

Objekat je projektovan kao zgrada spratnosti Su+Pr+1+Ps. Tip konstrukcije je armorano betonska skeletna prostorna konstrukcija sa AB zidovima. Horizontalnu konstrukciju čine LMT-FERT tavanice debljine $d=16+4\text{cm}$ i pune ab ploče. Ploče stepeništa su kolenaste pune armirano betonske, debljine 15cm. Fasadni i unutrašnji, nosivi zidovi predviđeni su od giter ili klima boloka, i zidaju se nakon demontaže oplata sa osnovne konstrukcije. Oni nemaju ulogu integralnog sadejstva sa osnovnom konstrukcijom niti su tretirani u proračunu konstrukcije (osim kao opterećenje). Ukopani, parapetni zidovi su predviđeni od armiranog betona marke C25/30. Fundiranje objekta je predviđeno na armirano betonskoj kontra ploči. Temeljna ploča je debljine 50cm. Ispod temelja izvesti sloj tampona koji se ugrađuje u slojevima sa mašinskim zbijanjem dok se ne postigne modul stišljivosti od 50MPa. Za konstrukciju objekta primenjeni su sledeći materijali: Beton: MB 30 - C 25/30. Armatura: B500b i B500A. Svi betonski elementi konstrukcije izvode se na licu mesta i to od betona marke MB 30 i armiraju armaturom B500b.

MATERIJALIZACIJA

Spoljna obrada

Zidanje spoljnih fasadnih zidova je predviđeno dvoslojnim zidom:

1. Giter (klima) blok debljine 20cm,
2. Termoizolacija debljine prema Elaboratu o energetskej efikasnosti.

Fasada se obrađuje tankoslojnim malterom preko termoizolacije u sistemu kontaktne fasade. Na delu suterena i povučene etaže, fasade se završno obrađuje dekorativnim kamenom. Svi podovi na otvorenim terasama se oblažu spoljnim podnim keramičkim pločicama sa propisanom fugom za taj tip. Neprohodan ravan krov se pokriva pvc membranom preko hidro i termoizolacije. Odvodnjavanje se vrši preko spoljašnjih olučnih vertikalaa, postavljenih na bočne fasade. Sva spoljna bravarija je predviđena od PVC profila, zastakljena troslojnim termo-paket staklom sa ispunom od argona i niskoemisionim premazom. Ograde na terasama su zidane sa delovima od nerđajućih čeličnih kutijastih profila.

Unutrašnja obrada

Obrada podova

Glavno komunikaciono stepenište u zgradi se oblaže protivkliznom keramikom. Podovi u apartmanima oblažu se itisonom lepljenim na cementnu košuljicu. Podovi u kuhinjama, ostavama i sanitarnim čvorovima oblažu se keramičkim pločicama. Svi podovi u sanitarnim

čvorovima moraju imati sloj hidro izolacije.

Obrada zidova

Zidovi u svim sanitarnim čvorovima oblažu se keramikom do visine plafona. U kuhinjama, zidovi se oblažu keramičkim pločicama do visine $h=1,5m$. Ostali zidovi se gletuju i boje disperzivnom belom bojom.

Obrada plafona

Plafoni se gletuju i boje disperzivnom belom bojom u celom objektu.

Unutrašnja stolarija

Predviđena je suvomontažna stolarija od MDFa, bojena poliuretanskim bojama ili furnirana prirodnim furnirom.

PODACI O PROJEKTOVANIM INSTALACIJAMA

U objektu su predviđene sledeće instalacije:

-hidrotehničke instalacije vodovoda i kanalizacije

-elektroenergetske instalacije

-telekomunikacione i signalne instalacije

Priključak na elektroenergetsku mrežu:

- suteran – 27,68 kW (limitatori 3x40A);

- prizemlje - 17,25 kW (limitatori 3x25A);

- 1. sprat – 13,84 kW (limitatori 3x20A);

- povučeni sprat – 13,84 kW (limitatori 3x20A);

Predviđeni priključak na vodovodnu mrežu Ø100 (1 vodomera za hidrantsku mrežu i 1 vodomera za sanitarnu vodu, a na kanalizacionu mrežu Ø200.

PARKIRANJE:

Kriterijum za parkiranje za ovu vrstu objekta je 1PM na 10 kreveta. Planirani objekat ima 15 apartmana sa po dva kreveta, što je ukupno 30 kreveta odnosno 3 PM.

Na lokaciji je planirano 6 parking mesta što zadovoljava kriterijum iz Plana..

Odgovorni urbanista

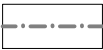
Vanja Milojković, dipl.inž.arh.
(licenca br. 200 1289 11)



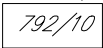
GRAFIČKI DEO
- URBANISTIČKI PROJEKA



LEGENDA



Granica UP-a



Broj katastarske parcele



Granica parcele



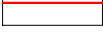
Regulaciona linija po PGR-u



Građevinska linija po PGR-u



Građevinska linija objekta



Postojeća saobraćajnica



Postojeće visinske kote

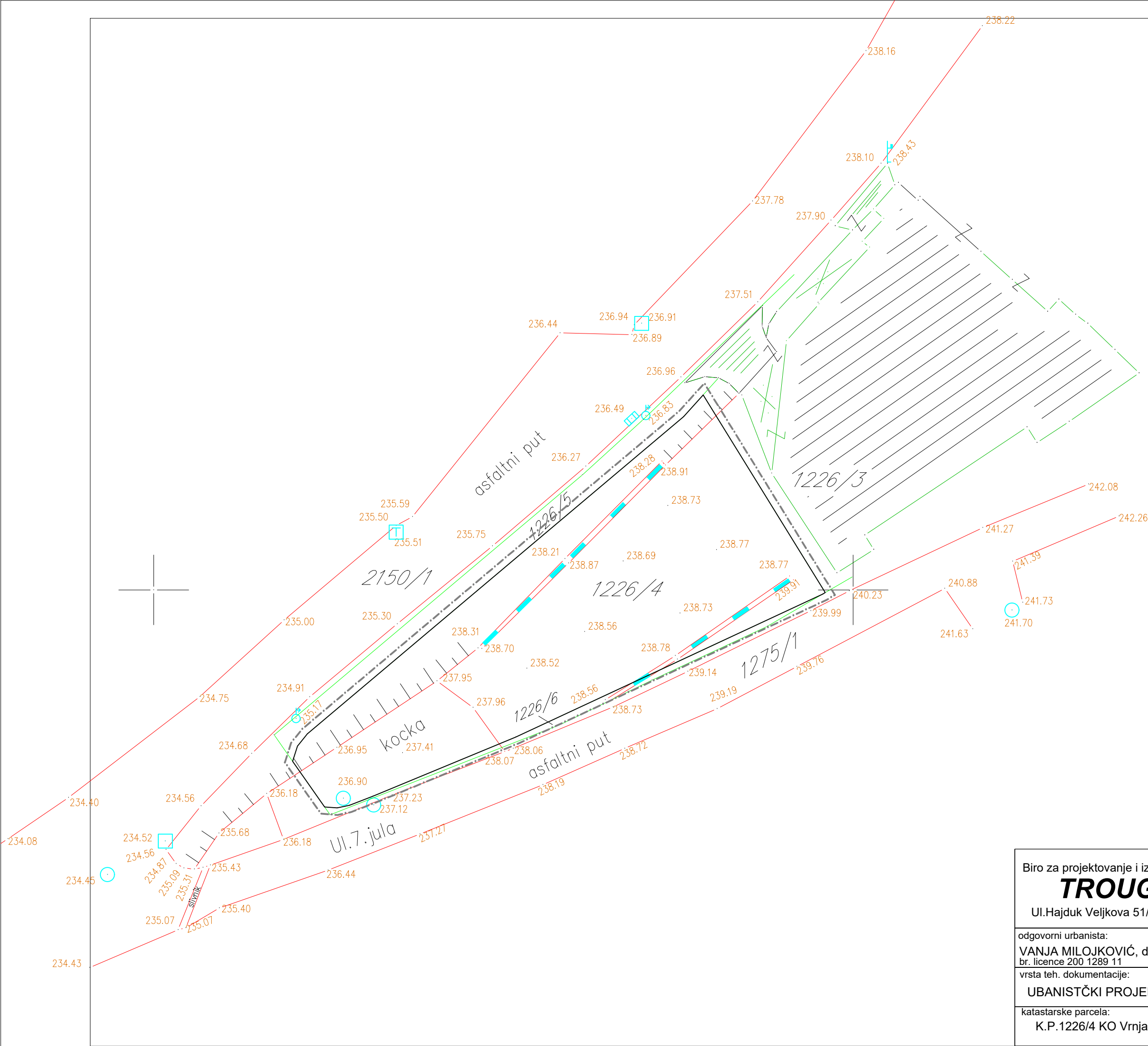
NAMENA PREMA PGR-u

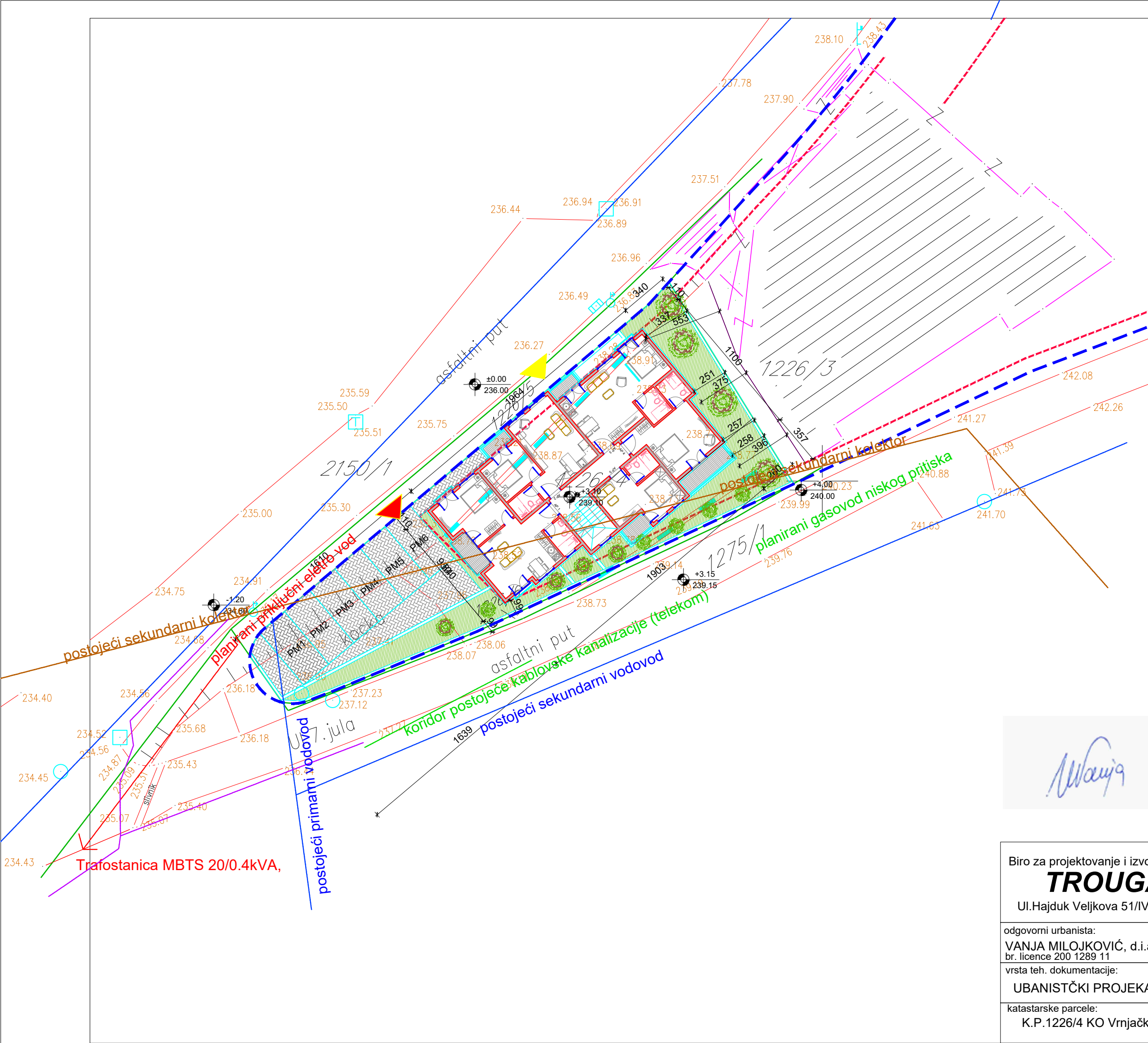


AP1



Biro za projektovanje i izvođenje radova TROUGAO Ul.Hajduk Veljkova 51/IV-7, Kraljevo		investitor: ZEKANOVIĆ STEVAN I ZEKANOVIĆ MARIJANA	
odgovorni urbanista: VANJA MILOJKOVIĆ, d.i.a. br. licence 200 1289 11		objekat: APART HOTEL	
vrsta teh. dokumentacije: UBANISTČKI PROJEKAT		naziv crteza: POSTOJEĆE STANJE	
katastarske parcela: K.P.1226/4 KO Vrnjačka Banja		br. projekta 16-04/2025	br. crteza: 1
		datum: april 2025	razmera: 1:250





LEGENDA

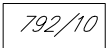
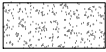
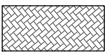
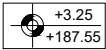


- Granica UP-a
- Broj katastarske parcele
- Granica parcele
- Regulaciona linija po PGR-u
- Građevinska linija po PGR-u
- Građevinska linija objekta
- Saobraćajnice
- Trotoar
- Parking mesta
- Zelene površine
- Postojeci objekti
- Postojeće visinske kote
- Visinske kote
- Ulaz u objekat
- Pešački pristup
- Kolski pristup
- Vodovodne šahte
- Kanalizaciona šahta
- Gasovod

[Signature]

Biro za projektovanje i izvođenje radova TROUGAO Ul.Hajduk Veljkova 51/IV-7, Kraljevo		investitor: ZEKANOVIĆ STEVAN I ZEKANOVIĆ MARIJANA			
odgovorni urbanista: VANJA MILOJKOVIĆ, d.i.a. br. licence 200 1289 11		objekat: APART HOTEL			
vrsta teh. dokumentacije: UBANISTČKI PROJEKAT		naziv crteza: SINHRON PLAN INSTALACIJA			
katastarske parcele: K.P.1226/4 KO Vrnjačka Banja		br. projekta 16-04/2025	datum: april 2025	razmera: 1:250	br. crteza: 2

LEGENDA

	Granica UP-a
	Broj katastarske parcele
	Granica parcele
	Regulaciona linija po PGR-u
	Građevinska linija po PGR-u
	Građevinska linija objekta
	Saobraćajnice
	Trotoar
	Parking mesta
	Zelene površine
	Postojeće visinske kote
	Visinske kote
	Ulaz u objekat
	Pešački pristup
	Kolski pristup



Wang

Biro za projektovanje i izvođenje radova TROUGAO Ul.Hajduk Veljkova 51/IV-7, Kraljevo	investitor: ZEKANOVIĆ STEVAN I ZEKANOVIĆ MARIJANA			
	objekat: APART HOTEL			
odgovorni urbanista: VANJA MILOJKOVIĆ, d.i.a. br. licence 200 1289 11	naziv crteza: NIVELACIONO REGULACIONO REŠENJE SA GRAĐEVINSKOM LINIJOM			
vrsta teh. dokumentacije: UBANISTČKI PROJEKAT				
katastarske parcele: K.P.1226/4 KO Vrnjačka Banja	br. projekta 16-04/2025	datum: april 2025	razmera: 1:250	br. crteza: 3.

- IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE OBJEKTA -



Biro za projektovanje DP

KRALJEVO – Cara Dušana 25/5

Telefon: 063/ 61-75-28

PIB 111372544

ž.r. Poštanska štedionica 200-3081740101908-66

E mail: pecanacdragan1313 @ gmail.com

1.1. НАСЛОВНА СТРАНА

1 – ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

Инвеститор:

Зекановић Стеван, Врњачка Бања
Зекановић Маријана, Врњачка Бања

Објекат:

АПАРТ ХОТЕЛ
класификациони број 121112, категорија "В"
К.П. бр. 1226/4, КО Врњачка Бања

Врста техничке документације:

ИДР Идејно решење

Назив и ознака дела пројекта:

1- пројекат архитектуре

За грађење / извођење радова:

нова градња

Потпис:

Пројектант:
Биро за пројектовање „ДП“, ул. Цара Душана 25/5, Краљево
Драган Пећанац

Потпис:

Одговорни пројектант:
Драган Пећанац, дипл.инж.арх.
300 5778 03

Број дела пројекта:
Место и датум:

01-III/25
Краљево, јул 2025

1.2. САДРЖАЈ

1.1.	Насловна страна
1.2.	Садржај
1.3.	Решење о именовању одговорног пројектанта
1.4.	Изјава одговорног пројектанта
1.5.	Текстуална документација
1.6.	Нумеричка документација
1.7.	Графичка документација

1.3. РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13—одлука УС, 50/2013—одлука УС, 98/2013—одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др.закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Службени гласник РС", бр. 96/2023) као:

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

за израду пројекта архитектуре који је део Идејног решења за изградњу Апарт хотела на К.П. бр. 1226/4, КО Врњачка Бања одређује се:

Драган Пећанац, дипл.инж.арх.....300 5778 03

Пројектант: Биро за пројектовање „ДП“, Цара Душана бр. 25/5, Краљево

Одговорно лице пројектанта: **Драган Пећанац**

Потпис:



Број дела пројекта:

01-III/25

Место и датум:

Краљево, јул 2025

1.4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

Одговорни пројектант пројекта архитектуре који је део Идејног решења за изградњу Апарт хотела на К.П. бр. 1226/4, КО Врњачка Бања

Драган Пећанац, дипл.инж.арх.

ИЗЈАВЉУЈЕМ

1. да је пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи, прописима, стандардима и нормативима из области изградње објеката и правилима струке;

Одговорни пројектант :
ИДР
Број лиценце:

Драган Пећанац, дипл.инж.арх.
300 5778 03

Потпис:



Број дела пројекта:
Место и датум:

01-III/25
Краљево, јул 2025

1.5. ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

ТЕХНИЧКИ ОПИС

ОПШТИ ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ ОБЈЕКТА

Овим пројектом предвиђа се изградња Апарт хотела на катастарској парцели бр. 1226/4 КО Врњачка Бања. Предметна локација налази се у обухвату Плана генералне регулације Врњачка Бања 2023-2030 („Сл. лист општине Врњачка Бања“ бр. 26/24) и налази се у зони Локални центар: локални комерцијални центри "ЦЛ". Простире се правцем југозапад североисток. Терен на локацији је у паду од југоистока ка северозападу. Локација се налази на углу односно оивичена је са две саобраћајнице и то, са северозападне стране улицом Светог Саве а са југоисточне улицом 7. јули. Површина катастарских парцела износи 427 м². На локацији нема изграђених објеката.

ОПИС ОБЈЕКТА

Приложеним идејним решењем предвиђена је изградња Апарт хотела мањег капацитета, спратности Су+Пр+1+Пс са 15 апармана. Због већег пада терена формирана је етажа сутерена. Етажа сутерена је у нивоу улице Св. Саве, а етажа приземља је у нивоу улице 7. јули. Објекат је постављен на задату Грађевинску линију у улици Св. Саве, а ка улици 7. јула је постављен каскадно тако да делови фасаде додирују задату грађевинску линију. Кота пода сутерена је планирана на коти ±0,00/236,00мнв. Улаз у објекат је планиран из улице Св. Саве односно са североисточне стране локације.

У етажи сутерена планиране су заједничке и помоћне просторије. На приземљу, првом и повученом спрату смештено је по пет апартманских јединица. На делу повученог спрата и изнад повученог спрата пројектован је раван кров.

КОНСТРУКТИВНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ОБЈЕКТА

Објекат је пројектован као зграда спратности Су+Пр+1+Пс. Тип конструкције је арморано бетонска скелетна просторна конструкција са АБ зидовима. Хоризонталну конструкцију чине ЛМТ-ФЕРТ таванице дебљине $d=16+4\text{cm}$ и пуне аб плоче. Плоче степеништа су коленасте пуне армирано бетонске, дебљине 15cm. Фасадни и унутрашњи, носиви зидови предвиђени су од гитер или клима болока, и зидају се након демонтаже оплате са основне конструкције. Они немају улогу интегралног садејства са основном конструкцијом нити су третирани у прорачуну конструкције (осим као оптерећење). Укопани, парапетни зидови су предвиђени од армираног бетона марке Ц25/30. Фундирање објекта је предвиђено на армирано бетонској контра плочи. Темељна плоча је дебљине 50cm. Испод темеља извести слој тампона који се уграђује у слојевима са машинским збијањем док се не постигне модул стишљивости од 50МПа. За конструкцију објекта примењени су следећи материјали: Бетон: МБ 30 - С 25/30. Арматура: Б500б и Б500А. Сви бетонски елементи конструкције изводе се на лицу места и то од бетона марке МБ 30 и армирају арматуром Б500б.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Спољна обрада

Зидање спољних фасадних зидова је предвиђено двослојним зидом:

1. Гитер (клима) блок дебљине 20cm,
2. Термоизолација дебљине према Елаборату о енергетској ефикасности.

Фасада се обрађује танкослојним малтером преко термоизолације у систему контактне фасаде. На делу сутерена и повучене етаже, фасаде се завршно обрађује декоративним каменом. Сви подови на отвореним терасама се облажу спољним подним керамичким плочицама са прописаном фугом за тај тип. Непроходан раван кров се покрива пвц мембраном преко хидро и термоизолације. Одводњавање се врши преко спољашњих олучних вертикала, постављених на бочне фасаде. Сва спољна браварија је предвиђена од ПВЦ профила, застакљена трослојним термо-пакет стаклом са испуном од аргона и нискоемисионим премазом. Ограде на терасама су зидане са деловима од нерђајућих челичних кутијастих профила.

Унутрашња обрада

Обрада подова

Главно комуникационо степениште у згради се облаже противклизном керамиком. Подови у апартманима облажу се итисоном лепљеним на цементну кошуљицу. Подови у кухињама, оставама и санитарним чворовима облажу се керамичким плочицама. Сви подови у санитарним чворовима морају имати слој хидро изолације.

Обрада зидова

Зидови у свим санитарним чворовима облажу се керамиком до висине плафона. У кухињама, зидови се облажу керамичким плочицама до висине $h=1,5\text{m}$. Остали зидови се глетују и боје дисперзивном белом бојом.

Обрада плафона

Плафони се глетују и боје дисперзивном белом бојом у целом објекту.

Унутрашња столарија

Предвиђена је сувомонтажна столарија од МДФа, бојена полиуретанским бојама или фурнирана природним фурниром.

ПОДАЦИ О ПРОЈЕКТОВАНИМ ИНСТАЛАЦИЈАМА

У објекту су предвиђене следеће инсталације:

- хидротехничке инсталације водовода и канализације
- електроенергетске инсталације
- телекомуникационе и сигналне инсталације

Прикључак на електроенергетску мрежу:

- сутерен– 27,68 kW (лимитатори 3x40A);
- приземље - 17,25 kW (лимитатори 3x25A);
- 1. спрат – 13,84 kW (лимитатори 3x20A);
- повучени спрат – 13,84 kW (лимитатори 3x20A);

Предвиђени прикључак на водоводну мрежу Ø100 (1 водомер за хидратску мрежу и 1 водомер за санитарну воду, а на канализациону мрежу Ø200.

ПАРКИРАЊЕ:

Критеријум за паркирање за ову врсту објекта је 1ПМ на 10 кревета. Планирани објекат има 22 апартмана са по два кревета, што је укупно 30 кревета односно 3 ПМ.

На локацији је планирано 6 паркинг места што задовољава критеријум из Плана.

ПРОЈЕКТАНТ

Пећанац Драган, дипл.инж.арх.



1.6. НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

ПРЕГЛЕД ПОВРШИНА		
АПАРТ ХОТЕЛ		
К.П.1226/4, КО ВРЊАЧКА БАЊА		

ОСНОВА СУТЕРЕНА		
озн. прос.	НАМЕНА ПРОСТОРИЈЕ	НЕТО ПОВРШИНА
		/m ² /

ЗАЈЕДНИЧКЕ ПРОСТОРИЈЕ		
1.	Улазни ходник	29,99
2.	Тоалет	2,85
3.	Тоалет	3,00
Σ НЕТО		35,84

ПОМОЋНЕ ПРОСТОРИЈЕ		
1.	Остава	53,45
2.	Ходник	8,51
3.	Вешерај	19,58
4.	Остава	55,38
Σ НЕТО		136,92

Укупна нето површина сутерена:	172,76
Укупна нето корисна површина сутерена:	167,58
Укупна бруто површина сутерена:	203,00

ОСНОВА ПРИЗЕМЉА		
озн. прос.	НАМЕНА ПРОСТОРИЈЕ	НЕТО ПОВРШИНА
		/m ² /

ЗАЈЕДНИЧКЕ ПРОСТОРИЈЕ		
1.	Степениште	7,68
2.	Ходник	8,89
Σ НЕТО		16,57

АПАРТМАН БР. 1		
1.	Дневна соба са кухињом	20,61
2.	Купатило	3,42
3.	Соба	15,10
4.	Тераса	3,22
Σ НЕТО		42,35

АПАРТМАН БР. 2		
1.	Ходник	1,91
2.	Купатило	3,13
3.	Соба	9,50
4.	Дневна соба са кухињом	19,80
5.	Тераса	1,54
Σ НЕТО		35,88

АПАРТМАН БР. 3		
1.	Соба са кухињом	29,64
2.	Купатило	3,54
3.	Тераса	1,54
Σ НЕТО		34,72

АПАРТМАН БР. 4		
1.	Соба	18,13
2.	Купатило	3,28
3.	Тераса	4,19
Σ НЕТО		25,60

АПАРТМАН БР. 5		
1.	Соба	15,20
2.	Купатило	3,04
3.	Тераса	1,92
Σ НЕТО		20,16

Укупна нето површина приземља:	175,28
Укупна нето корисна површина приземља:	170,02
Укупна бруто површина приземља:	208,00

ОСНОВА ПРВОГ СПРАТА		
озн. прос.	НАМЕНА ПРОСТОРИЈЕ	НЕТО ПОВРШИНА
		/m²/

ЗАЈЕДНИЧКЕ ПРОСТОРИЈЕ		
1.	Степениште	7,68
2.	Ходник	8,89
Σ НЕТО		16,57

АПАРТМАН БР. 6		
1.	Дневна соба са кухињом	20,61
2.	Купатило	3,42
3.	Соба	15,10
4.	Тераса	3,22
Σ НЕТО		42,35

АПАРТМАН БР. 7		
1.	Ходник	1,91
2.	Купатило	3,13
3.	Соба	9,50
4.	Дневна соба са кухињом	19,80
5.	Тераса	1,54
Σ НЕТО		35,88

АПАРТМАН БР. 8		
1.	Соба са кухињом	29,64
2.	Купатило	3,54
3.	Тераса	1,54
Σ НЕТО		34,72

АПАРТМАН БР. 9		
1.	Соба	18,13
2.	Купатило	3,28
3.	Тераса	4,19
Σ НЕТО		25,60

АПАРТМАН БР. 10		
1.	Соба	15,20
2.	Купатило	3,04
3.	Тераса	1,92
Σ НЕТО		20,16

Укупна нето површина спрата 1:	175,28
Укупна нето корисна површина спрата 1:	170,02
Укупна бруто површина спрата 1:	208,00

ОСНОВА ПОВУЧЕНОГ СПРАТА		
озн. прос.	НАМЕНА ПРОСТОРИЈЕ	НЕТО ПОВРШИНА /m²/

ЗАЈЕДНИЧКЕ ПРОСТОРИЈЕ		
1.	Степениште	7,68
2.	Ходник	8,68
Σ НЕТО		16,36

АПАРТМАН БР. 11		
1.	Ходник	2,39
2.	Купатило	2,51
3.	Соба	14,39
Σ НЕТО		19,29

АПАРТМАН БР. 12		
1.	Соба са кухињом	17,79
2.	Купатило	2,84
Σ НЕТО		20,63

АПАРТМАН БР. 13		
1.	Соба са кухињом	19,24
2.	Купатило	3,16
Σ НЕТО		22,40

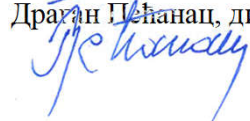
АПАРТМАН БР. 14		
1.	Ходник	4,35
2.	Купатило	3,73
3.	Соба	10,36
Σ НЕТО		18,44

АПАРТМАН БР. 15		
1.	Соба	11,61
2.	Купатило	2,84
Σ НЕТО		14,45

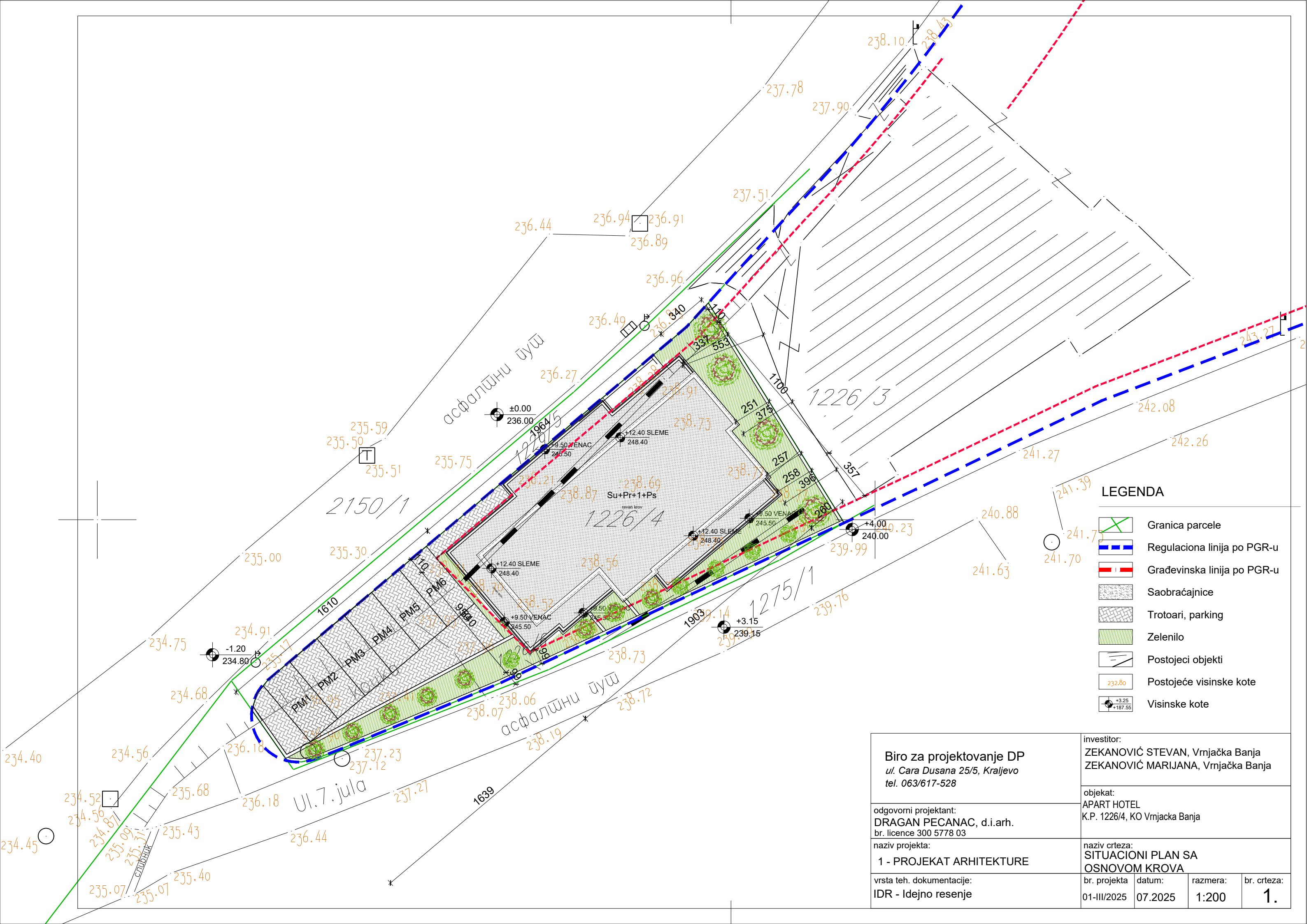
Укупна нето површина повученог спрата :	111,57
Укупна нето корисна површина повученог спрата:	108,22
Укупна бруто површина повученог спрата:	137,00

Укупна нето површина објекта:	634,89
Укупна нето корисна површина објекта:	615,84
Бруто површина објекта надземно:	553,00
Укупна бруто површина објекта :	756,00

Одговорни пројектант:
Драган Џећанац, дипл.инж.арх.



1.7. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА



LEGENDA

- Granica parcele
- Regulaciona linija po PGR-u
- Građevinska linija po PGR-u
- Saobraćajnice
- Trotoari, parking
- Zelenilo
- Postojeći objekti
- Postojeće visinske kote
- Visinske kote

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

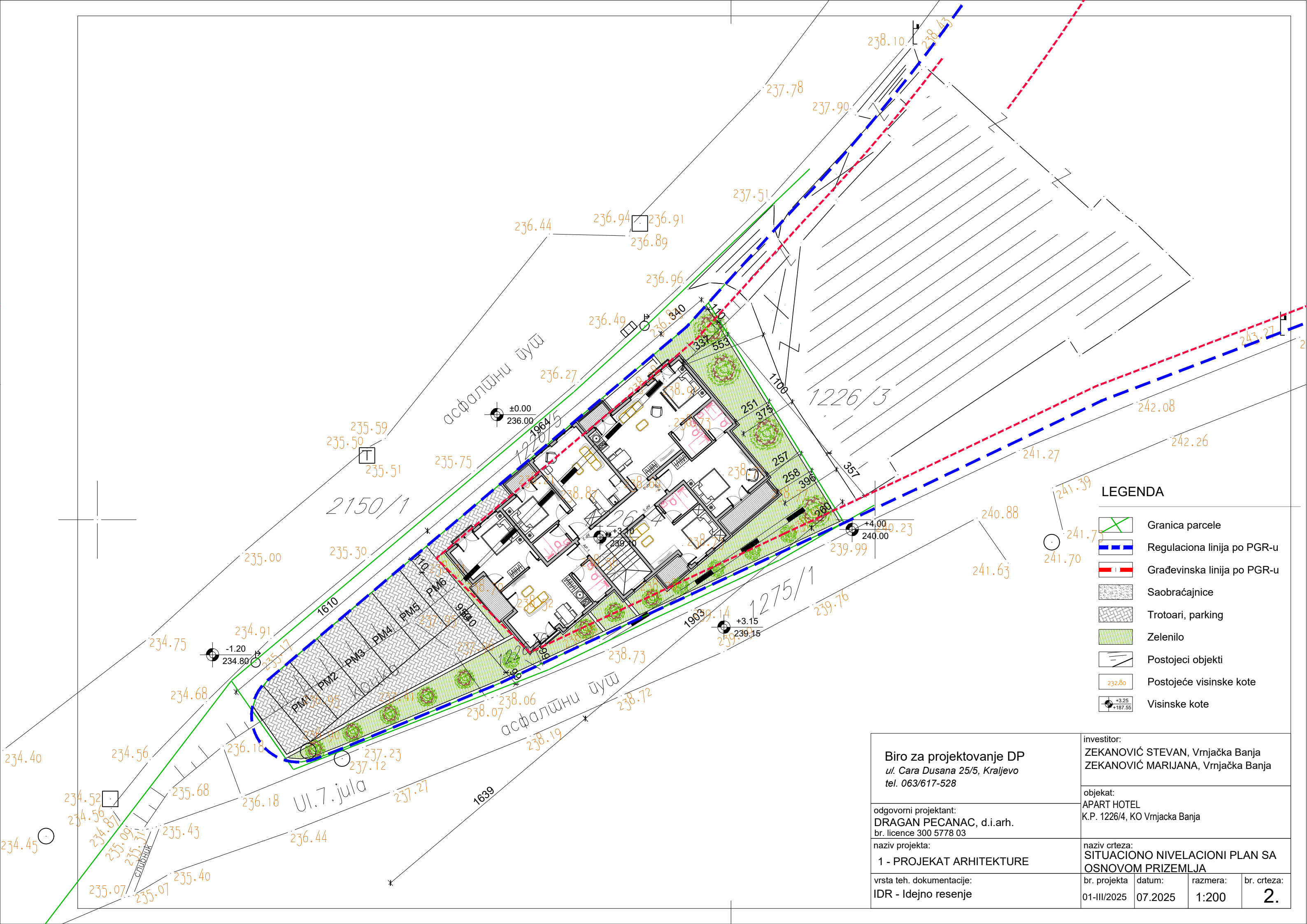
vrsta teh. dokumentacije:
IDR - Idejno resenje

investitor:
ZEKANOVIĆ STEVAN, Vrnjačka Banja
ZEKANOVIĆ MARIJANA, Vrnjačka Banja

objekat:
APART HOTEL
K.P. 1226/4, KO Vrnjačka Banja

naziv crteza:
SITUACIONI PLAN SA
OSNOVOM KROVA

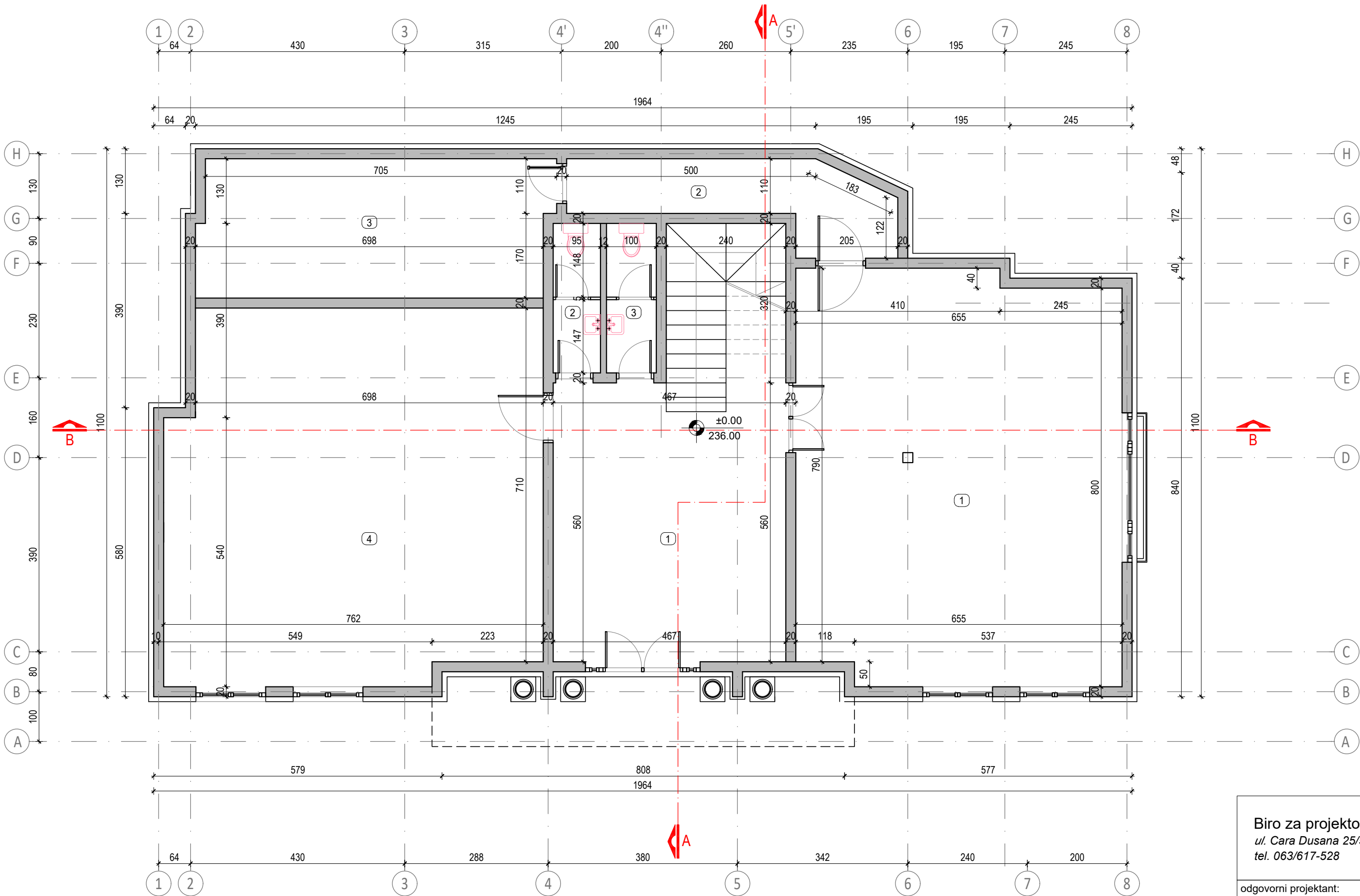
br. projekta	datum:	razmera:	br. crteza:
01-III/2025	07.2025	1:200	1.



LEGENDA

- Granica parcele
- Regulaciona linija po PGR-u
- Građevinska linija po PGR-u
- Saobraćajnice
- Trotoari, parking
- Zelenilo
- Postojeći objekti
- Postojeće visinske kote
- Visinske kote

Biro za projektovanje DP ul. Cara Dusana 25/5, Kraljevo tel. 063/617-528		investitor: ZEKANOVIĆ STEVAN, Vrnjačka Banja ZEKANOVIĆ MARIJANA, Vrnjačka Banja	
odgovorni projektant: DRAGAN PECANAC, d.i.arh. br. licence 300 5778 03		objekat: APART HOTEL K.P. 1226/4, KO Vrnjacka Banja	
naziv projekta: 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		naziv crteza: SITUACIONO NIVELACIONI PLAN SA OSNOVOM PRIZEMLJA	
vrsta teh. dokumentacije: IDR - Idejno resenje		br. projekta 01-III/2025	br. crteza: 2.



OSNOVA SUTERENA

OZN. PROST.	NAMENA PROSTORIJE	NETO PLOŠTA / m² /
1.	Ulazni hodnik	29.99
2.	Toalet	2.85
3.	Toalet	3.00

ZAJEDNICKE PROSTORIJE		
1.	Ulazni hodnik	29.99
2.	Toalet	2.85
3.	Toalet	3.00

Ukupno neto površina	35.84
----------------------	-------

POMOCNE PROSTORIJE		
1.	Ostava	53.45
2.	Hodnik	8.51
3.	Vešeraj	19.58
4.	Ostava	55.38

Ukupno neto površina	136.92
----------------------	--------

NETO PLOŠTA SUTERENA	172.76 m²
NETO KORISNA PLOŠ. SU	167.58 m²
BRUTO PLOŠTA SUTERENA	203.00 m²

NETO PLOŠTA OBJEKTA	634.89 m²
NETO KORISNA PLOŠ. OBJEKTA	615.84 m²
BRUTO PLOŠ. NADZEMNO OBJEKTA	553.00 m²
BRUTO PLOŠTA OBJEKTA	756.00 m²

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

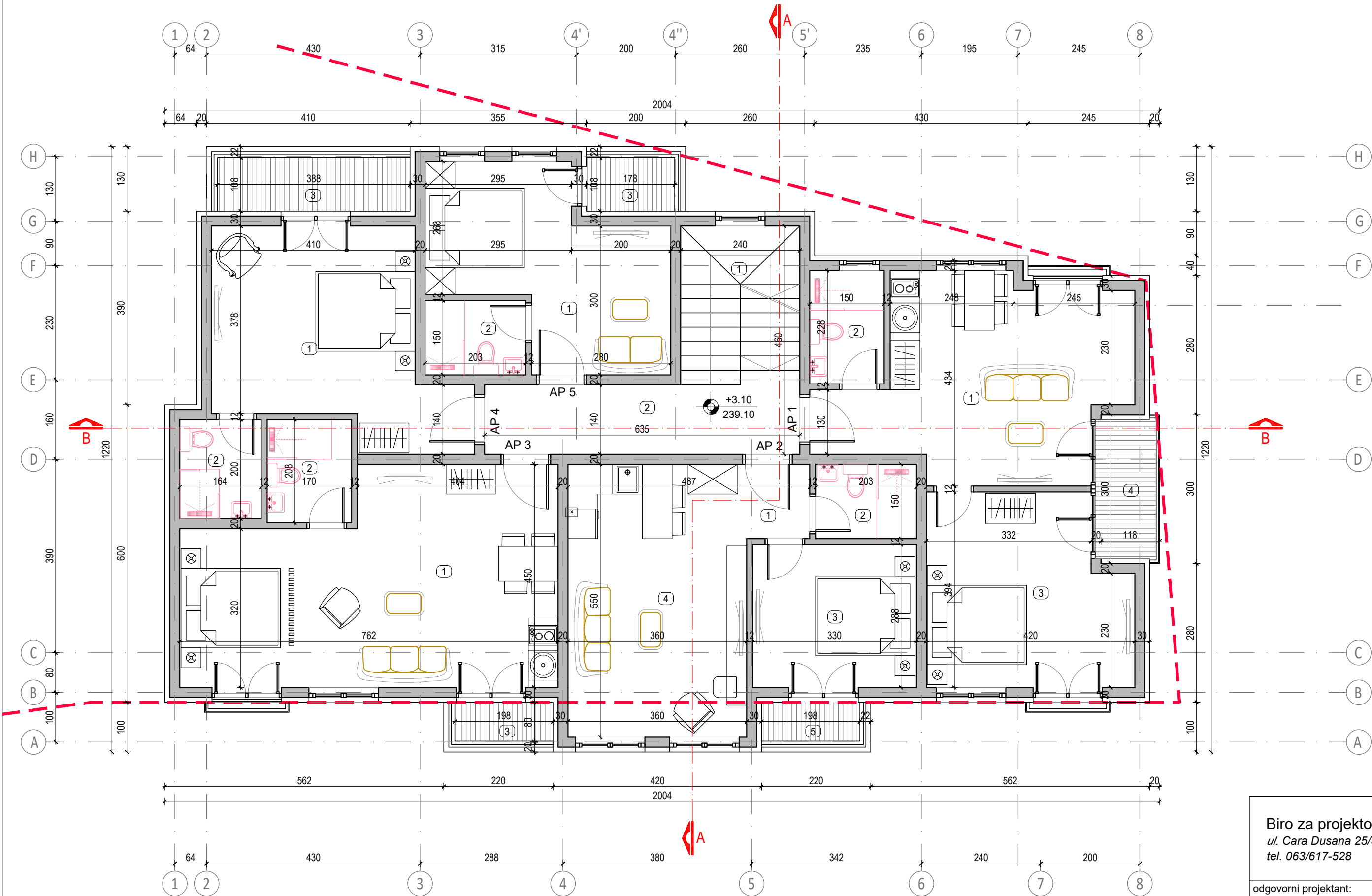
vrsta teh. dokumentacije:
IDR - Idejno resenje

ZEKANOVIĆ STEVAN, Vrnjačka Banja
ZEKANOVIĆ MARIJANA, Vrnjačka Banja

objekat:
APART HOTEL
K.P. 1226/4, KO Vrnjaska Banja

naziv crteza:
OSNOVA SUTERENA

br. projekta	datum:	razmera:	br. crteza:
01-III/2025	07.2025	1:75	3.



OSNOVA PRIZEMLJA

OZN. PROST.	NAMENA PROSTORIJE	NETO POVRŠINA / m² /
-------------	-------------------	----------------------

ZAJEDNICKE PROSTORIJE

1.	Stepenište	7.68
2.	Hodnik	8.89
Ukupno neto površina		16.57

APARTMAN BR. 1

1.	Dnevna soba sa kuhinjom	20.61
2.	Kupatilo	3.42
3.	Soba	15.10
4.	Terasa	3.22
Ukupno neto površina		42.35

APARTMAN BR. 2

1.	Hodnik	1.91
2.	Kupatilo	3.13
3.	Soba	9.50
4.	Dnevna soba sa kuhinjom	19.80
5.	Terasa	1.54
Ukupno neto površina		35.88

APARTMAN BR. 3

1.	Soba sa kuhinjom	29.64
2.	Kupatilo	3.54
3.	Terasa	1.54
Ukupno neto površina		34.72

APARTMAN BR. 4

1.	Soba	18.13
2.	Kupatilo	3.28
3.	Terasa	4.19
Ukupno neto površina		25.60

APARTMAN BR. 5

1.	Soba	15.20
2.	Kupatilo	3.04
3.	Terasa	1.92
Ukupno neto površina		20.16

NETO POVRŠINA PRIZEMLJA	175.28 m²
-------------------------	-----------

NETO KORISNA POVR. PR	170.02 m²
-----------------------	-----------

BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA	208.00 m²
--------------------------	-----------

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

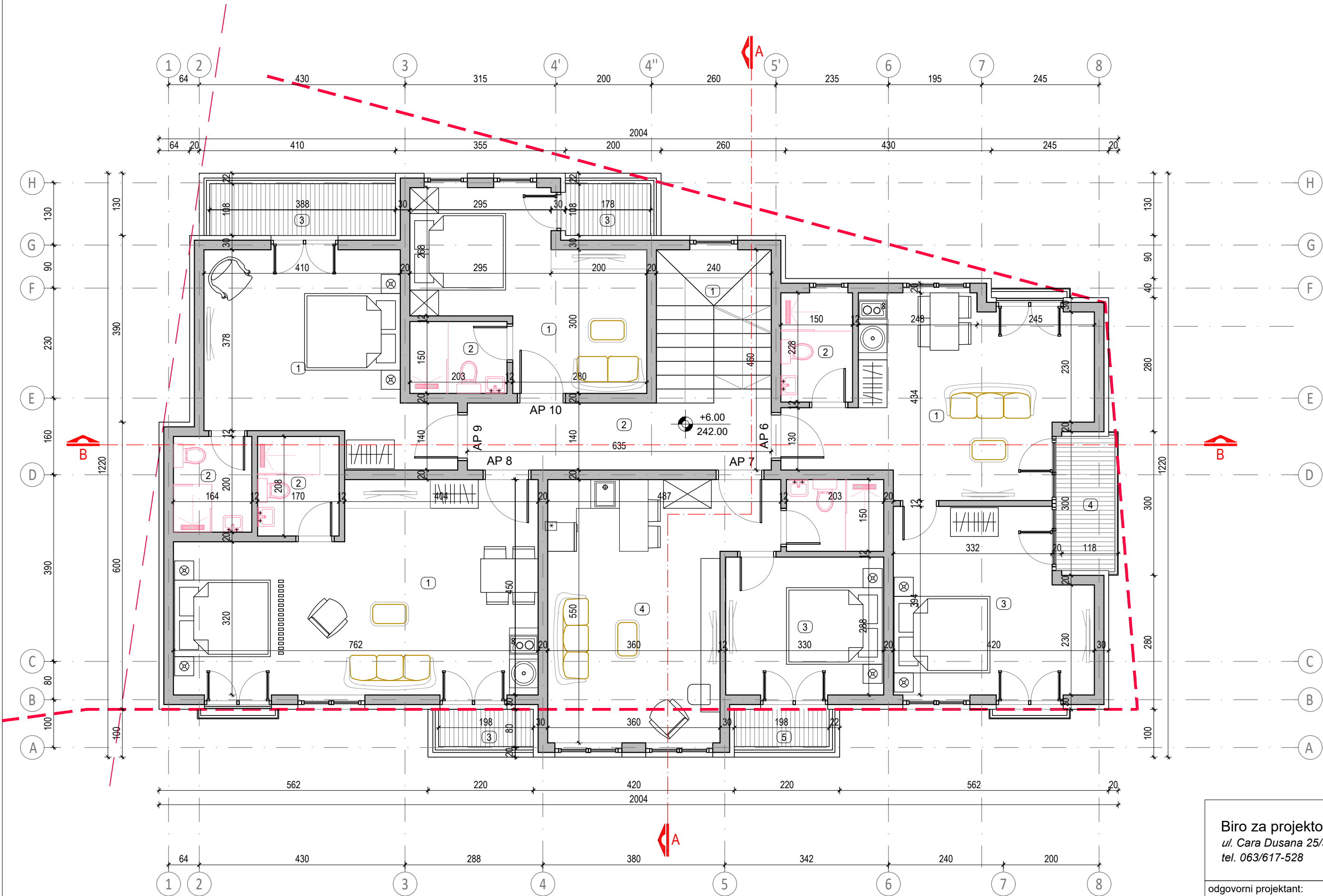
vrsta teh. dokumentacije:
IDR - Idejno resenje

ZEKANOVIĆ STEVAN, Vrnjačka Banja
ZEKANOVIĆ MARIJANA, Vrnjačka Banja

objekat:
APART HOTEL
K.P. 1226/4, KO Vrnjacksa Banja

naziv crteza:
OSNOVA PRIZEMLJA

br. projekta	datum:	razmera:	br. crteza:
01-III/2025	07.2025	1:75	4.



OSNOVA 1. SPRATA

OZN. PROST.	NAMENA PROSTORIJE	NETO POVRŠINA / m² /
-------------	-------------------	----------------------

ZAJEDNICKE PROSTORIJE		
1.	Stepenište	7.68
2.	Hodnik	8.89
Ukupno neto površina		16.57

APARTMAN BR. 6		
1.	Dnevna soba sa kuhinjom	20.61
2.	Kupatilo	3.42
3.	Soba	15.10
4.	Terasa	3.22
Ukupno neto površina		42.35

APARTMAN BR. 7		
1.	Hodnik	1.91
2.	Kupatilo	3.13
3.	Soba	9.50
4.	Dnevna soba sa kuhinjom	19.80
5.	Terasa	1.54
Ukupno neto površina		35.88

APARTMAN BR. 8		
1.	Soba sa kuhinjom	29.64
2.	Kupatilo	3.54
3.	Terasa	1.54
Ukupno neto površina		34.72

APARTMAN BR. 9		
1.	Soba	18.13
2.	Kupatilo	3.28
3.	Terasa	4.19
Ukupno neto površina		25.60

APARTMAN BR. 10		
1.	Soba	15.20
2.	Kupatilo	3.04
3.	Terasa	1.92
Ukupno neto površina		20.16

NETO POVRŠINA 1. SPRATA	175.28 m²
NETO KORISNA POVR. 1 SP.	170.02 m²
BRUTO POVRŠINA 1. SPRATA	208.00 m²

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

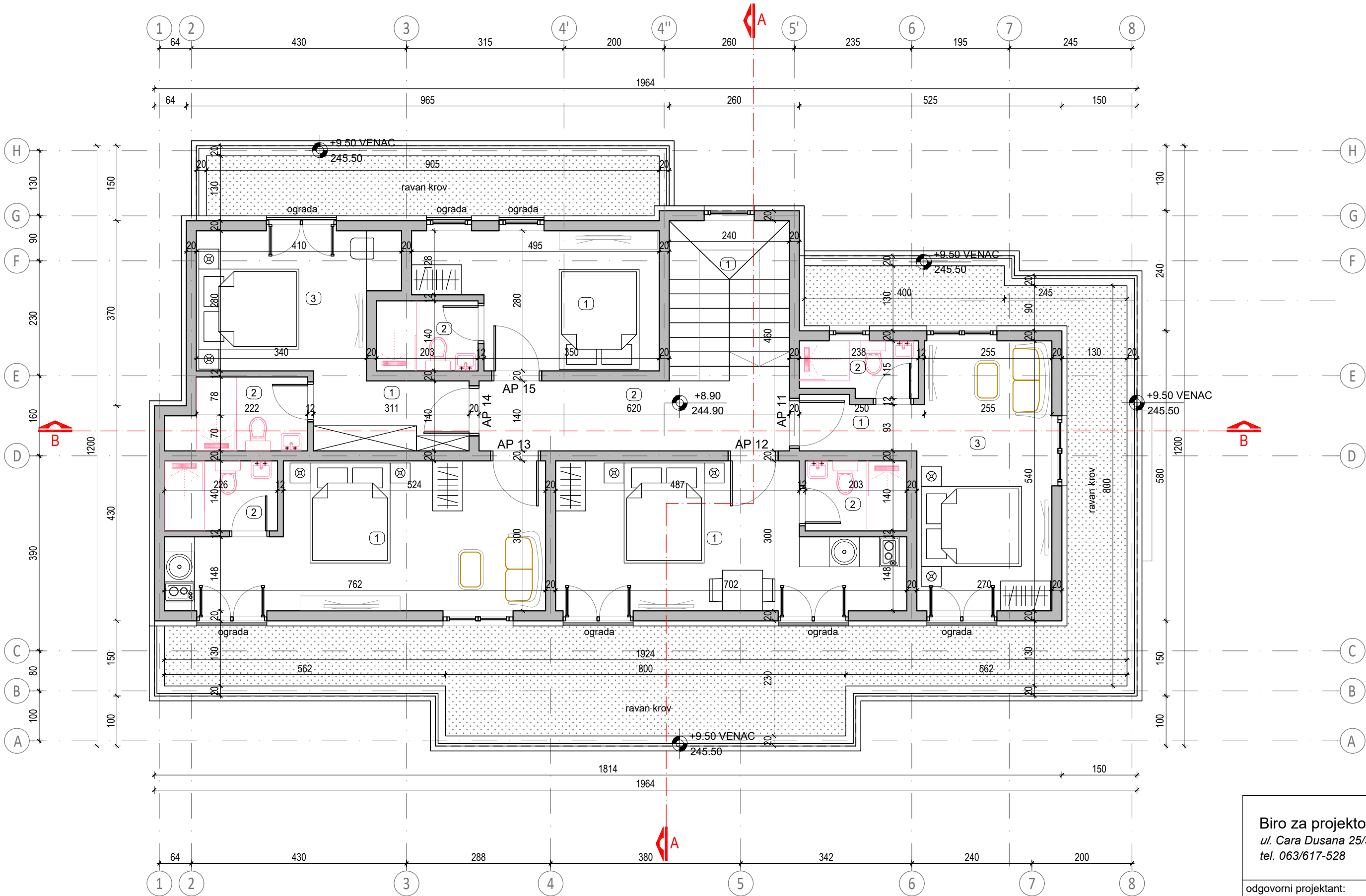
vrsta teh. dokumentacije:
IDR - Idejno resenje

ZEKANOVIĆ STEVAN, Vrnjačka Banja
ZEKANOVIĆ MARIJANA, Vrnjačka Banja

objekat:
APART HOTEL
K.P. 1226/4, KO Vrnjacksa Banja

naziv crteza:
OSNOVA 1. SPRATA

br. projekta	datum:	razmera:	br. crteza:
01-III/2025	07.2025	1:75	5.



OSNOVA POVUCENOG SPRATA

OZN. PROST.	NAMENA PROSTORIJE	NETO
		POVRŠINA / m² /

ZAJEDNICKE PROSTORIJE		
1.	Stepenište	7.68
2.	Hodnik	8.68
Ukupno neto površina		16.36

APARTMAN BR. 11		
1.	Hodnik	2.39
2.	Kupatilo	2.51
3.	Soba	14.39
Ukupno neto površina		19.29

APARTMAN BR. 12		
1.	Soba sa kuhinjom	17.79
2.	Kupatilo	2.84
Ukupno neto površina		20.63

APARTMAN BR. 13		
1.	Soba sa kuhinjom	19.24
2.	Kupatilo	3.16
Ukupno neto površina		22.40

APARTMAN BR. 14		
1.	Hodnik	4.35
2.	Kupatilo	3.73
3.	Soba	10.36
Ukupno neto površina		18.44

APARTMAN BR. 15		
1.	Soba	11.61
2.	Kupatilo	2.84
Ukupno neto površina		14.45

NETO POVRŠINA PS	111.57 m²
NETO KORISNA POVR. PS	108.22 m²
BRUTO POVRŠINA PS	137.00 m²

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

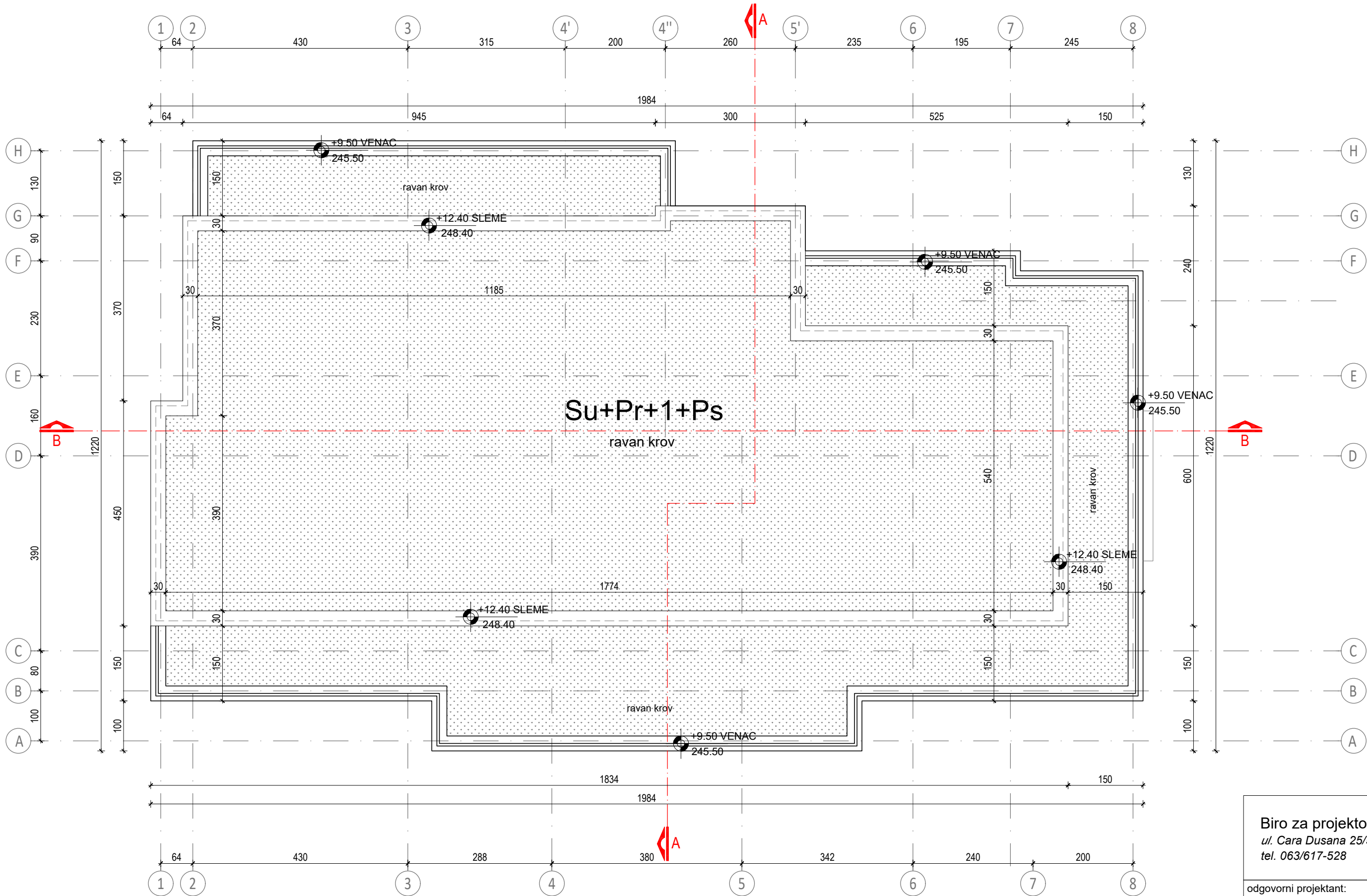
vrsta teh. dokumentacije:
IDR - Idejno resenje

ZEKANOVIĆ STEVAN, Vrnjačka Banja
ZEKANOVIĆ MARIJANA, Vrnjačka Banja

objekat:
APART HOTEL
K.P. 1226/4, KO Vrnjacksa Banja

naziv crteza:
OSNOVA POVUCENOG SPRATA

br. projekta	datum:	razmera:	br. crteza:
01-III/2025	07.2025	1:75	6.



ORIJENTACIJA OBJEKTA:

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

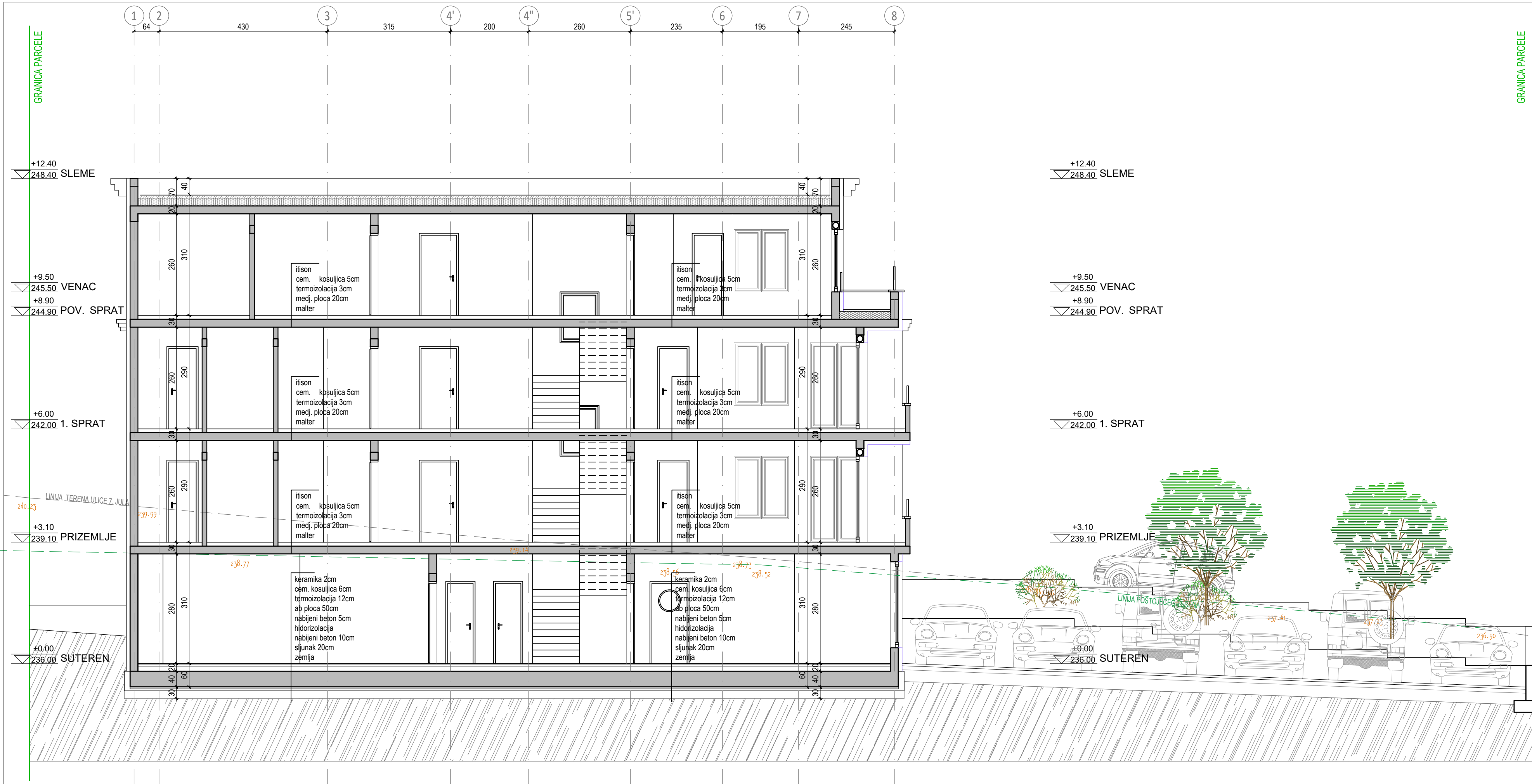
ZEKANOVIĆ STEVAN, Vrnjačka Banja
ZEKANOVIĆ MARIJANA, Vrnjačka Banja

objekat:
APART HOTEL
K.P. 1226/4, KO Vrnjackska Banja

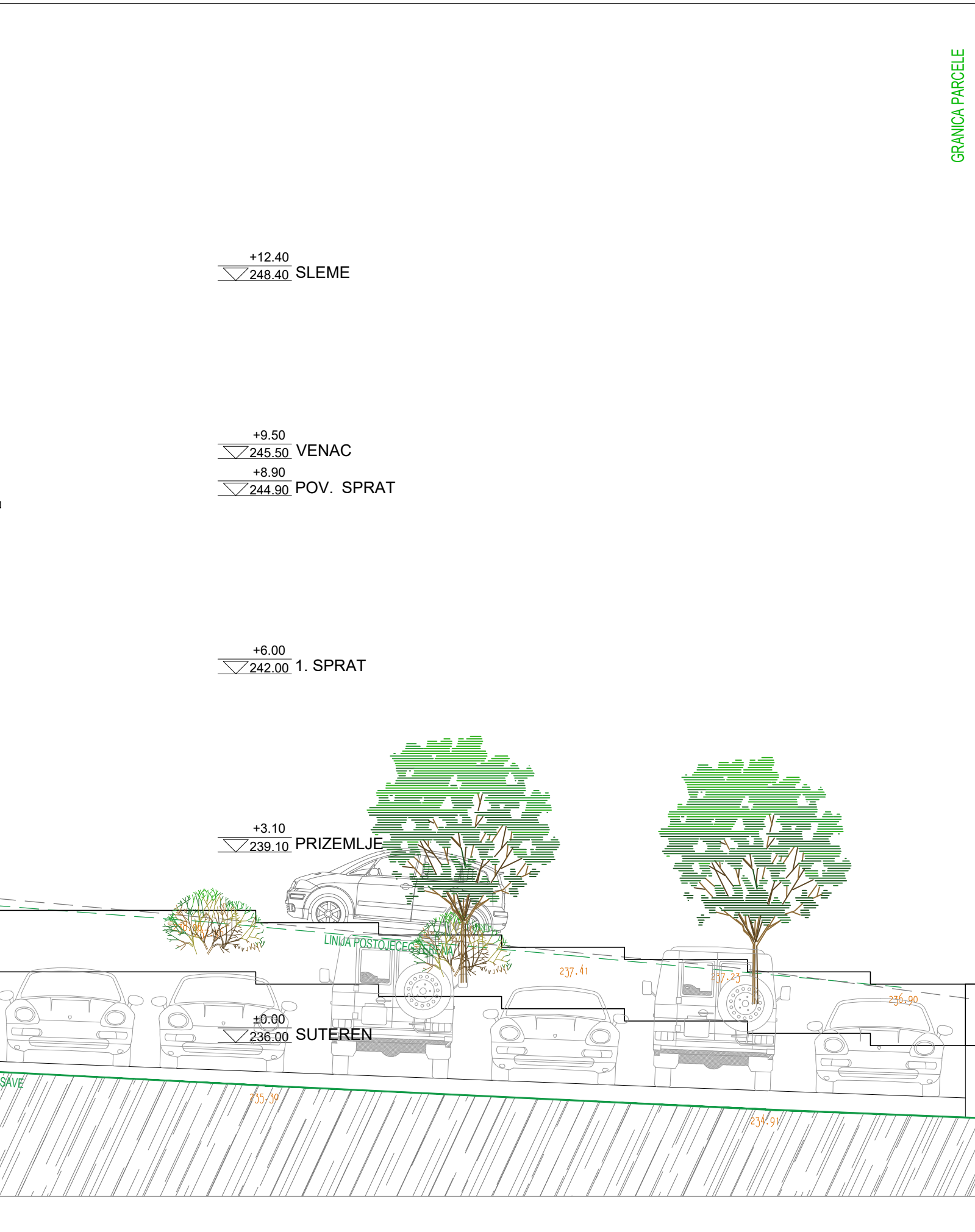
naziv crteza:
OSNOVA KROVMIH RAVNI

br. projekta	datum:	razmera:	br. crteza:
01-III/2025	07.2025	1:75	7.





Biro za projektovanje DP ul. Cara Dusana 25/5, Kraljevo tel. 063/617-528		investitor: ZEKANOVIĆ STEVAN, Vrnjačka Banja ZEKANOVIĆ MARIJANA, Vrnjačka Banja	
odgovorni projektant: DRAGAN PECANAC, d.i.arh. br. licence 300 5778 03		objekat: APART HOTEL K.P. 1226/4, KO Vrnjackska Banja	
naziv projekta: 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		naziv crteza: PRESEK B-B	
vrsta teh. dokumentacije: IDR - Idejno resenje	br. projekta 01-III/2025	datum: 07.2025	br. crteza: 9.



Biro za projektovanje DP ul. Cara Dusana 25/5, Kraljevo tel. 063/617-528				investitor: ZEKANOVIĆ STEVAN, Vrnjačka Banja ZEKANOVIĆ MARIJANA, Vrnjačka Banja			
odgovorni projektant: DRAGAN PECANAC, d.i.arh. br. licence 300 5778 03				objekat: APART HOTEL K.P. 1226/4, KO Vrnjacka Banja			
naziv projekta: 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE				naziv crteza: SEVEROZAPADNA FASADA			
vrsta teh. dokumentacije: IDR - Idejno resenje		br. projekta 01-III/2025	datum: 07.2025	razmera: 1:75	br. crteza: 10.		





Biro za projektovanje DP ul. Cara Dušana 25/5, Kraljevo tel. 063/617-528		investitor: ZEKANOVIĆ STEVAN, Vrnjačka Banja ZEKANOVIĆ MARIJANA, Vrnjačka Banja			
odgovorni projektant: DRAGAN PEĆANAC, d.i.arh. br. licence 300 5778 03		objekat: APART HOTEL K.P./1226/4, KO Vrnjačka Banja			
naziv projekta: 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		naziv crteza: JUGOISTOČNA FASADA			
vrsta teh. dokumentacije: IDR - Idejno resenje		br. projekta 01-III/2025	datum: 07.2025	razmera: 1:75	br. crteza: 12.

