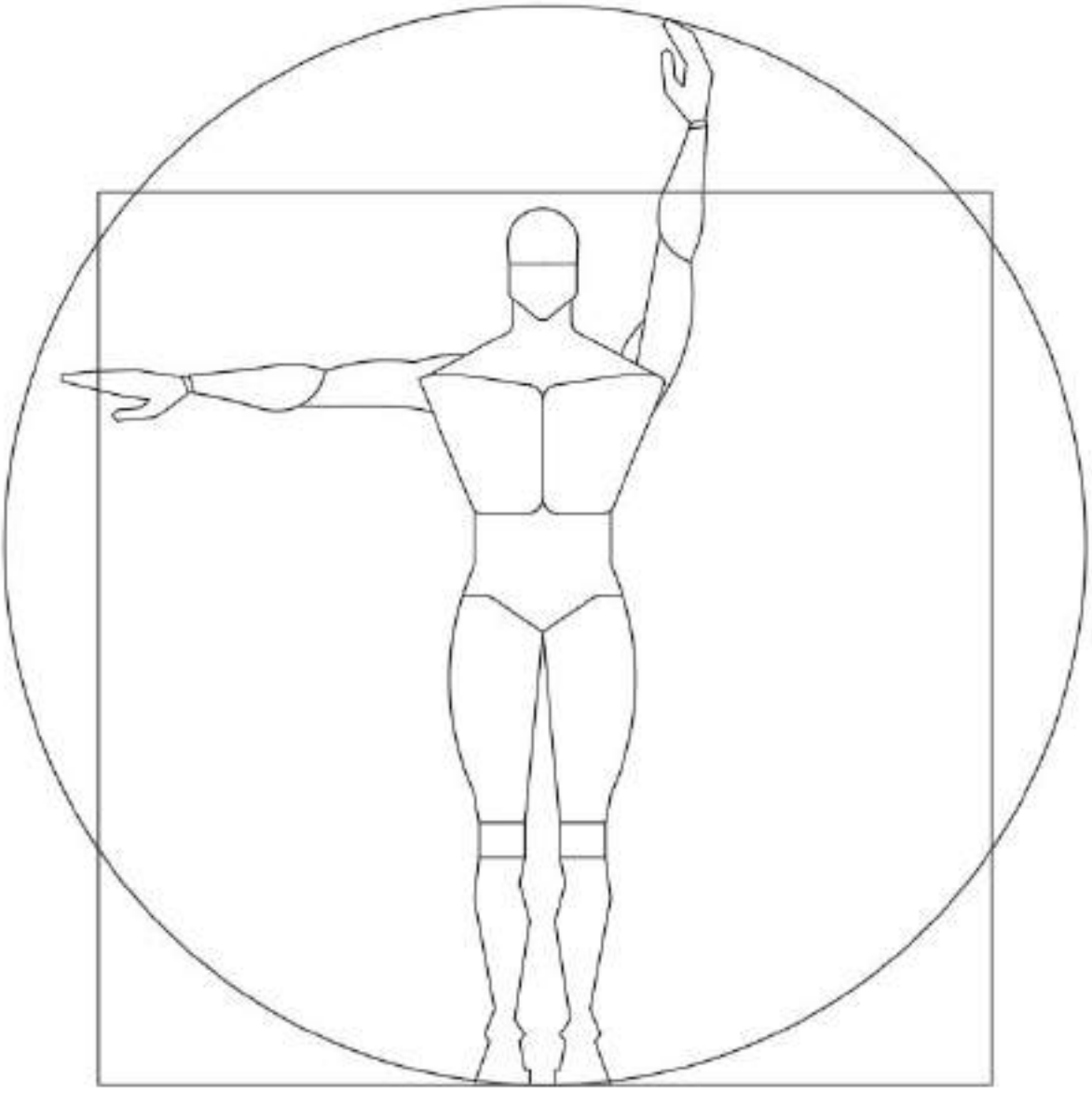
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА

СПРАТНОСТИ По+Пр+2+Пс

на К.П. бр. 648/4, КО Врњачка Бања, Врњачка Бања



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА

СПРАТНОСТИ По+Пр+2+Пс

на К.П. бр. 648/4, КО Врњачка Бања, Врњачка Бања

ПРОЈЕКАТ БР: УП-31/26

ЛОКАЦИЈА: К.П. БР. 648/4, КО Врњачка Бања

ИНВЕСТИТОР: „VATIMEX“ ДОО
МБ 21186872, ПИБ 109461118,
Ул. Косовска бр. 5, 36210 Врњачка Бања

ОБРАЂИВАЧ УП: Атеље за пројектовање “Aršin plus Trstenik”
37 240 Трстеник, Кнегиње Милице бр. 46

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Василије Петровић, дипл.инж.арх.урб.
Бр.лиценце 200 0908 06

ОБРАЂИВАЧ ИДР: "АЛФА КВАДРАТ", Архитектонски биро и извођење грађевинских радова, ул. Бранка Радичевића бр. 8,
36 210 Врњачка Бања

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ ИДР: Ђорђе Остојић, дипл.инж.арх.
Бр.лиценце 300 Н527 09

ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА: Г.Р. "GEOPROJEKT" Врњачка Бања

Атеље за пројектовање “Aršin plus Trstenik”

директор:

“Aršin plus Trstenik” Василије Петровић,д.и.а.урб.

датум: ЈУЛ 2026. Врњачка Бања

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА
- УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА -

САДРЖАЈ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1. Садржај
2. Решење из регистра привредног субјекта и Овлашћење инвеститора
3. Решење о одређивању одговорног урбанисте
4. Изјава одговорног урбанисте
5. Лиценца и потврда одговорног урбанисте

ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1. Правни и плански основ
    1.1 Спецификација Правног и Планског основа
    1.2 Повод и циљ израде Урбанистичког пројекта
    1.3 Смернице за спровођење решења
2. Обухват урбанистичког пројекта
    2.1 Граница обухвата
3. Услови изградње (намена, регулација и нивелација, приступ локацији, начин решења паркирања и други специфични услови)
    3.1 Намена простора
        3.1.1 Правила грађења у зони „АП 2“
    3.2 Регулација и нивелација
    3.3 Приступ локацији и начин решења паркирања
    3.4 Други специфични услови
4. Нумерички показатељи
5. Начин уређења слободних и зелених површина
6. Начин прикључења на инфраструктурну мрежу
7. Инжењерско геолошки услови
8. Мере заштите животне средине
9. Мере заштите непокретних културних и природних добара
10. Технички опис објекта и по потреби фазност изградње

ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1. Катастарско топографски план 1:250
2. Обухват и намена Урбанистичког пројекта 1:250
3. Регулационо нивелационо решење са приказом хоризонталне реглулације и саобраћајног решења - основе приземља 1:250
4. Регулационо нивелационо решење са приказом вертикалне регулације изглед кровних равни 1:250
5. Синхрон план – приказ комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу 1:250

САДРЖАЈ ИДЕЈНОГ АРХИТЕКТОНСКОГ РЕШЕЊА

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА ИДР-А

1. Решење из регистра привредног субјекта
2. Решење о одређивању одговорног пројектанта
3. Изјава одговорног пројектанта
4. Лиценца одговорног пројектанта

ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА ИДР-А

1. Технички опис

НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА ИДР-А

1. Преглед површина

ГРАФИЧКИ ДЕО ИДР-А

1. Ситуациони план	1:250
2. Основа - подрума, приземља, спрата 1 и спрата 2	1:100
3. Основа повученог спрата, изглед крова, пресек 1-1 и пресек 2-2	1:100
3. Основа - изгледи фасада и карактеристични пресеци	1:100

ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

ПЛАНСКА И ПРАВНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Информација о локацији: 003153911 2026 од 09.04.2026.године;
- Лист непокретности КП.бр. 648/4 К.О. Врњачка Бања

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

- "Електродистрибуција Србије"- Огранак Електродистрибуција Краљево, Погон Врњачка Бања, бр. 2581200-Д.09.10.-302299/2-26 од 21.09.2026. године;
- ЈКП ,,Бањско зеленило и чистоћа"
  бр. 2165/1/2026 од 15.07.2026. године
- ЈП ,,Белимарковац",
  бр. И-8794 од 15.09.2026. године.;
- Предузеће за инжењеринг и промет Интерклима,
  бр.2-1730 од 14.07.2026. године;
- ,,Општинска стамбена агенција" Врњачка Бања,
  бр. 350-1466/26-1 од 16.07.2026. године;
- ,,Телеком Србија" предузеће за телекомуникације а.д.,
  бр. 397944/1-2026 од 07.09.2026. године

Република Србија
Агенција за привредне регистре

5000204623529

Регистар привредних субјеката

БП 101993/2022
Датум, 24.08.2022. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014, 31/2019 и 105/2021), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднео:

Име и презиме: Василије Петровић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

Vasilije Petrović pr Atelje za projektovanje Aršin plus Trstenik

са следећим подацима:

Лични подаци предузетника:

Име и презиме: Василије Петровић
ЈМБГ: 2205940782013

Пословно име предузетника:

Vasilije Petrović pr Atelje za projektovanje Aršin plus Trstenik

Пословно седиште: КНЕГИЊЕ МИЛИЦЕ 46, ТРСТЕНИК, Србија
Број и назив поште: 37240 Трстеник
Регистарски број/Матични број: **66665402**

ПИБ додељен од Пореске Управе РС: **113221754**

Почетак обављања делатности: 24.08.2022 године
Претежна делатност: **7111** - Архитектонска делатност

Предузетник се региструје на: неодређено време

Адреса за пријем електронске поште: vasilije40@yahoo.com
Контакт подаци:
Телефон 1: +381 (0)63 490522

Образложење

Поступајући у складу са одредбом члана 17. став 3. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, подношењем јединствене регистрационе пријаве оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БП 101993/2022, дана 17.08.2022. године, подносилац је стекао право на плаћање умањеног износа накнаде, засновано подношењем пријаве која је решењем Регистратора БП 87904/2022 од 18.07.2022 године одбачена, јер је утврђено да нису испуњени услови из члана 14. став 1. тачка 2. и 5. истог Закона.

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

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС”, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016, 75/2018, 73/2019, 15/2020, 91/2020, 11/2021 и 66/2021).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:
Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 490,00 динара и решење по жалби у износу од 570,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР

_____

Миладин Маглов

ОБАВЕШТЕЊЕ:

У прилогу овог решења налази се потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ) и потврда о поднетој пријави на обавезно социјално осигурање.
Ако се у прилогу решења не налазе наведене потврде у обавези сте да урадите следеће:

1. Да се обратите Пореској управи ради доделе ПИБ-а,
2. Да лично поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, **ОДМАХ** по пријему овог обавештења И САМО УКОЛИКО СТЕ ПРИЈАВИЛИ ПОЧЕТАК ОБАВЉАЊА ДЕЛАТНОСТИ, на једном од шалтера било које организационе јединице организације за обавезно социјално осигурање (Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички завод за здравствено осигурање, Национална служба за запошљавање) или преко портала Централног регистра обавезног социјалног осигурања (http://www.croso.rs/), уколико већ нисте пријављени на осигурање по основу радног односа код другог послодавца. и то само уколико сте пријавили почетак обављања делатности.

Напомена: *Од 1. октобра 2018. привредни субјекти немају обавезу да употребљавају печат у пословним писмима и другим документима*

ОВЛАШЋЕЊЕ

Овим овлашћујем **Василија Петровића, дипл. инж. арх. урб, лиценца бр. 200 0908 06**, из Трстеника, **Vasilije Petrović PR Atelje za projektovanje Aršin Plus Trstenik**, са седиштем у ул. Кнегиње Милице бр. 46, 37 240 Трстеник, Република Србија, да ме, у складу са Законом о планирању и изградњи, важећим подзаконским актима и Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, заступа пред свим надлежним органима, имаоцима јавних овлашћења, као и пред Републичким геодетским заводом – Службом за катастар непокретности Врњачка Бања, те да у моје име и за мој рачун предузима све потребне правне и фактичке радње у поступцима који се односе на катастарску парцелу бр. 648/4 К.О. Врњачка Бања, општина Врњачка Бања.

Овлашћење обухвата подношење захтева, прибављање услова, сагласности, мишљења и друге потребне документације, као и израду, подношење и спровођење свих поступака у вези са израдом Урбанистичког пројекта и Идејног решења, прибављањем локацијских услова и грађевинске дозволе, подношењем пријаве радова, као и предузимање свих других радњи неопходних за спровођење наведених поступака у складу са важећим прописима, укључујући комуникацију са надлежним органима и имаоцима јавних овлашћења, преузимање аката, подношење допуна и отклањање евентуалних недостатака у поступку.

Ово овлашћење издаје се искључиво за наведене поступке и активности и не може се користити у друге сврхе.

У Трстенику,
17.07.2026.

Давалац Овлашћења:

VATIMEX d.o.o. Vrnjačka Banja

VATIMEX DOO Врњачка Бања,
Косовска бр. 5, 36210 Врњачка Бања,
матични број: 21186872, ПИБ: 109461118,
директор **Александар Ћирић**.

3. РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи објеката *('Сл. гласник РС', бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023, 91/2025 и 80/2026)* и Правилника о садржини, начину и поступку израде вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта *("Сл.гласник РС" бр. 96/2023)*, као и Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања *("Сл. гласник РС", бр. 32/2019, 47/2025 и 40/2026)*, донето је следеће Решење:

РЕШЕЊЕ

којим се одређује Одговорни урбаниста за израду Урбанистичког пројекта за изградњу, стамбеног објекта за вишепородично становање на К.П. бр. 648/4, К.О. Врњачка Бања, Врњачка Бања, за Инвеститора „VATIMEX“доо, ул. Косовска бр. 5, 36210 Врњачка Бања

Одговорни урбаниста:

Василије Петровић, дипл.инж.арх.урб.
бр.лиц. 200 0980 06

Именован испуњава прописане услове да може самостално израђивати техничку документацију. Истоименовани је дужан да се при изради техничке документације придржава прописа, стандарда, техничких норми и норматива сходно одредбама Закона о изменама и допунама Закона о Планирању и изградњи *('Сл. гласник РС', бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 , 91/2025 и 80/2026);*

Урбанистички пројекат се израђује на подлогама достављених од стране Г.Р. "GEOPROJEKT", Врњачка Бања.
Идејно Архитектонско решење које је саставни део Урбанистичког пројекта израдио је главни пројектант Ђорђе Остојић, дипл.инж.арх., лиц.бр. 300 H527 09.

Врњачка Бања
Јул, 2026. год.

“Atelje za projektovanje “Aršin plus Trstenik”
Василије Петровић, дипл.инж.арх.

4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи објеката*('Сл. гласник РС', бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023, 91/2025 и 80/2026)* и Правилника о садржини, начину и поступку израде вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта *("Сл.гласник РС" бр. 96/2023)*, као и Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања *("Сл. гласник РС", бр. 32/2019, 47/2025 и 40/2026)*, дата је следећа Изјава:

ИЗЈАВА

којом се потврђује да је Урбанистички пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи објеката *('Сл. гласник РС', бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 , 91/2025 и 80/2026)*, Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања *("Сл. гласник РС", бр. 32/2019, 47/2025 и 40/2026), као и са ПГР Врњачка Бања („Сл.лист општине Врњачка Бања“ бр. 26/2024).*

Одговорни урбаниста:

Василије Петровић, дипл.инж.арх.
бр.лиц. 200 0908 06

Идејно решење се израђује на подлогама достављених од стране Г.Р. "GEOPROJEKT", Врњачка Бања.
Идејно Архитектонско решење које је саставни део Урбанистичког пројекта израдио је главни пројектант Ђорђе Остојић, дипл.инж.арх., лиц.бр. 300 Н527 09

Врњачка Бања
Јул, 2026.

одговорни урбаниста:
Василије Петровић,
дипл.инж.арх.урб.

_____

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Василије С. Петровић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 2205940782013

одговорни урбаниста
за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце
200 0908 06

У Београду,
9. марта 2006. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ
Милан Вуковић
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/425003
Београд, 18.10.2021. године

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

П О Т В Р Д У

Којом се потврђује да је Василије С. Петровић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 0908 06

Одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 25.09.2022. године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

Председница Инжењерске коморе Србије
Марица Мијајловић, дипл. инж. арх.

ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА -

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА ЗА ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
К.П. бр. 648/4, КО Врњачка Бања

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Инвеститор, „VATIMEX“ доо, адреса Косовска бр. 5, из Врњачке Бање, МБ 21186872, ПИБ 109461118, 36210 Врњачка Бања, директор Александар Ћирић, наручио је, како је то предвиђено Законом, Правилницима и Планским документом, израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације и изградњу стамбеног објекта за вишепородично становање на катастарској парцели бр. 648/4 К.О. Врњачка Бања.

- ЗАКОН О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ *("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019 - др. закон и 9/2020, 52/2021, 62/2023, 91/2025 и 80/2026);*
- ПРАВИЛНИК О САДРЖИНИ, НАЧИНУ И ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ ДОКУМЕНАТА ПРОСТОРНОГ И УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНИРАЊА *(„Сл.гласник РС“бр. 32/2019 и 47/2025 и 40/2026);*
- ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ Врњачке Бање 2023-2030.*(„Сл. лист општине Врњачка Бања“ бр. 26/2024)– у даљем тексту Плана Генералне Регулације;*
- Упутство о примени појединих одредби Закона о Планирању и изградњи *("Службени гласник РС", бр.72/09, 81/09- УС, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 83/18, 31/19, 37/19- други Закон и 9/20, 52/2021, 62/2023, 91/2025 и 80/2026);*

Атеље за пројектовање “Aršin plus Trstenik”, адреса Кнегиње Милице бр. 46, 37240 Трстеник, Урбанистичким пројектом предлаже изградњу у складу са чланом 60. Закона о планирању и изградњи *(„Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – испр., 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 54/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021, 62/2023, 91/2025 и 80/2026)*. Предлог се односи на спровођење непосредне примене правила грађења, која су имплементирана из важећег планског документа – Плана генералне регулације Врњачке Бање 2023–2030 *(„Службени лист општине Врњачка Бања“, бр. 26/2024)*.

За потребе израде предметног Урбанистичког пројекта прибављена је и Информација о локацији бр. 003153911 2026 од 09.04.2026. године која је издата од стране Одељења за планирање и изградњу Врњачка Бања, која садржи смернице за спровођење планског основа.

Основ за израду овог Урбанистичког пројекта

Предметна локација налази се на КП бр. 648/4 К.О. Врњачка Бања, обухваћена је Планом генералне регулације Врњачке Бање 2023-2030 *(„Сл. лист општине Врњачка Бања“, бр. 26/24)* и налази се у оквиру урбанистичке целине 2-1. По намени локација се налази у Зони АП2- апартмани и пансиони 2.

Основ за израду Урбанистичког пројекта је фактички члан. 60 Закона о планирању и изградњи којим је омогућена разрада архитектонско-урбанистичког контекста за локације са специфичним карактеристикама.

1.2 ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Повод за израду Урбанистичког пројекта је Захтев горе наведеног Инвеститора као и урбанистичко-архитектонска разрада локације за усклађивање параметара важећих Планова, са параметрима и условима дефинисаним у Плану Генералне Регулације (ПГР) Врњачке Бање 2023-2030 (*„Сл.лист општине Врњачка Бања“ бр. 26/2024*).

Овим Урбанистичким пројектом дефинишу се урбанистички услови и параметри за реализацију планиране изградње, као и начин обезбеђивања колског и пешачког приступа на предметној локацији.

Облик, површина и положај грађевинске парцеле условљавају њено уклапање у постојеће урбано ткиво, уз обавезно поштовање регулационих линија, грађевинских линија, висинских габарита и других важећих планских ограничења.

Како је то предвиђено Законом о планирању и изградњи члан 60-64 на захтев инвеститора, овим Урбанистичким пројектом се без обзира на добру геометрију парцеле и мале висинске разлике на терену, утврђују параметри, односно сви релевантни урбанистички показатељи, укључујући проценат заузетости парцеле, индекс изграђености, укупну бруто развијену грађевинску површину, положај и диспозицију објекта, као и минимални проценат уређених зелених површина на парцели, у складу са важећом планском документацијом и прописима.

Урбанистичким пројектом предлаже се формирање објекта са рационалним и функционалним архитектонско-урбанистичким решењем, које омогућава оптималну искоришћеност простора, унапређење енергетске ефикасности и адекватно уклапање у просторни и амбијентални контекст локације, уз допринос унапређењу квалитета изграђеног простора.

Циљ израде Урбанистичког пројекта је провера могућности за изградњу објекта на предметној катастарској парцели према смерницама и уз поштовање свих параметара из важећег Плана Генералне Регулације Врњачке Бање 2023-2030 (*„Сл.лист општине Врњачка Бања“ бр. 26/2024*) и доказивање могућности изградње према приложеном ИДР решењу.

1.3. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ И ФАЗНОСТ РЕШЕЊА

Предметни Урбанистички пројекат израђен је у циљу детаљне разраде планског решења за предметну локацију, са наменом сагледавања могућности изградње стамбеног објекта на јединственој грађевинској парцели. Пројекат је израђен у складу са одредбама члана 60. Закона о планирању и изградњи *(„Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – испр., 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 54/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 09/2020, 52/2021, 62/2023, 91/2025 и 80/2026)*.

Урбанистички пројекат представља основ за даљу разраду локације у оквиру граница обухвата предметног пројекта, при чему се на основу истог не може непосредно приступити извођењу радова, већ служи као основ за израду одговарајуће техничке документације и спровођење даљих процедура у складу са важећим прописима.

Овим Урбанистичким пројектом предвиђа се реализација стамбеног објекта за вишепородично становање, које се планира кроз изградњу једног стамбеног објекта у оквиру једне фазе:

- ***Стамбени објекат – вишепородично становање, спратности По + Пр + 2 + Пс, Фаза 1***

Изградња омогућава рационалну и контролисану реализацију планског решења, у складу са инфраструктурним капацитетима, тржишним условима и организационим аспектима изградње, уз очување функционалне и просторне целовитости планираног стамбеног комплекса.

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

2.1. ГРАНИЦА ОБУХВАТА

Обухват предметног Урбанистичког пројекта дефинисан је према важећим координатним тачкама постојеће катастарске парцела број 648/4, КО Врњачка Бања.

Површине подручја који је обухваћен Урбанистичким пројектом износи 733 m².

Катастарска парцела бр. 648/4, КО. Врњачка Бања у исто време представља и обухват Урбанистичког пројекта и представља приватну својину, у власништву инвеститора "VATIMEX" доо Врњачка Бања, са уделом 1/1.

Катастарска парцела број 648/4, све КО Врњачка Бања, чини обухват овог Урбанистичког пројекта. Просторни обухват се са северне стране и источне стране парцеле граничи са катастарском парцелом број 648/6, са јужне стране делом 648/6 и 648/14 КО. Врњачка Бања, са запане стране граничи се са катастарском парцелом број 648/12 и 648/11 све у оквиру КО Врњачка Бања.

- Предметна катастарска парцела број 648/4 је по намени у катастарском операту градско грађевинско земљиште.
  део 1 - земљиште под зградом и другим објектом, у површини од 78m^2
  део 2 - према култури њива 4.класе у површини 494m^2
  део 3 - према култури воћњак 2 класе u површини од 161m^2.

Граница и обухват Урбанистичког пројекта приказани су на графичком прилогу карта бр. 2.
Табела 1 – Преглед површина комплекса и статус земљишта

КП.бр. КО_ВБ	Површина	Ималац права на парцели	Врста права облик својине	Удео	Врста земљишта
648/4	733 m²	"VATIMEX" ДОО ВРЊАЧКА БАЊА	Приватна својина	1/1	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

КООРДИНАТЕ ГРАНИЧНИХ ТАЧАКА ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКЕ АНАЛИЗ

1. Y=7492638.64 X=4830835.40
2. Y=7492673.96 X=4830843.82
3. Y=7492678.56 X=4830844.91
4. Y=7492681.96 X=4830827.03
5. Y=7492677.42 X=4830825.74
6. Y=7492677.37 X=4830825.74
7. Y=7492671.38 X=4830824.49
8. Y=7492660.31 X=4830821.95
9. Y=7492650.19 X=4830819.71
10. Y=7492647.27 X=4830819.05
11. Y=7492646.63 X=4830819.05
12. Y=7492643.07 X=4830818.13
13. Y=7492642.17 X=4830821.63
14. Y=7492641.81 X=4830823.01
15. Y=7492641.75 X=4830823.29

Ширина фронта парцеле је ~41 м, а дубина парцеле је ~18



Слика бр 1: Обухват Урбанистичог пројекта и КП бр.648/4 КО Врњачка Бања, Врњачка Бања;
Извор_https://a3.geosrbija.rs/ Приступљено сајту: 15.07.2026. године

Грађевинска парцела предвиђена за изградњу, оријентисана је у правцу север – југ, што омогућава рационално позиционирање планираних објеката у складу са условима осунчања и важећим урбанистичким прописима. Терен на предметној локацији одликује се висинском разликом од приближно ~2 m. Подаци о постојећем стању показују да је према Јавном приступу Републичког геодетског завода и Изводу из базе података катастра непокретности, на предметној парцели КП.бр. 648/4 КО. Врњачка Бања евидентиран објекат породична стамбена зграда у површини од 78m^2. Наведени објекат има одобрење за употребу. Објекат је планиран је за уклањање - Пројекат рушења - поступак који је самосталан и формално одвојен од израде Урбанистичког пројекта.

3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ (НАМЕНА ПРОСТОРА, РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА, ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ, НАЧИН РЕШЕЊА ПАРКИРАЊА И ДРУГИ СПЕЦИФИЧНИ УСЛОВИ)

3.1 НАМЕНА ПРОСТОРА

Намена простора у обухвату овог Урбанистичког пројекта произилази директно из Плана генералне регулације Врњачке Бање за период 2023–2030 *(„Службени лист општине Врњачка Бања“, број 26/2024)*, као и из постојећег фактичког и планског стања.

Локација се налази у оквиру Зоне "АП 2", Зона апартмани и пансиони 2.

Овим Урбанистичким пројектом се доказује да је могуће градити објекте колективног становања, а да се не угрожавају елементарне каратеристике амбијента, начина функционисања и изгледа ширег контекста целине намењене колективном становању.

Намена и типологија новопланираног објекта је овим Урбанистичким пројекту односно Идејним решењем у саставу Урбанистичког пројекта усклађен са наменом и типологијом задатом у зони у којој се планира изградња, а типологија објекта је усклађена и са пројектним задатком и потребама инвеститора за изградњу објекта.

На предметној локацији нема изграђених објеката од значаја за културно нити историјско наслеђе.
Остали параметри за парцелу прецизно су дефинисани планским условима, а у оквиру издате Информације о локацији бр. 003153911 2026 од 09.04.2026. године, а за потребе дефинисања намене парцела у обухвату, која је предмет Урбанистичког пројекта.

Инвеститор је јасно дефинисао програмски задатак, укључујући садржај објеката, намену простора и одговарајуће површине. У складу са препорукама за одабир квалитетних архитектонских решења, захтевано је да се архитектонским изразом објекат на савремен начин интегрише у постојећи амбијент, доприносећи његовој афирмацији и пуној валоризацији просторно-локацијских потенцијала.

На предметној локацији планирана је изградња стамбеног објеката колективног становања. Према типолошкој класификацији, реч је о слободностојећем објекту, чија се изградња планира у оквиру једне фазе.
Према класификацији *("Сл. гласник РС", бр. 22/2015)* објекат припада: Стамбена зграда са више од три стана до 2000m^2 и П+4+Пк (Пс) 112221 - категорија Б

3.2 РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

На основу података из Правне и Планске документације, односно података из Плана генералне регулације Врњачке Бање 2023-2030. *(„Сл. лист општине Врњачка Бања“ бр. 26/2024)* – у даљем тексту ПГР, а на основу задате и описане зоне „АП 2“- зона апартмани и пансиони 2, Урбанистичким пројектом приступило се остваривању одредница задатих планом у смислу хоризонталне и вертикалне регулације на следећи начин:

- ПГР-ом је у наведеној Зона „АП 2“- зона апартмани и пансиони – ова зона је претежно планирана за апартмане и пансионе; компатибилна намена је колективно становање, породично становање, хотели, осим поменутог нема ограничења за делатности које угрожавају становање; трговине на макс. 20%
- Планирана хоризонтална регулација на новоформираној грађевинској парцели дефинисана је Грађевинским линијама зоне изградње и Грађевинским линијама из Плана генералне регулације Врњачке Бање 2023-2030;
- Планом генералне регулације Врњачке Бање 2023–2030 задата је регулациона и грађевинска линија.
- Минимална величина парцеле у зони „АП 2“ је 600 m^2, препоручено 1000 m^2, правилног облика и пропорција 1:1-1:4; минимална ширина парцеле 12 m, препоручено 17 m, при чему треба инсистират на правилном облику;
- Типологија објекта - Дозвољени су слободностојећи објекти;
- Висина објекта максимално – венац / слеме,
  - Висина венца максимум 10,5m
  - Висина слемена максимум 13,5 m;
- Максимални проценат заузетости је 35%;
- Максимална површина једног објекта је 1200 m^2 БРГП;
- За објекте на углу дозвољава се одступање од Урбанистичких параметара за 10%
- Најмање дозвољено растојање новог слободностојећег објекта и границе суседне грађевинске парцеле -2,5 m.
- За изграђене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање, не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија;
- Међусобна удаљеност планираних објеката износи најмање половину висине вишег објекта. Удаљеност планираних од околних објеката, по правилу је 5,00 m, а минимум 4,00 m ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење.
- За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4,00 m не могу се на

суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија;
- Вишеспратни слободностојећи објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања;
- Зелене површине - Минимум 30% зеленила
- Паркирање - Паркирање према критеријумима из табеле ПГР-а: 1 паркинг место / стану; 1 ПМ/ 100 m^2 БГП за становање, плус, ако има других намена - према критеријумима из табеле;

Урбанистичким пројектом и Идејним решењем новопланираних објекта наведене одреднице у планском основу у смислу хоризонталне и вертикалне регулације остварене су на следећи начин:

- Пројектованим решењем објекта је планирана компатибилна намена колективно становање из Зоне „АП 2“ зона апартмани и пансиони 2.
- Предметна грађевинска парцела предвиђена за изградњу је површине 733 m^2, док је ширина парцеле ~41m , дубина ~18 m и њена форма је правоугаоног облика, чиме је инсистирање објекта на правилном облику и пропорцијама;
- Висинска разлика на терену је од ~2.5 m;
- Планирано је постављање објекта унутар зоне изградње;
- Укупна површина за заузетост БГП П =256,35 m^2, што одговара оствареном индексу заузетости парцеле у износу од Из = 34,97 %
- Максимална БГП површина (укупна изграђена маса објеката изнад Земље) објекта која је задата планом је 1200 m^2, док је остварена идејним решењем површина од: П = 1023,90 m^2
- Максимална БРГП површина (укупна изграђена маса објеката са подземном етажом), остварена идејним решењем површина од: П = 1328,35 m^2
- Пројектом је дефинисана висина објекта венац/слеме – висина венца / висина слемена која је у задатим оквирима венац 10,25/13,50 при чему је и дефинисана спратност објекта која је предвиђена за изградњу на новоформираној парцели тако да: Новопланирани објекат је спратности - По+Пр+2+Пс, и планирана је изградња у једној фази. Спратна висина Подрума: h=260cm; Приземља: h=300cm; Спрат 1,2 и Повученог спрата: 290cm;
- Најмање дозвољено растојање које је остварено од бочне границе парцеле је L=3,43 m - 1/4H до 13,54 m; На делу задњег дворишта најмање растојање L=~3,38 до 3,65 m
- У пројекту се посебно водило рачуна о максималној уређености слободних зелених површина, па је пројектом остварено 30,79 % зеленила на тлу. Предвиђен је засад у складу са ОО-афирмативне мере "Врњачка Бања-Извор Кисеоника". Уређени платои, подзиде паркинзи и приступне стазе.
- Примењени параметри за паркирање засновани су на правилима дефинисаним у ПГР-у, од 1 ПМ (паркинг место) на сваких 100 m^2 бруто развијене површине. На предметној парцели је обезбеђена површина за 5 паркинг места и у гаражи са 11 гаражних паркинг места. Што представља укупно 16 ПМ обезбеђених за ову локацију.
- За парцелу је израђен овај Урбанистички пројекат као обавезујући докмент у даљем поступању.

3.3 ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ И НАЧИН РЕШЕЊА ПАРКИРАЊА

Пројектовање приступа и саобраћајних решења за локацију која је предмет овог Урбанистичког пројекта у Врњачкој Бањи, базирано је на анализи постојеће саобраћајне инфраструктуре и захтевима самог терена.

Локација се налази у улици Олимпијска 50Б, а у ширем смислу режим саобраћаја који се налази на ободу локације и представља улицу са једносмерним кретањем и јасно одређеном саобраћајном сигнализацијом у ширем потезу.
У складу са конфигурацијом терена и захтевима за функционалним и безбедним приступом, пројектован је адекватан приступ предметној локацији.

Такође, пројектом је предвиђен и пешачки приступ, који омогућава корисницима сигуран и лак приступ парцели приликом уласка и изласка.
Минимални задати параметри су:

- 1 ПМ/ 1 стану или 1 ПМ/100 m² БГП

На локацији је планирано 5 паркинг места и 11 гаражних места што задовољава критеријум од 1ПМ/100m^2 БГП за становање.
Остварени параметри за паркирање се могу приказати на следећи начин:

Начин решења паркирања	Планирано ПГРом	Параметри из ИДР-а
Паркирање	1 ПМ/ 1 стану или 1 ПМ/100 m^2 БГП	1ПМ/100 m^2= 5 ПМ + 11ГМ

3.4 ДРУГИ СПЕЦИФИЧНИ УСЛОВИ

Специфични услови за локацију, као што су услови Завода за заштиту споменика културе и сл. нису задати за ову локацију. За локацију је кроз планирање урбанистичком анализом и идејним решењем решено у складу са захтевима ПГР-а и:

- распоред објеката и свих елемената партерног уређења,
- решења за неометано кретање хендикепираних лица на парцели,
- решења прикључака на све врсте инфраструктуре
- нивелационо решење површина и одвод атмосферских вода,
- распоред зеленила, начин уређења и одржавања;

4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

	ПГР Врњачка Бања 2023-2030	**Остварено УП и пројектом ИДР**
Парцела	**КП. бр. 648/4 КО.Врњачка Бања**	
Планирана намена	Зона апартмана и пансиона "АП 2", Компатибилна намена колективно становање, породично становање и хотели, до максимум 20% пословања;	Компатибилна намена - Колективно становање - Вишепородични објекат
Површина парцеле	мин. вел. парцеле 600m^2, препоручено 1000m^2; мин. ширина парцеле 12m, препоручено 17m; инсистирати на правилном облику и пропорцијама 1:1 -1:4;	Површина грађевинске парцеле: П=733 m^2 Ширина парцеле: ~41 m, дубина: ~18 m правилни облик и пропорција 1:4
Типологија	Слободностојећи објекти	Слободностојећи објекти, Спратности - По+Пр+2+Пс - Фаза 1
Индекс заузетости	Макс. 35 %	Објекат – П=256,35 m² БРГП Приземља И заузетости = 34,97%
Висина објекта/висина венца	Висина венца макс.: 10,50m Висина слемена макс.: 13,50m	Објекат - венац/слеме (+10,40) 256,50 / (+13.49) 259,59
Максимална површина објекта	Максимална површина једног објекта (укупна изграђена маса објекта изнад земље): 1200 m^2 БРГП	Укупна БРГП надземно П= 1023,90 m^2
Положај објекта-Грађевинске линије	Унутар зоне изградње	Унутар зоне изградње
Растојање од бочне границе парцеле	Најмање дозвољено растојање новог слободностојећег објекта и границе суседне грађевинске парцеле -2,5 m;	Најмање дозвољено растојање од бочне границе парцеле L= 3,43 m - ¼ H до 13.49 m На делу задњег дворишта најмање растојање L= 3,38 m до 3,65 m
Међусобна удаљеност објеката	Међусобна удаљеност планираних објеката износи најмање ½ висине вишег објекта; Удаљеност планираних од околних објеката по правилу је 5,0m, а минимум 4,0 m ако један од зидова објеката садржи отворе за дневно осветљење;	Минимална међусобна удаљеност од изграђеног објекта на суседној парцели L=13,34 м на делу фасаде са отворима за стамбене простора мерено на фасади орјентисаној према суседном објекту.
Зелене површине	Мин. 30% зеленила на тлу	Слободне, уређене и зелене површине на тлу: П=225,70 m^2 = 30,79 % Уређени платои, паркинзи потпорни зидови, подграде и сл: П=250,95 m^2 =34,23%
Паркирање	Мин.1 паркинг место/стану; Мин. 1 ПМ/100 m^2 БГП за становање;	1, 1 ПМ/100 m^2- 5 ПМ и 11 ГМ

Табеларни приказ збирног прегледа структуре површина објеката

ПРЕГЛЕД СТРУКТУРЕ ПОВРШИНА				
СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ ЗА ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ				
УКУПНО	НЕТО ПОВРШИНА [m²]	НЕТО КОРИСНА ПОВРШИНА [m²]	ПОВРШИНА ПОД ГРАЂ. ЕЛЕМЕНТИМА [m²]	БРУТО ПОВРШИНА [m²]
Пр+2+Пс	**855,93**	**830,25**	**193,65**	**1023,90**
По+Пр+2+Пс	**1142,11**	**1116,43**	**211,92**	**1328,35**

5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

У погледу слободних и зелених површина задати и остварено параметри су:

	Планирано ПГРом	**Предложено УПом**
Зелене површине	мин 30%	Слободне, уређене и зелене површине на тлу: П=225,70 m^2 = 30,79 %
Уређене слободне површине	/	Уређени платои, паркинзи потпорни зидови, подграде и сл: П=250,95 m^2 =34,23%

На основу "Одлуке о изменама и допунама одлуке о општем уређењу Врњачке Бање и одржавању јавне чистоће паркова, зелених рекреационих површина и шетних стаза", ("Сл.лист општине Врњачка Бања" 11/17-пречишћен текст, 18/18, 24/19, 67/20, 33/21 и 33/23), донете 2.2.2024. године, прописане су афирмативне мере под називом "Врњачка Бања - Извор Кисеоника". Ове мере се односе на обавезу Инвеститора који планира изградњу, а које се примењују у области Врњачке Бање.

У складу са чланом 67д наведене Одлуке, инвеститор је дужан да, у сарадњи са предузећем надлежним за одржавање јавног зеленила и јавних зелених површина, изврши садњу једног дрвета на сваких започетих 100 m² пројектоване бруто развијене грађевинске површине. Сходно томе, у конкретном случају постоји обавеза садње 13 одраслих и виталних стабала.

Посебна пажња ће бити посвећена озелењавању свих слободних површина око објекта, како би се унапредио визуелни изглед и еколошки аспект локације. Поред тога, у оквиру овог пројекта, предвиђа се ограђивање локације што је резултат специфичности самог места, као и уградња ивичњака у делу бочног формирања паркинга и приступа објекту колско-пешачкој стази.

Предвиђа се садња средњег и ниског растиња. Озелењавање ће се ускладити са подземном и надземном инфраструктуром према техничким нормативима за пројектовање зеленила.
Избор дендролошког материјала оријентисаће се на аутохтоне врсте отпорне на теже услове вегетирања (отпорне на прашину, гасове…). Све зелене површине потребно је редовно одржавати, укључујући кошење траве и орезивање шибља. Нивелационим решењем дворишта предвиђено је квалитетно одводњавање површинске воде у атмосферску канализацију односно упојне бунаре предвиђене на локацији у складу са захтеваним прорачунатим капацитетом из пројеката.

6. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

Новопројектовани објекат, који је предмет овог Урбанистичког пројекта има могућност за прикључење на све врсте инфраструктуре. Начини прикључења, коридори инфраструктуре, као и сама места прикључења ближе су дефинисани прибављеним техничким условима за потребе овог Урбанистичког пројекта и евиденцијом подземних инсталација приказано како у графичким прилозима техничких услова, тако и у катастарско-топографском плану

предметног комплекса.

- "Електродистрибуција Србије"- Огранак Електродистрибуција Краљево, Погон Врњачка Бања, бр. 2581200-Д.09.10.-302299/2-26 од 21.09.2026. године;
- ЈКП „Бањско зеленило и чистоћа"
  бр. 2165/1/2026 од 15.07.2026. године
- ЈП „Белимарковац",
  бр. И-8794 од 15.09.2026. године.;
- Предузеће за инжењеринг и промет Интерклима,
  бр.2-1730 од 14.07.2026. године;
- „Општинска стамбена агенција" Врњачка Бања,
  бр. 350-1466/26-1 од 16.07.2026. године;
- „Телеком Србија" предузеће за телекомуникације а.д.,
  бр. 397944/1-2026 од 07.09.2026. године

7. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

За потребе изградње објекта нису израђена геолошка истраживања од стране лиценцираних предузећа за геотехнику, а у складу са важећим прописима.

У даљем поступању, за прибављање документације предметне изградње потребно је извршити сва неопходна истраживања да би се доказала могућност изградње објекта и постојање повољне и стабилне средине за грађење. По основу израђеног елабората, потребно је доказати да је терен је у природним условима стабилан, погодан за градњу објекта, или се предвиђа замена тла на територији предвиђеној за изградњу објекта.

8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Носивост и стабилност:
Пројектом се предвиђају све мере које обезбеђују носивост и стабилност објеката, за саме објекте и објекте у окружењу кроз примену одговарајућих конструктивних елемената за изградњу. Уз поштовање свих сеизмичких параметара при пројектовању узимају се у обзир и резултати Геолошких истраживања терена.

Заштита од пожара и ратних разарања:
Пројектом се предвиђају мере за заштиту објекта у смислу осигурања и спречавање од пожара, дима, ширења опасности унутар објеката и на суседне објекте. У смислу пројектовања отпорности конструктивних елемената и материјала у потребном времену, коридора и инсталација и опреме за заштиту од пожара.
Такође се приликом пројектовања предвиђају мере у складу са важећом Законском прегулативом, Закона о Одбрани и Закона о смањењу ризика од катастрофа и управљања вандредним ситуацијама.

Животна средина:
Пројектом се предвиђа примена материјала и решења за доградњу објекта који ће заштити објекат од присуства влаге, омогућити правилно испуштање отпадних вода, одлагање отпада, и примену материјала за изградњу који обезбеђују максималну безбедност градитеља, корисника и суседа у смислу утицаја на животну средину.

Заштита непокретних културних добара:
У току извођења радова предвиђају се мере којима се предвиђа, да ако се наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач је у обавези да обавести Завод за заштиту споменика културе и да преузме мере да се налаз не уништи или не оштети, а све у складу са Законом о културним добрима.

Безбедност и приступачност приликом употребе:
Приликом пројектовања за испуњење ових захтева водило се рачуна да се у потпуности обезбеди лака приступачност за кориснике објекта, у смислу приступачности без икаквих ограничења за децу, инвалиде и старија лица (благе рампе и димензије комуникација), а са применом максималне заштите у смислу светлосне сигнализације и фотонапонске заштите када је у питању коришћење објеката дворишта, вертикалних комуникација и смештајног простора.

Заштита од буке:
Пројектом су предвиђене мере за испуњење заштите од буке, решења у смислу груписаних појединих функција по наменама и применом одговарајућих материјала тако да корисници објекта имају заштиту која има омогућава коришћење свих простора у одговарајућим условима.

Економично коришћење енергије и очување топлоте
Мере предвиђене кроз овај пројекат обезбеђују максималну термичку заштиту објекта, пројектовано у енергетској класи Б, примену економичног осветљења, коришћење топлотних пумпи као енергента и сл., тј објекат ће испуњавати што је могуће веће мере енергетске ефикасности

Одрживо коришћење:
Пројектована функција објекта има могућност да се користи на одржив начин, нарочито због примењених материјала и решења, у смислу трајности, а део материјала који је предвиђен пројектом, као што су дрво, камен, стакло и сл, обезбеђује могућност рециклаже након евентуалног уклањања и замене материјала у протоку времена.

9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Објекат не потпада под мере заштите непокретних културних и природних добара по посебним условима.
На предметној локацији има изграђених објеката, али евидентирани објекат није од значаја за културно нити историјско наслеђе.

10. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ПО ПОТРЕБИ ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

Урбанистички пројекат израђен је на захтев инвеститора „VATIMEX“ д.о.о. Врњачка Бања ради урбанистичко-архитектонске разраде локације и изградње стамбеног објекта за вишепородично становање на катастарској парцели бр. 648/4 К.О. Врњачка Бања. Пројекат је израђен у складу са Законом о планирању и изградњи, важећим правилницима, Планом генералне регулације Врњачке Бање 2023–2030 и Информацијом о локацији издатом од стране надлежног органа.

Предметна парцела површине 733 m² налази се у урбанистичкој целини 2-1, у зони "АП 2" – апартмани и пансиони 2, где је дозвољена компатибилна намена колективног становања. Урбанистичким пројектом доказује се могућност изградње слободностојећег стамбеног објекта спратности По+Пр+2+Пс, уз поштовање свих урбанистичких параметара прописаних Планом генералне регулације.

Објекат је планиран у оквиру једне фазе изградње, са обезбеђеним колским и пешачким приступом, потребним бројем паркинг и гаражних места, као и уређеним зеленим површинама које чине више од 30% површине парцеле. Пројектовано решење испуњава услове у погледу индекса заузетости, максималне бруто развијене грађевинске површине, висине објекта, грађевинских линија и минималних растојања од суседних парцела и објеката.

Постојећи стамбени објекат на парцели предвиђен је за уклањање у посебном поступку, док је новопланирани објекат у потпуности усклађен са планском наменом, просторним контекстом и архитектонским карактеристикама окружења.

Уређење парцеле обухвата изградњу приступне саобраћајнице, пешачких стаза, паркинга, потпорних зидова, озелењених површина и садњу дрвореда у складу са локалним прописима и програмом „Врњачка Бања – Извор кисеоника“. Атмосферске воде биће контролисано одведене, а озелењавање ће бити реализовано аутохтоним биљним врстама.

Планирани објекат има обезбеђену могућност прикључења на комплетну комуналну инфраструктуру (водовод, канализацију, електроенергетску, телекомуникациону и осталу инфраструктурну мрежу), у складу са издатим техничким условима надлежних јавних предузећа.

Пре реализације изградње неопходно је извршити инжењерско-геолошка истраживања ради утврђивања носивости и погодности терена за фундирање објекта.

Пројектом су предвиђене све мере заштите које се односе на стабилност конструкције, противпожарну заштиту, заштиту животне средине, приступачност особама са инвалидитетом, заштиту од буке, енергетску ефикасност и одрживо коришћење природних ресурса. Предвиђена је примена савремених материјала и техничких решења која обезбеђују сигурност, дуготрајност и економичност објекта.

На предметној локацији не постоје непокретна културна добра нити природна добра под посебним режимом заштите, а у случају евентуалних археолошких налаза током извођења радова поступаће се у складу са важећим прописима.

Одговорни урбаниста за израду Урбанистичког пројекта:
Василије Петровић, д.и.а.урб.
бр. лиценце. 200 0908 06

ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

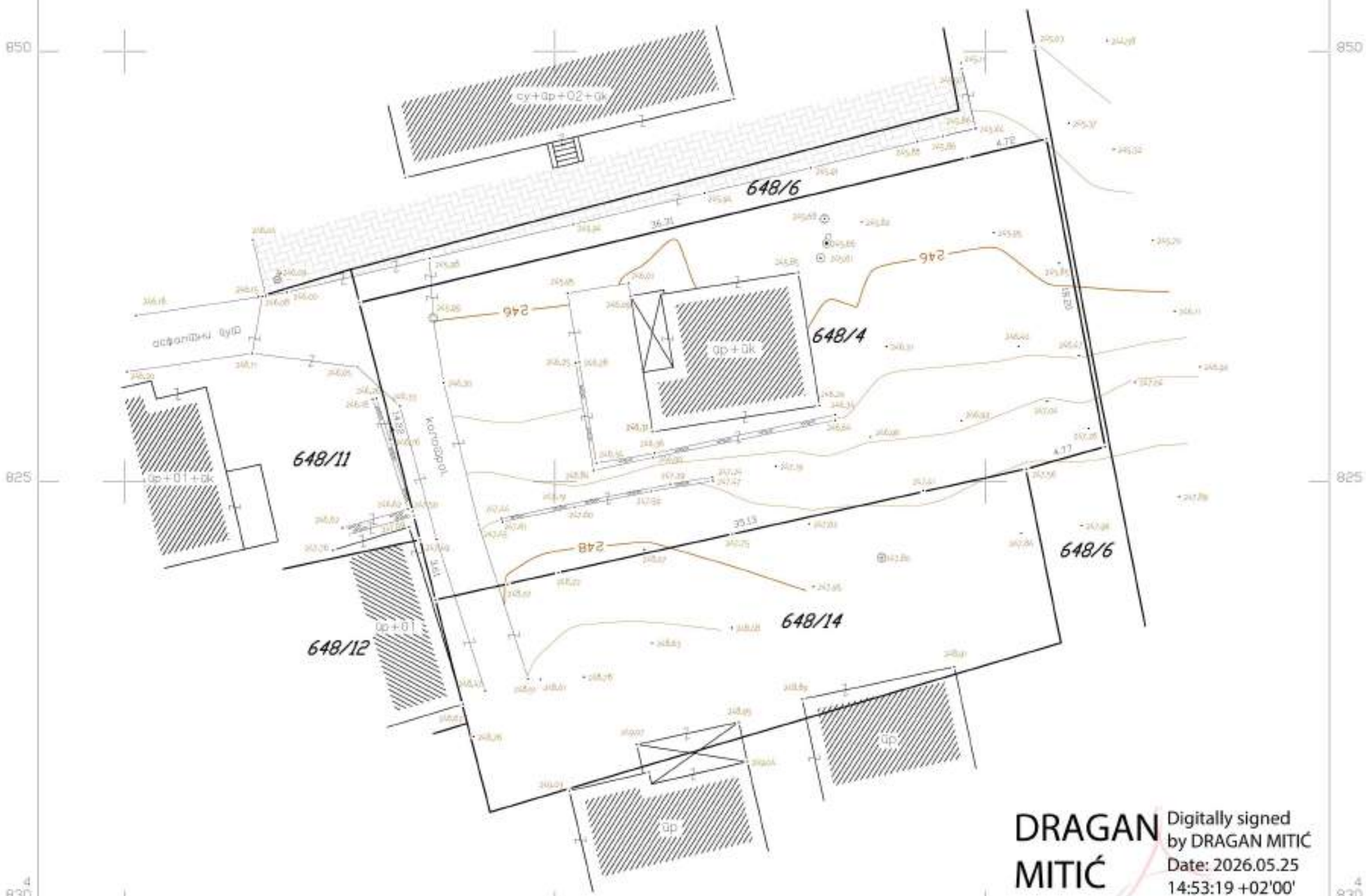
- УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА -

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

објекат '' к.п. бр. 648/4 ''

О.Врњачка Бања
К.о.Врњачка Бања

Р.Србија



DRAGAN MITIĆ
Digitally signed by DRAGAN MITIĆ
Date: 2026.05.25 14:53:19 +02'00'

У Врњачкој Бањи
маја 2026.год.

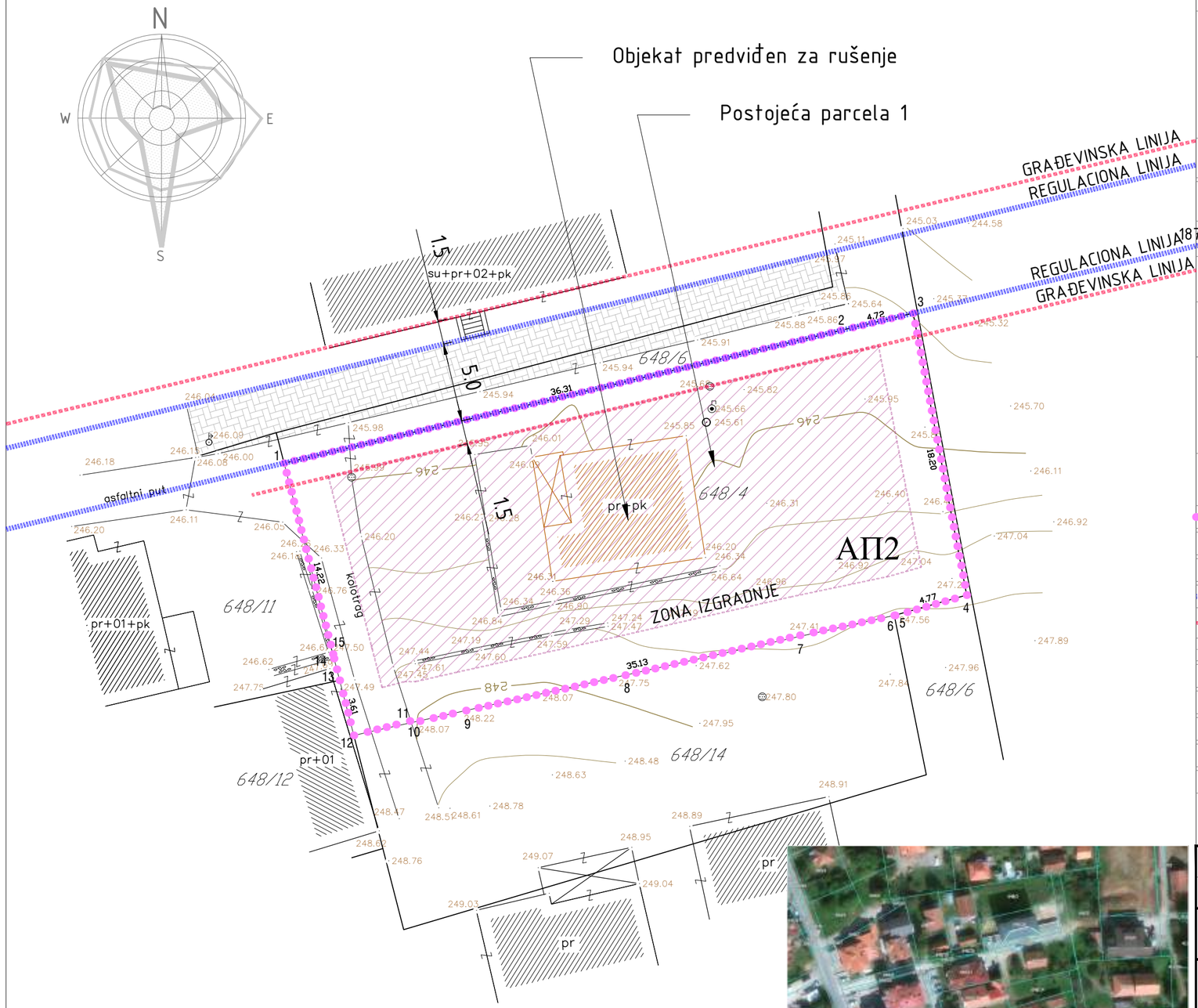
Подаци снимања:
-Методом глобално навигационог сателитског система 2026.год.

РАЗМЕРА 1:250
Еквидистанција 0,5м

Израдио:
"ГЕОПРОЈЕКТ"
Врњачка Бања

URBANISTICKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU

K.P.648/4 K.O. VRNJAČKA BANJA



PREGLED POVRŠINA POSTOJEĆIH PARCELA U OBUHVATU

R.B.	Broj parcele	Iz lista nepokretnosti	Iz koordinata graničnih tačaka
1	Postojeća parcela 648/4	733 m^2	732,53 m^2
	UKUPNO:	7 a 33 m^2	7 a 33 m^2

Koordinate graničnih tačaka obuhvata

1.	Y=7492638.64	X=4830835.40	6.	Y=7492677.37	X=4830825.74	11.	Y=7492646.63	X=4830819.05
2.	Y=7492673.96	X=4830843.82	7.	Y=7492671.38	X=4830824.49	12.	Y=7492643.07	X=4830818.13
3.	Y=7492678.56	X=4830844.91	8.	Y=7492660.31	X=4830821.95	13.	Y=7492642.17	X=4830821.63
4.	Y=7492681.96	X=4830827.03	9.	Y=7492650.19	X=4830819.71	14.	Y=7492641.81	X=4830823.01
5.	Y=7492677.42	X=4830825.74	10.	Y=7492647.27	X=4830819.05	15.	Y=7492641.75	X=4830823.29

LEGENDA:

	GRANICA OBUHVATA P=733m^2
	POSTOJECE GRANICE PARCELE
АП 2	ZONA APARTMANI I PANSIONI 2 -"АП 2"
	REGULACIONA LINIJA - PLANSKA
	GRAĐEVINSKA LINIJA - PLANSKA / ZONA IZGRADNJE
	FAKTIČKO STANJE NA PARCELI
223.54	POSTOJEĆE VISINSKE KOTE
5	KOORDINATNE TAČKE OBUHVATA
6788	KOORDINATNE TAČKE REGULACIJE IZ PGR
	POSTOJEĆI OBJEKTI
	OBJEKTI PREDVIĐENI ZA UKLANJANJE

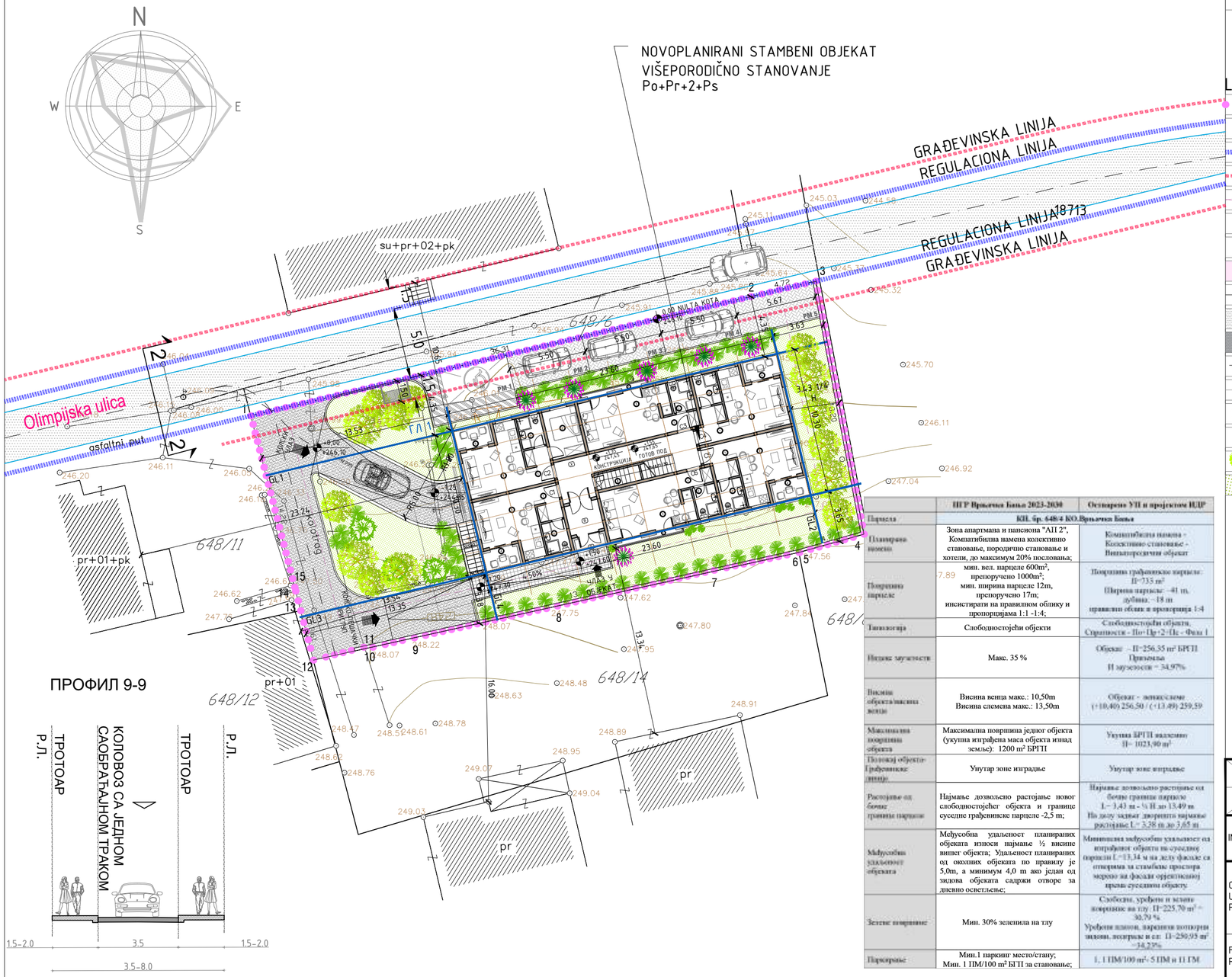
INŽENJERSKA KOMORA SRBIJE Vasilije S Petrović 200 0908 06 INŽENJER ARHITEKTURE

URB — INTERACTIVE TEHNICAL DESIGN		Atelje za projektovanje „Aršin plus Trstenik" Knjeginje Milice br.46, 37240, Trstenik	
INVESTITOR:	„VATIMEX" doo MB 21186872, PIB 109461118, Ul. Kosovska br. 5, 36210 Vrnjačka Banja	ODGOVORNI PROJEKTANT: Vasilije PETROVIĆ, d.i.a 200 0908 06	SARADNIK: Dunja DUNJIC M.J.A.U. Ivana DJUROVIĆ M.P.P. Ivana STANISIĆ M.I.A. Ana STAROVLAH M.I.P.A
OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA:	STAMBENI OBJEKAT ZA VIŠEPORODIČNO STANOVANJE K.P. BR. 648/4 KO. Vrnjačka Banja	NAZIV PRILOGA: OBUHVAT I NAMENA URBANISTIČKOG PROJEKTA	
FAZA PROJEKTA:	URBANISTIČKI PROJEKAT	RAZMERA: 1:250 / DATUM: JUL '26 / BR. PROJEKTA: 31/26 / BR. PRIL 2	

512x360

URBANISTICKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU

K.P.648/4 K.O. VRNJAČKA BANJA



	ПГР Врњачка Бања 2023-2030	Остварено УП и пројектом ИДР
Парцела	КП. бр. 648/4 КО.Врњачка Бања	
Планирана намена	Зона апартмана и пансиона "АП 2", Компатибилна намена колективно становање, породично становање и хотели, до максимум 20% пословања;	Компатибилна намена - Колективно становање - Вишепородични објекат
Површина парцеле	мин. вел. парцеле 600m², препоручено 1000m²; мин. ширина парцеле 12m, препоручено 17m; инсистирати на правилном облику и пропорцијама 1:1 -1:4;	Површина графичке парцеле: П=733 m² Ширина парцеле: ~41 m, дубина: ~18 m правилног облика и пропорција 1:4
Типологија	Слободностојећи објекти	Слободностојећи објекат, Спратност - По+Пр+2+Пс - Фаза 1
Индекс заузетости	Макс. 35 %	Објекат - П=256,35 m² БРТП Приземље И заузетости = 34,97%
Висина објекта/висина венца	Висина венца макс.: 10,50m Висина слемена макс.: 13,50m	Објекат - венац/слеме (+10,40) 256,50 / (+13,49) 259,59
Максимална површина објекта	Максимална површина једног објекта (укупна изграђена маса објекта изнад земље): 1200 m² БРТП	Укупна БРТП надземно П= 1023,90 m²
Положај објекта-Грађевинске линије	Унутар зоне изградње	Унутар зоне изградње
Растојање од бочне границе парцеле	Најмање дозвољено растојање новог слободностојећег објекта и границе суседне грађевинске парцеле -2,5 m;	Најмање дозвољено растојање од бочне границе парцеле L= 3,43 m - ½ H до 13,49 m На делу задње дворишта најмање растојање L= 3,28 m до 3,65 m
Међусобно удаљеност објеката	Међусобна удаљеност планираних објеката износи најмање ½ висине вишег објекта; Удаљеност планираних од околних објеката по правилу је 5,0m, а минимум 4,0 m ако један од зидова објеката садржи отворе за дневно осветљење;	Минимална међусобно удаљеност од изграђеног објекта на суседној парцели L=13,34 м на делу фасаде са отворима за стамбене просторе мерено на фасади оријентисаној према суседном објекту
Зелене површине	Мин. 30% зеленила на тлу	Слободне, уређене и зелене површине на тлу: П=225,70 m² = 30,79 % Уређени плато, паркинзи поплочани зидови, пешачке и сл.: П=256,95 m² =34,23%
Паркирање	Мин.1 паркинг место/стану; Мин. 1 ПМ/100 m² БГП за становање;	1, 1 ПМ/100 m² - 5 ПМ и 11 ГМ

ПРЕГЛЕД СТРУКТУРЕ ПОВРШИНА

СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ ЗА ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

УКУПНО	НЕТО ПОВРШИНА [m²]	НЕТО КОРИСНА ПОВРШИНА [m²]	ПОВРШИНА ПОД ГРАЂ. ЕЛЕМЕНТИМА [m²]	БРУТО ПОВРШИНА [m²]
Пр+2+Пс	**855,93**	**830,25**	**193,65**	**1023,90**
По+Пр+2+Пс	**1142,11**	**1116,43**	**211,92**	**1328,35**

LEGENDA:

GRANICA OBUHVATA P=733m²			
POSTOJECE GRANICE PARCELE			
REGULACIONA LINIJA - PLANSKA			
GRAĐEVINSKA LINIJA - PLANSKA			
ZONA IZGRADNJE			
POSTOJEĆI OBJEKTI			
OBJEKTI PREDVIĐENI ZA UKLANJANJE			
NOVOPLANIRANI OBJEKAT		GL 1	OBJEKTA
OSOVINA PRISTUPNE GRADSKE SAOBRAĆAJNICE			ULAZI I PRAVCI KRETANJA
SAOBRAĆAJNICE		PM 1	PARKING MESTA
PARKINZI I PLATOI		GM 1	GARAŽNA MESTA
211.35	VISINSKE KOTE SAOBRACAJNICE, UREDJENOG DVORISTA I NOVOG OBJEKTA		
	FAKTIČKO STANJE NA PARCELI		
223.54	POSTOJEĆE VISINSKE KOTE		
5	KOORDINATNE TAČKE OBUHVATA		
	VISOKO I SREDNJE ZELENILO		
	ZELENE POVRŠINE		KONTEJNERI ZA OTPAD

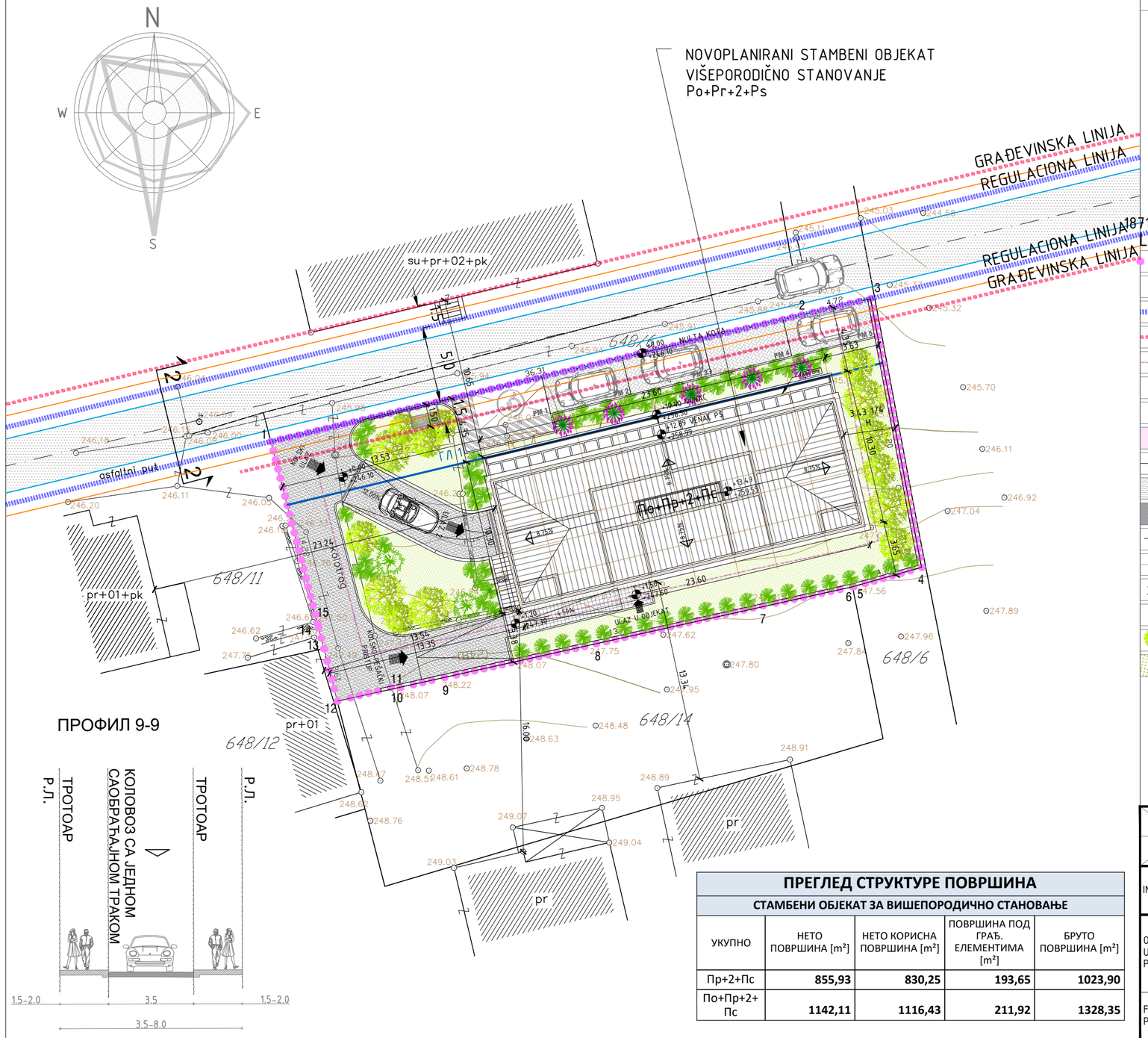
INŽENJERSKA KOMORA SRBIJE
Василије С. Петровић
дипл. инж. арх.
200 0908 06
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

URB	INTERACTIVE TEHNICAL DESIGN	Ateljе za projektovanje „Aršin plus Trstenik" Knjeginje Milice br.46, 37240, Trstenik	
INVESTITOR:	„VATIMEX" doo MB 21186872, PIB 109461118, Ul. Kosovska br. 5, 36210 Vrnjačka Banja	ODGOVORNI PROJEKTANT: Vasilije PETROVIĆ, d.i.a 200 0908 06	SARADNIK: Dunja DUNJIĆ M.A.U. Ivana DJUROVIĆ M.P.P. Ivana STANISIĆ M.I.A. Ana STAROVLAH M.I.PA.
OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA:	STAMBENI OBJEKAT ZA VIŠEPORODIČNO STANOVANJE K.P. BR. 648/4 KO. Vrnjačka Banja	NAZIV PRILOGA: REGULACIONO NIVELACIONO REŠENJE LOKACIJE PRIKAZOM HORIZONTALNE REGULACIJE	
FAZA PROJEKTA:	URBANISTIČKI PROJEKAT	RAZMERA: 1:250 / DATUM: JUL '26 / BR. PROJEKTA: 31/26 / BR. PRIL: 3	

512x360

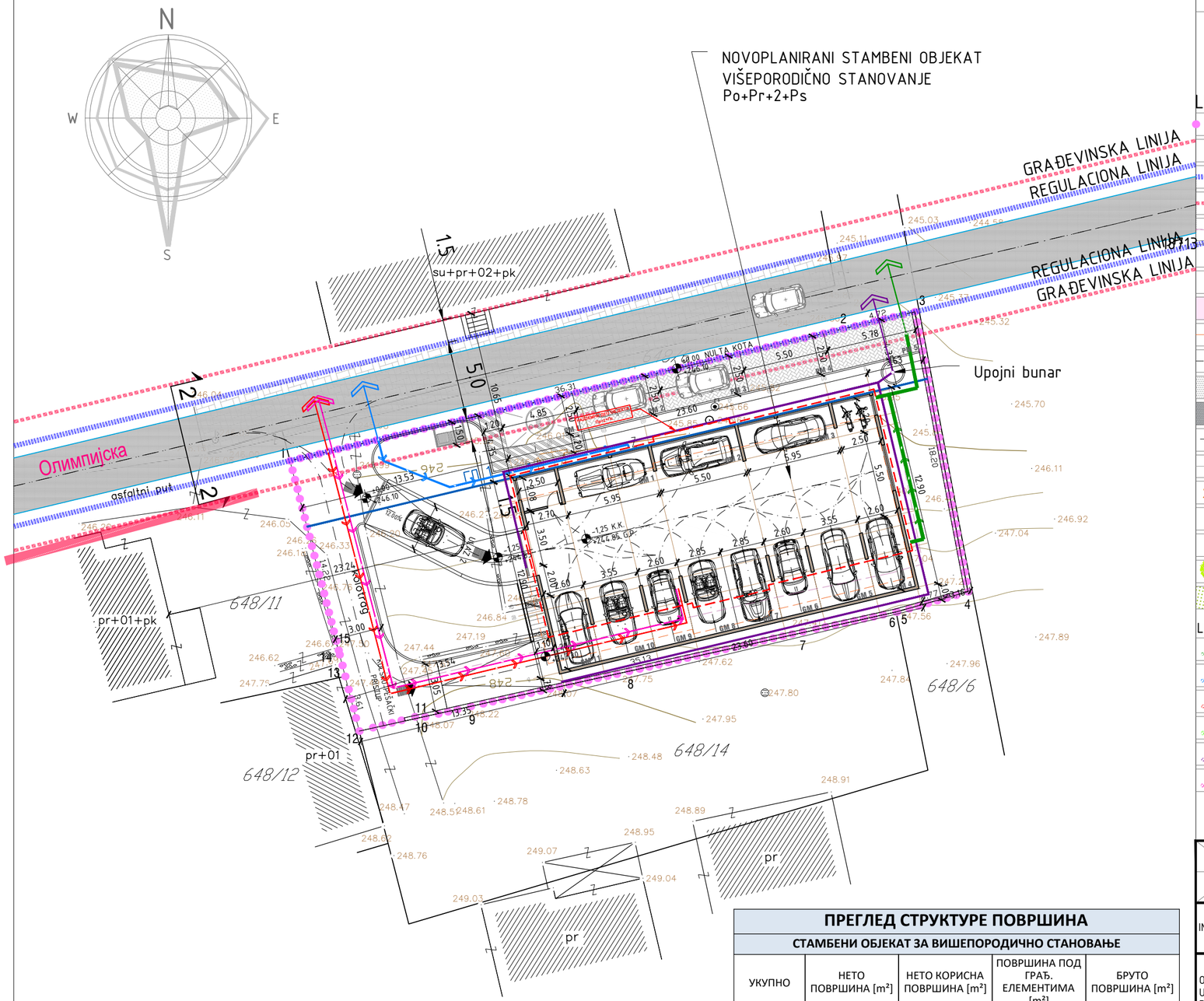
URBANISTICKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU

K.P.648/4 K.O. VRNJAČKA BANJA


N
W
E
S
NOVOPLANIRANI STAMBENI OBJEKAT
VIŠEPORODIČNO STANOVANJE
Po+Pr+2+Ps
GRAĐEVINSKA LINIJA
REGULACIONA LINIJA
REGULACIONA LINIJA
GRAĐEVINSKA LINIJA
su+pr+02+pk
asfaltni put
pr+01+pk
pr+01
648/4
648/11
648/12
648/14
648/6
NULTA KOTA
+0.00
246.10
+258.99
VENAC PS
+253.53
+253.49
Po+Pr+2+Ps
VENAC
+247.60
ULAZ U OBJEKAT
+247.30
+0.20
+0.50%
8.75%
8.75%
8.75

URBANISTICKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU

K.P.648/4 K.O. VRNJAČKA BANJA


N
W
E
S
NOVOPLANIRANI STAMBENI OBJEKAT
VIŠEPORODIČNO STANOVANJE
Po+Pr+2+Ps
GRAĐEVINSKA LINIJA
REGULACIONA LINIJA
REGULACIONA LINIJA
GRAĐEVINSKA LINIJA
su+pr+02+pk
Upojni bunar
Олимпијска
asfaltni put
pr+01+pk
648/11
pr+01
648/12
648/14
648/6
pr
pr
NULTA KOTA
246.10
247.66
245.85
245.70
246.11
246.92
247.04
247.89
247.96
247.80
247.95
248.48
248.63
248.78
248.61
248.47
248.85
248.62
248.76
249.07
249.04
249.03
248.89
248.91
247.62
247.56
247.84
247.75
247.19
247.44
246.84
246.62
247.78
246.05
246.26
246.33
246.11
245.03
245.11
244.58
245.32
245.37
245.13
246.27
246.40
246.41
246.10
246.05
246.11
246.26
246.33
246.10
246.10
246.10

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

- УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА -

Република Србија
Агенција за привредне регистре

5000176118580

Регистар привредних субјеката
БП 76556/2020

Дана, 25.06.2020. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014, 31/2019), одлучујући о регистрационој пријави промене података код ĐORĐE OSTOJIĆ PR ARHITEKTONSKI BIRO I IZVOĐENJE GRAĐEVINSKIH RADOVA ALFA KVADRAT VRNJAČKA BANJA, са матичним/регистарским бројем: 64357034, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Ђорђе Остојић

доноси

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ регистрациона пријава, па се у Регистар привредних субјеката, региструје промена података код:

ĐORĐE OSTOJIĆ PR ARHITEKTONSKI BIRO I IZVOĐENJE GRAĐEVINSKIH RADOVA ALFA KVADRAT VRNJAČKA BANJA

Регистарски/матични број: **64357034**

и то следећа промена:

- **Промена података о регистрованим издвојеним местима:**

За издвојено место:
Адреса: Церска 2А, стан 14, Врњачка Бања, Србија
Број поште: 36210 Врњачка Бања
Делатност: **4120** - Изградња стамбених и нестамбених зграда

Промена адресе:
Брише се:
Адреса: Церска 2А, стан 14, Врњачка Бања, Србија
Уписује се:
Адреса: Бранка Радичевића ББ, Врњачка Бања, Србија
Промена додатног описа:
Уписује се:
Додатни опис: Локал 1

Образложење

Поступајући у складу са одредбом члана 17. став 3. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, подношењем регистрационе пријаве број БП 76556/2020, дана 24.06.2020. године, подносилац је стекао право на плаћање умањеног износа накнаде, засновано подношењем пријаве која је решењем регистратора БП 60903/2020 од 25.05.2020. године одбачена, јер је утврђено да нису испуњени услови из члана 14. став 1. тачка 5), истог Закона.

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

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС”, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016 и 75/2018).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:
Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 480,00 динара и решење по жалби у износу од 550,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР

_____

Миладин Маглов

2. РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128. Закона о планирању и изградњи *('Сл. гласник РС', бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023, 91/2025 и 80/2024)* и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката *("Сл.гласник РС" бр. 96/2023)* као:

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

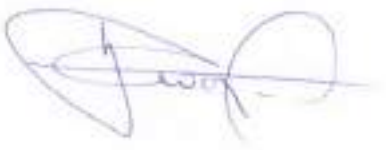
за израду ИДР архитектуре - који је део Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта за вишепородично становање на К.П. бр. 648/4, К.О. Врњачка Бања, Врњачка Бања, одређује се:

Ђорђе Остојић, дипл. инж. арх._____300 Н527 09

Пројектант: "АЛФА КВАДРАТ"
Архитектонски биро и извођење грађевинских радова

Одговорно лице/заступник: Ђорђе Остојић

Потпис:



Број техничке документације: 37-VII/2026IDR
Место и датум: Врњачка Бања, Јул 2026. год.

3. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

Одговорни пројектант ИДР архитектуре - који је део Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта за вишепородично становање на К.П. бр. 648/4, К.О. Врњачка Бања, Врњачка Бања, одређује се:

Ђорђе Остојић, дипл.инж.арх.

ИЗЈАВЉУЈЕМ

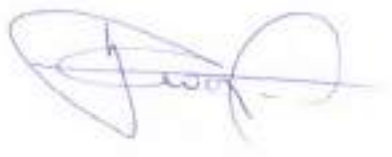
1. да је пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи, прописима, стандардима и нормативима из области изградње објеката и правилима струке;

2. да су при изради пројекта поштоване све прописане и утврђене мере и препоруке за испуњење основних захтева за објекат и да је пројекат израђен у складу са мерама и препорукама којима се доказује испуњеност основних захтева.

Одговорни пројектант: Ђорђе Остојић

Број лиценце: 300 H527 09

Потпис:



Број техничке документације: 37-VII/2026IDR
Место и датум: Врњачка Бања, Јул 2026. год.

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Ђорђе М. Остојић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 2407975724123

одговорни пројектант

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

Број лиценце
300 H527 09

У Београду,
4. јула 2009. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.

ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- ИДР ПРОЈЕКТА -

ТЕХНИЧКИ ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА ЗА ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ К.П. бр. 648/4, К.О. Врњачка Бања,

ОПШТИ ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ ОБЈЕКТА

Предметна локација налази се на КП бр. 648/4 К.О. Врњачка Бања, обухваћена је Планом генералне регулације Врњачке Бање 2023-2030 *(„Сл. лист општине Врњачка Бања“, бр. 26/24)* и налази се у оквиру урбанистичке целине 2-1. По намени локација се налази у Зони АП2 - апартмани и пансиони 2.

Простире се правцем исток - запад, а терен је у благом паду од југа ка северу. Приступ локацији је омогућен са северне стране, преко К.П. 648/25 КО Врњачка Бања и КП бр. 648/6 КО Врњачка Бања.

Предметна парцела је у облику правоугаоника и њена површина је 733 m². Ширина фронта парцеле ~40,54 m, а дубина парцеле је ~18,10 m. На локацији постоји изграђен објекат који се предвиђа за уклањање.

УРБАНИСТИЧКА КОНЦЕПЦИЈА

Положај објеката на парцели, улазне зоне, пешачки саобраћај и паркинг места са приступним рампама постављени су у складу са захтевима инвеститора, функционалним захтевима и у складу са урбанистичким параметрима и правилима струке.

ФУНКЦИЈА

Стамбени објекат је спратност По+Пр+2+Пс. Пројектом је предвиђено да се у подруму објекта налази затворена гаража, а на приземљу, првом и другом спрату, као и повученом спрату станови. Станови су пројектовани у складу са правилима и прописима архитектонске струке. Улаз у подрумски део објекта пројектом је предвиђен са западне стране, где се преко рампе приступа наткривеном паркиралишту. Улаз у стамбени део објекта је пројектом предвиђен са јужне стране преко приступне стазе, где се преко трема и ветробрана приступа централном ходнику и степеништу. У простору ветробрана је предвиђен смештај поштанских ормарића и мерно разводних електро ормара.

Пројектом је у етажи подрума предвиђено паркирање са 11 гаражних паркинг места и једна техничка просторија. На етажи приземља планирано је шест стамбених јединица и једна станарска остава. На етажама првог и другог спрата је пројектовано по шест стамбених јединица, а на повученом спрату је пројектом предвиђено пет стамбених јединица.

Изнад повученог спрата је пројектован коси четвороводни кров на који се излази са терасе на последњој етажи путем склопивих пењалица.

КОНСТРУКЦИЈА

Објекат је пројектован тако да се на тло ослања преко АБ темељне контра плоче. Објекат се изводи од армирано бетонских вертикалних и хоризонталних АБ серклажа на местима које су назначене у графичкој документацији. Фасадни зидови подрума (наткривеног паркиралишта) се изводе од армираног бетона. Сви носећи зидови ће се изводити од клима блока дебљине 20cm, а зидови око степеништа, као и преградни од „Ytong“ блока дебљине 20 и 12 cm. Међуспратна таваница у између подрума и приземља је од армираног бетона, а међуспратне таванице између приземља и другог спрата је од ферт гредица и елемената испуне, на повученом спрату од армираног бетона. Плоче степеништа су армирано бетонске, дебљине 16 cm.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Примењени материјали за изградњу морају бити у складу са прописима и важећим стандардима са одговарајућим атестима.

Сви унутрашњи зидови се малтеришу и након тога глетују и боје белом бојом, изузев зидова где је предвиђено постављање керамичких плочица. Сви плафони у становима и заједничким

просторијама се преко малтерације глетују и боје. Подови заједничких посторија завршно ће се обрадити керамичким плочицама, подови у становима комбиновано паркетом и керамичким плочицама у зависности од намене просторије. Сва унутрашња врата су дрвена и то од медијапана обложеног одговарајућим бојеним фурниром. Улазна врата на објекту од алуминијумских профила са термо прекидом и стаклом пуњеним аргоном. Вентилациони и димњачки канали од готових елемената. Прозори се предвиђају од мин петокоморног ПВЦ профила са минимум три дихтунг гуме, са термо стаклом пуњеним аргоном.
Фасада се завршно обрађује акрилним завршним слојевима у боји према захтеву пројектанта. Кров изнад повучене етаже се покрива кровним панелом на одговарајућој челичној конструкцији. Одводњавање се врши преко спољашњих олучних вертикала, постављених на бочним - источној и западној фасади, као и задњој – северној фасади.

ИНСТАЛАЦИЈЕ
Пројектом је предвиђена израда инсталација водовода и канализације у свему према прописима, правилима струке и издатим условима од стране Јавних предузећа. Пројектом је предвиђена просторија (техничка просторија) за смештај водомера у подрумској етажи.
Електричне инсталације предвиђене су делом пројекта који се бави овом врстом инсталација, а све у складу са издатим условима од стране Јавног предузећа.

ИЗОЛАЦИЈА
Хидроизолација објекта предвиђена на свим местима на којима је могућ продор влаге у објекат. Термоизолација је пројектована у складу са ЕЕЕ и према прописима противпожарне заштите.

АРХИТЕКТУРА
У архитектонском и обликовном смислу, објекат је пројектован као модерна стембена целина-блок, са елементима који се добро уклапају у мини амбијент локације већ изграђене зоне. Применом адекватних материјала као и естетским обликовањем, објекти одишу модерним елементима архитектонског стила добро уклопљеним и усклађеним са функционалним потребама будућих корисника овог стамбеног блока.

ПАРКИРАЊЕ:
На локацији је планирано 5 паркинг места и 11 гаражних места што задовољава критеријум од 1ПМ/100м^2 БГП за становање.

ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ:
Изградња објекта се планира у оквиру једне фазе.

ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА:
У случају дејства пожара, изабраним конструктивним елементима и материјалима је обезбеђена потребна носивост конструкције, спречава се ширење дима и ватре унутар објекта. Распоредом фасадних отвора се спречава ширење ватре на суседне објекте, а организацијом унутрашњих простора је омогућена сигурна и безбедна евакуација људи.

ХИГИЈЕНА, ЗДРАВЉЕ И ЖИВОТНА СРЕДИНА
Правилним избором и уградњом атестираних материјала и опреме је обезбеђено да се током изградње, употребе или уклањања објекта не угрожава хигијена, здравље и безбедност радника, корисника или суседа, и спречава се прекорачење дозвољених граничних вредности утицаја на животну средину или климу.
Прикључењем објекта на градску канализациону мрежу је спречено испуштање опасних супстанци у подземне воде, површинске воде или земљиште. Правилним избором грађевинских склопова је онемогућено присуство влаге у њима или на површинама унутар објекта.

БЕЗБЕДНОСТ И ПРИСТУПАЧНОСТ ПРИЛИКОМ УПОТРЕБЕ

Безбедност приликом употребе објекта је обезбеђена избором неклизајућих подних површина на приступним коридорима, постављањем прописних ограда на свим отворима и степеништима. Све инсталације су пројектоване са мерама заштите у случају нормалне употребе, чиме се спречавају повреде корисника и сл.

ЗАШТИТА ОД БУКЕ

Заштита од буке корисника или суседа се постиже градњом са масивним зидовима и таваницама, зидовима са високим нивоом звучне заштите, додатном термо и звучном изолацијом објекта и употребом прозора са троструким застакљењем.

Просторије за рад, одмор и спавање у оквиру станова су позициониране тако да се не граниче са бучним просторијама и уређајима.

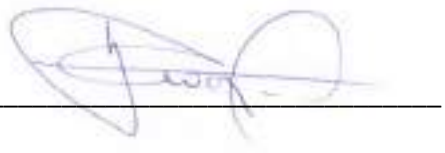
ЕКОНОМИЧНО КОРИШЋЕЊЕ ЕНЕРГИЈЕ И ОЧУВАЊЕ ТОПЛОТЕ

Избор термичке заштите објекта биће детаљно обрађен у Елаборату енергетске ефикасности.

ОДРЖИВО КОРИШЋЕЊЕ ПРИРОДНИХ РЕСУРСА

Већина уграђених материјала омогућава њихово поновно коришћење или рециклажу након уклањања објекта. У градњи се користе атестирани еколошки материјали који немају штетан утицај на околину и кориснике. Објекат је пројектован да траје више генерација и са те стране оптимизује коришћење природних ресурса.

Одговорни пројектант:
Ђорђе Остојић дипл.инж.арх.
Број лиценце: 300 H527 09



_____

НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- ИДР ПРОЈЕКТА -

ПРЕГЛЕД ПОВРШИНА

СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ ЗА ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

К.П. бр. 648/4, КО ВРЊАЧКА БАЊА

ОСНОВА ПОДРУМА (НАТКРИВЕНО ПАРКИРАЛИШТЕ)

озн. прос.	*НАМЕНА ПРОСТОРИЈЕ*	*НЕТО ПОВРШИНА* /m²/	*НЕТО ПОВРШИНАЗ%* /m²/
ЗАЈЕДНИЧКЕ ПРОСТОРИЈЕ			
1.	Техничка просторија	5,20	5,20
2.	Наткривено паркиралиште	280,98	280,98
	Σ НЕТО	**286,18**	**286,18**

Укупна нето површина подрума:	**286,18**
Укупна нето корисна површина подрума:	**286,18**
Површина под грађ. елементима	**18,27**
Укупна бруто површина подрума:	**304,45**

ОСНОВА ПРИЗЕМЉА

озн. прос.	*НАМЕНА ПРОСТОРИЈЕ*	*НЕТО ПОВРШИНА* /m²/	*НЕТО ПОВРШИНАЗ%* /m²/
СТАН БР. 1 - гарсоњера			
1.	Предсобље	4,26	4,13
2.	Купатило	3,75	3,64
3.	Дневна соба са трпезаријом и кухињом	16,56	16,06
4.	Тераса	4,05	3,93
	Σ НЕТО	**28,62**	**27,76**
СТАН БР. 2 - једнособан			
1.	Предсобље	4,26	4,13
2.	Спаваћа соба	8,28	8,03
3.	Купатило	3,75	3,64
4.	Дневна соба са трпезаријом и кухињом	16,56	16,06
5.	Тераса	4,05	3,93
	Σ НЕТО	**36,90**	**35,79**
СТАН БР. 3 - гарсоњера			
1.	Предсобље	2,86	2,77
2.	Купатило	3,57	3,46
3.	Дневна соба са трпезаријом и кухињом	20,75	20,13
4.	Тераса	1,96	1,90
	Σ НЕТО	**29,14**	**28,27**
СТАН БР. 4 - гарсоњера			
1.	Предсобље	4,98	4,83
2.	Купатило	3,75	3,64
3.	Дневна соба са трпезаријом и кухињом	16,56	16,06
4.	Тераса	4,05	3,93
	Σ НЕТО	**29,34**	**28,46**
СТАН БР. 5 - гарсоњера			
1.	Предсобље	4,98	4,83
2.	Купатило	3,75	3,64
3.	Дневна соба са трпезаријом и кухињом	16,56	16,06
4.	Тераса	4,05	3,93
	Σ НЕТО	**29,34**	**28,46**

СТАН БР. 6 - гарсоњера			
1.	Предсобље	2,86	2,77
2.	Купатило	3,57	3,46
3.	Дневна соба са трпезаријом и кухињом	20,75	20,13
4.	Тераса	1,96	1,90
	Σ НЕТО	**29,14**	**28,27**
ПОМОЋНЕ ПРОСТОРИЈЕ			
1.	Станарска остава	3,52	3,41
	Σ НЕТО	**3,52**	**3,41**
ЗАЈЕДНИЧКЕ ПРОСТОРИЈЕ			
Т	Трем	2,28	2,21
В	Ветробран	5,04	4,89
Х	Ходник	20,14	19,54
	Σ НЕТО	**27,46**	**26,64**
Укупна нето површина приземља:		**213,46**	
Укупна нето корисна површина приземља:		**207,06**	
Површина под грађ. елементима		**49,29**	
Укупна бруто површина приземља:		**256,35**	

ОСНОВА СПРАТА 1			
озн. прос.	***НАМЕНА ПРОСТОРИЈЕ***	***НЕТО ПОВРШИНА /m²/***	***НЕТО ПОВРШИНАЗ% /m²/***
СТАН БР. 7 - једнособан			
1.	Предсобље	4,98	4,83
2.	Спаваћа соба	8,28	8,03
3.	Купатило	3,75	3,64
4.	Дневна соба са трпезаријом и кухињом	16,56	16,06
5.	Тераса	4,05	3,93
	Σ НЕТО	**37,62**	**36,49**
СТАН БР. 8 - једнособан			
1.	Предсобље	4,98	4,83
2.	Спаваћа соба	8,28	8,03
3.	Купатило	3,75	3,64
4.	Дневна соба са трпезаријом и кухињом	16,56	16,06
5.	Тераса	4,05	3,93
	Σ НЕТО	**37,62**	**36,49**
СТАН БР. 9 - гарсоњера			
1.	Предсобље	2,86	2,77
2.	Купатило	3,57	3,46
3.	Дневна соба са трпезаријом и кухињом	20,75	20,13
4.	Тераса	1,96	1,90
	Σ НЕТО	**29,14**	**28,27**
СТАН БР. 10 - гарсоњера			
1.	Предсобље	4,98	4,83
2.	Купатило	3,75	3,64
3.	Дневна соба са трпезаријом и кухињом	16,56	16,06
4.	Тераса	4,05	3,93
	Σ НЕТО	**29,34**	**28,46**
СТАН БР. 11 - гарсоњера			
1.	Предсобље	4,98	4,83
2.	Купатило	3,75	3,64
3.	Дневна соба са трпезаријом и кухињом	16,56	16,06
4.	Тераса	4,05	3,93
	Σ НЕТО	**29,34**	**28,46**

СТАН БР. 12 - гарсоњера			
1.	Предсобље	2,86	2,77
2.	Купатило	3,57	3,46
3.	Дневна соба са трпезаријом и кухињом	20,75	20,13
4.	Тераса	1,96	1,90
	Σ НЕТО	**29,14**	**28,27**
ЗАЈЕДНИЧКЕ ПРОСТОРИЈЕ			
С	Степениште	6,84	6,63
Х	Ходник	17,86	17,32
	Σ НЕТО	**24,70**	**23,96**

Укупна нето површина спрата 1:	**216,90**
Укупна нето корисна површина спрата 1:	**210,39**
Површина под грађ. елементима	**45,96**
Укупна бруто површина спрата 1:	**256,35**

ОСНОВА СПРАТА 2			
озн. прос.	***НАМЕНА ПРОСТОРИЈЕ***	***НЕТО ПОВРШИНА /m²/***	***НЕТО ПОВРШИНА3% /m²/***
СТАН БР. 13 - једнособан			
1.	Предсобље	4,98	4,83
2.	Спаваћа соба	8,28	8,03
3.	Купатило	3,75	3,64
4.	Дневна соба са трпезаријом и кухињом	16,56	16,06
5.	Тераса	4,05	3,93
	Σ НЕТО	**37,62**	**36,49**
СТАН БР. 14 - једнособан			
1.	Предсобље	4,98	4,83
2.	Спаваћа соба	8,28	8,03
3.	Купатило	3,75	3,64
4.	Дневна соба са трпезаријом и кухињом	16,56	16,06
5.	Тераса	4,05	3,93
	Σ НЕТО	**37,62**	**36,49**
СТАН БР. 15 - гарсоњера			
1.	Предсобље	2,86	2,77
2.	Купатило	3,57	3,46
3.	Дневна соба са трпезаријом и кухињом	20,75	20,13
4.	Тераса	1,96	1,90
	Σ НЕТО	**29,14**	**28,27**
СТАН БР. 16 - гарсоњера			
1.	Предсобље	4,98	4,83
2.	Купатило	3,75	3,64
3.	Дневна соба са трпезаријом и кухињом	16,56	16,06
4.	Тераса	4,05	3,93
	Σ НЕТО	**29,34**	**28,46**
СТАН БР. 17 - гарсоњера			
1.	Предсобље	4,98	4,83
2.	Купатило	3,75	3,64
3.	Дневна соба са трпезаријом и кухињом	16,56	16,06
4.	Тераса	4,05	3,93
	Σ НЕТО	**29,34**	**28,46**

СТАН БР. 18 - гарсоњера			
1.	Предсобље	2,86	2,77
2.	Купатило	3,57	3,46
3.	Дневна соба са трпезаријом и кухињом	20,75	20,13
4.	Тераса	1,96	1,90
	Σ НЕТО	**29,14**	**28,27**
ЗАЈЕДНИЧКЕ ПРОСТОРИЈЕ			
С	Степениште	6,84	6,63
Х	Ходник	17,86	17,32
	Σ НЕТО	**24,70**	**23,96**

Укупна нето површина спрата 2:	**216,90**
Укупна нето корисна површина спрата 2:	**210,39**
Површина под грађ. елементима	**45,96**
Укупна бруто површина спрата 2:	**256,35**

ОСНОВА ПОВУЧЕНОГ СПРАТА			
озн. ӣрос.	***НАМЕНА ПРОСТОРИЈЕ***	***НЕТО ПОВРШИНА***	***НЕТО ПОВРШИНАЗ%***
		/m²/	***/m²/***
СТАН БР. 19 - једнособан			
1.	Предсобље	4,26	4,13
2.	Спаваћа соба	8,28	8,03
3.	Купатило	3,75	3,64
4.	Дневна соба са трпезаријом и кухињом	14,07	13,65
5.	Тераса	4,05	3,93
	Σ НЕТО	**34,41**	**33,38**
СТАН БР. 20 - једноипособан			
1.	Предсобље	2,28	2,21
2.	Купатило	5,17	5,01
3.	Дневна соба са трпезаријом и кухињом	14,07	13,65
4.	Спаваћа соба	8,58	8,32
5.	Тераса	17,66	17,13
	Σ НЕТО	**47,76**	**46,33**
СТАН БР. 21 - једноипособан			
1.	Предсобље	2,28	2,21
2.	Купатило	5,17	5,01
3.	Дневна соба са трпезаријом и кухињом	14,07	13,65
4.	Спаваћа соба	8,58	8,32
5.	Тераса	17,66	17,13
	Σ НЕТО	**47,76**	**46,33**
СТАН БР. 22 - гарсоњера			
1.	Предсобље	4,26	4,13
2.	Купатило	3,75	3,64
3.	Дневна соба са трпезаријом и кухињом	16,56	16,06
4.	Тераса	4,05	3,93
	Σ НЕТО	**28,62**	**27,76**
СТАН БР. 23 - гарсоњера			
1.	Предсобље	2,86	2,77
2.	Купатило	3,57	3,46
3.	Дневна соба са трпезаријом и кухињом	20,75	20,13
4.	Тераса	1,96	1,90
	Σ НЕТО	**29,14**	**28,27**
ЗАЈЕДНИЧКЕ ПРОСТОРИЈЕ			
Х	Ходник	20,98	20,35
	Σ НЕТО	**20,98**	**20,35**

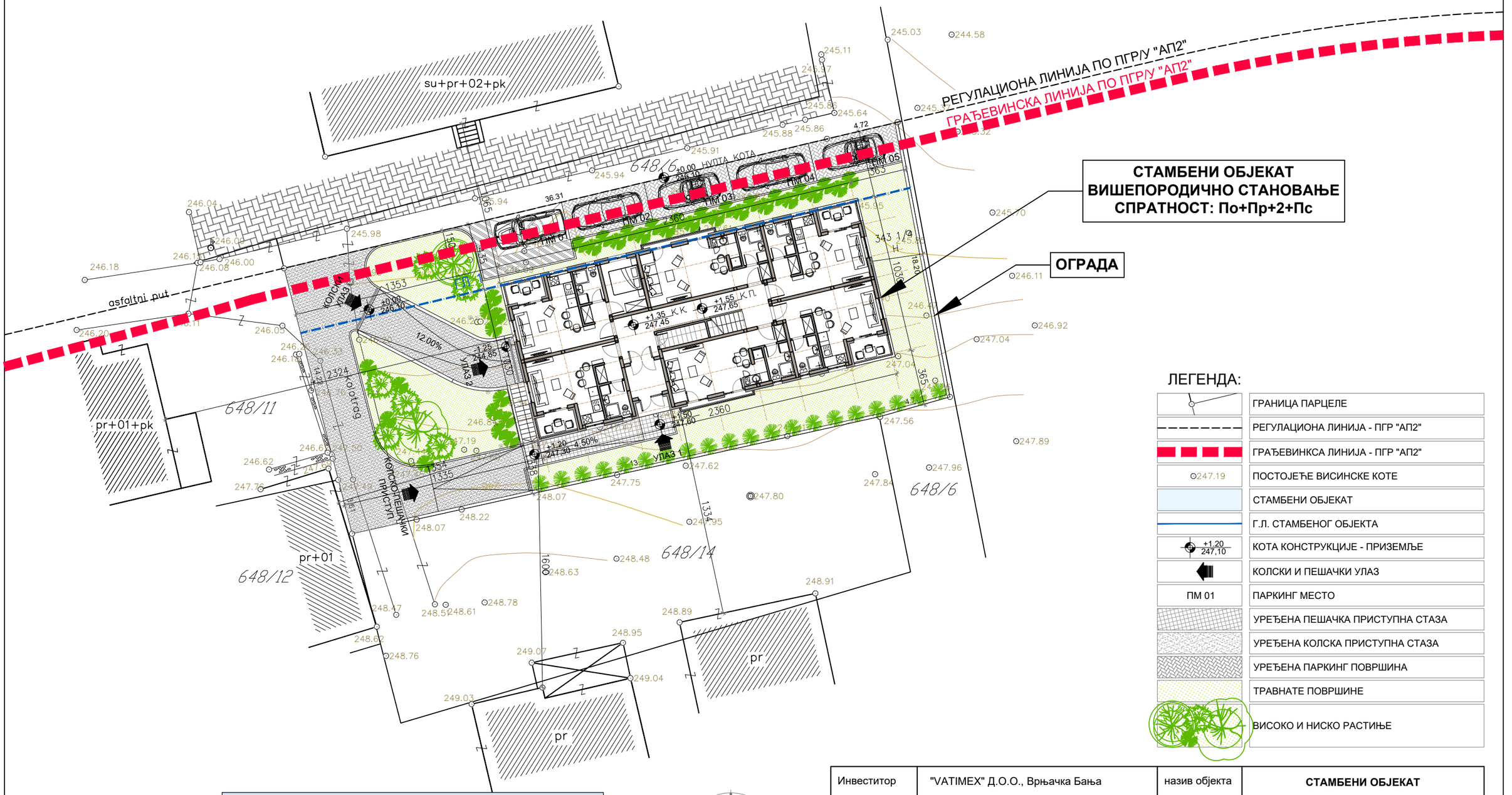
Укупна нето површина повученог спрата:	**208,67**
Укупна нето корисна површина повученог спрата:	**202,41**
Површина под грађ. елементима	**52,44**
Укупна бруто површина повученог спрата:	**254,85**

Укупна нето површина објекта (Пр+2+Пс):	**855,93**
Укупна нето корисна површина објекта (Пр+2+Пс):	**830,25**
Укупна нето корисна површина станова (Пр+2+Пс):	**731,93**
Површина под грађ. елементима	**193,65**
Укупна бруто површина објекта (Пр+2+Пс:	**1023,90**

Укупна нето површина објекта (По+Пр+2+Пс):	**1142,11**
Укупна нето корисна површина објекта (По+Пр+2+Пс):	**1116,43**
Површина под грађ. елементима	**211,92**
Укупна бруто површина објекта (По+Пр+2+Пс):	**1328,35**

ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- ИДР ПРОЈЕКТА -



ЛЕГЕНДА:

	ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
	РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА - ПГР "АП2"
	ГРАЂЕВИНКСА ЛИНИЈА - ПГР "АП2"
247.19	ПОСТОЈЕЋЕ ВИСИНСКЕ КОТЕ
	СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ
	Г.Л. СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
+1.20 247,10	КОТА КОНСТРУКЦИЈЕ - ПРИЗЕМЉЕ
	КОЛСКИ И ПЕШАЧКИ УЛАЗ
ПМ 01	ПАРКИНГ МЕСТО
	УРЕЂЕНА ПЕШАЧКА ПРИСТУПНА СТАЗА
	УРЕЂЕНА КОЛСКА ПРИСТУПНА СТАЗА
	УРЕЂЕНА ПАРКИНГ ПОВРШИНА
	ТРАВНАТЕ ПОВРШИНЕ
	ВИСОКО И НИСКО РАСТИЊЕ

ПРЕГЛЕД СТРУКТУРЕ ПОВРШИНА

СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ ЗА ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

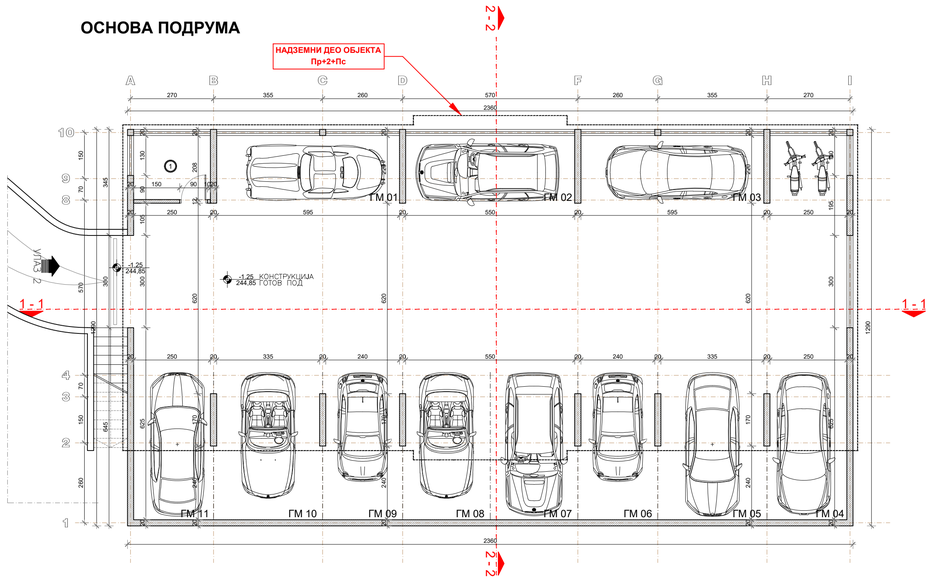
УКУПНО	НЕТО ПОВРШИНА [m²]	НЕТО КОРИСНА ПОВРШИНА [m²]	ПОВРШИНА ПОД ГРАЂ. ЕЛЕМЕНТИМА [m²]	БРУТО ПОВРШИНА [m²]
Пр+2+Пс	**855,93**	**830,25**	**193,65**	**1023,90**
По+Пр+2+Пс	**1142,11**	**1116,43**	**211,92**	**1328,35**

±0.00=245,90
НУЛТА КОТА

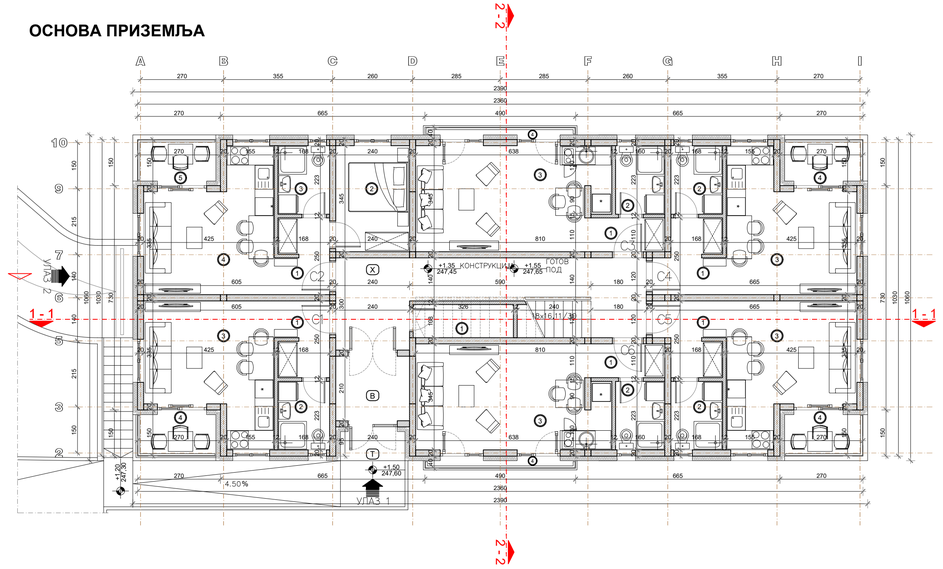
Инвеститор	"VATIMEX" Д.О.О., Врњачка Бања	назив објекта	**СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ**
Пројектант	"Алфа Квадрат" Врњачка Бања	локација	катаст. парцела бр. 648/4 КО Врњачка Бања, Општина Врњачка Бања
Главни пројектант	Остојић М. Ђорђе дипл. инж. арх.	садржај листа	**СИТУАЦИОНИ ПЛАН СА ОСНОВОМ ПРИЗЕМЉА**
Пројектант сарадник			
Директор	Остојић М. Ђорђе дипл. инж. арх.	пројекат	**ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ -ИДР-**
Назив пројекта	- 0 - Главна свеска		датум МАЈ 2026.год. / размера 1:250 / **1**

IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE

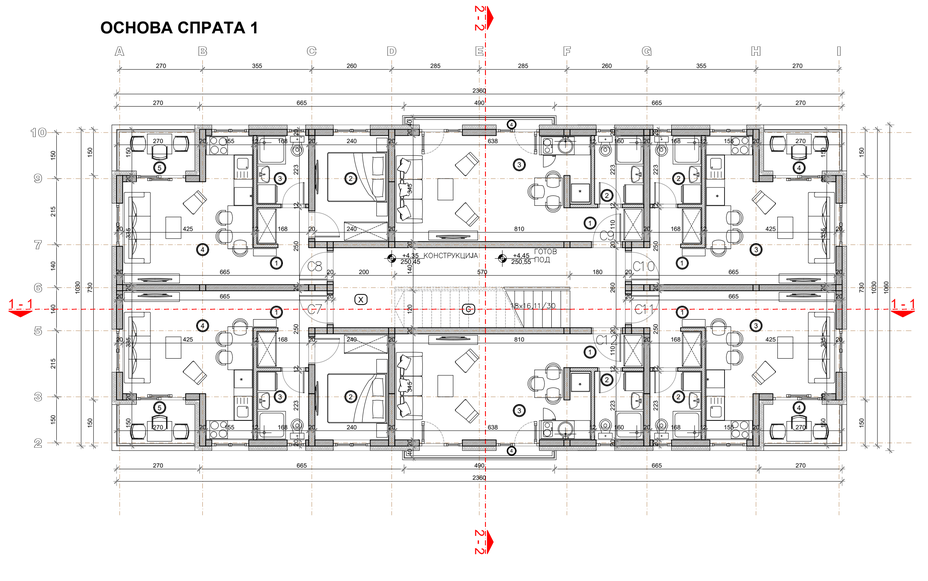
ОСНОВА ПОДРУМА



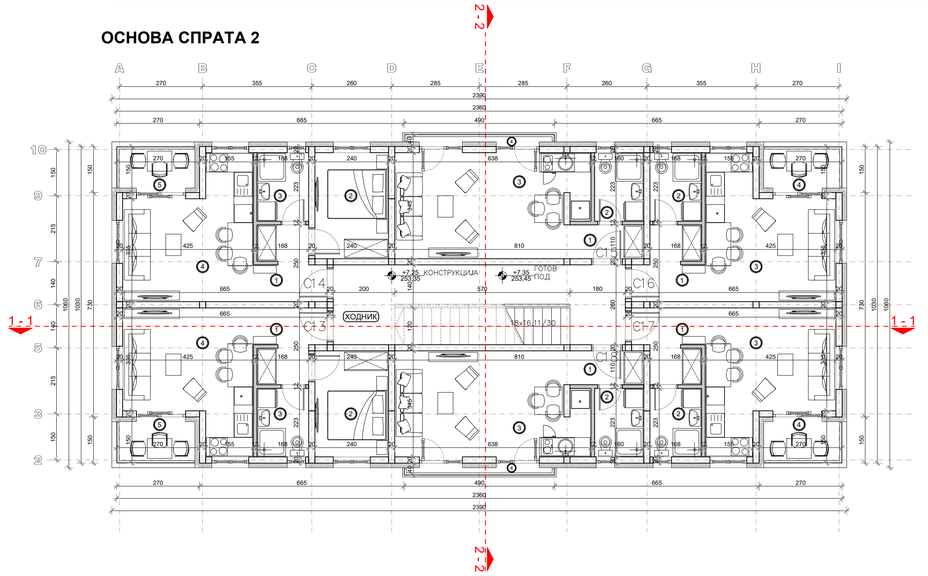
ОСНОВА ПРИЗЕМЉА



ОСНОВА СПРАТА 1



ОСНОВА СПРАТА 2



ОСНОВА ПОДРУМА (ПОДЗЕМНА ГАРАЖА)			
ескв. прос.	НАМЕНА ПРОСТОРИЈЕ	нето површина /m²/	нето површина по /m²/
ЗАЈЕДНИЧКЕ ПРОСТОРИЈЕ			
1.	Техничка просторија	5,20	5,20
2.	Подземна гаража	280,98	280,98
	Σ НЕТО	**286,18**	**286,18**
Укупна нето површина подрума:		**286,18**	
Укупна нето корисна површина подрума:		**286,18**	
Површина под грађ. елементима		**18,27**	
Укупна бруто површина подрума:		**304,45**	

Укупна нето површина објекта (По+Пр+2+Пс):	**1142,11**
Укупна нето корисна површина објекта (По+Пр+2+Пс):	**1116,43**
Површина под грађ. елементима	**211,92**
Укупна бруто површина објекта (По+Пр+2+Пс):	**1328,35**

ОСНОВА ПРИЗЕМЉА			
ескв. прос.	НАМЕНА ПРОСТОРИЈЕ	нето површина /m²/	нето површина по /m²/
СТАН БР. 1 - гарсоњера			
1.	Предсобље	4,26	4,13
2.	Купатило	3,75	3,64
3.	Дневна соба са трпезаријом и кухињом	16,56	16,06
4.	Тераса	4,05	3,93
	Σ НЕТО	**28,62**	**27,76**
СТАН БР. 2 - једнособан			
1.	Предсобље	4,26	4,13
2.	Спаваћа соба	8,28	8,03
3.	Купатило	3,75	3,64
4.	Дневна соба са трпезаријом и кухињом	16,56	16,06
5.	Тераса	4,05	3,93
	Σ НЕТО	**36,90**	**35,79**
СТАН БР. 3 - гарсоњера			
1.	Предсобље	2,86	2,77
2.	Купатило	3,57	3,46
3.	Дневна соба са трпезаријом и кухињом	20,75	20,13
4.	Тераса	1,96	1,90
	Σ НЕТО	**29,14**	**28,27**
СТАН БР. 4 - гарсоњера			
1.	Предсобље	4,98	4,83
2.	Купатило	3,75	3,64
3.	Дневна соба са трпезаријом и кухињом	16,56	16,06
4.	Тераса	4,05	3,93
	Σ НЕТО	**29,34**	**28,46**
СТАН БР. 5 - гарсоњера			
1.	Предсобље	4,98	4,83
2.	Купатило	3,75	3,64
3.	Дневна соба са трпезаријом и кухињом	16,56	16,06
4.	Тераса	4,05	3,93
	Σ НЕТО	**29,34**	**28,46**
СТАН БР. 6 - гарсоњера			
1.	Предсобље	2,86	2,77
2.	Купатило	3,57	3,46
3.	Дневна соба са трпезаријом и кухињом	20,75	20,13
4.	Тераса	1,96	1,90
	Σ НЕТО	**29,14**	**28,27**
ЗАЈЕДНИЧКЕ ПРОСТОРИЈЕ			
1.	Техничка просторија	3,52	3,41
T	Трем	2,28	2,21
B	Ветробран	5,04	4,89
X	Ходник	20,14	19,54
	Σ НЕТО	**30,98**	**30,05**
Укупна нето површина приземља:		**213,46**	
Укупна нето корисна површина приземља:		**207,06**	
Површина под грађ. елементима		**49,29**	
Укупна бруто површина приземља:		**256,35**	

ОСНОВА СПРАТА 2			
ескв. прос.	НАМЕНА ПРОСТОРИЈЕ	нето површина /m²/	нето површина по /m²/
СТАН БР. 7 - једнособан			
1.	Предсобље	4,98	4,83
2.	Спаваћа соба	8,28	8,03
3.	Купатило	3,75	3,64
4.	Дневна соба са трпезаријом и кухињом	16,56	16,06
5.	Тераса	4,05	3,93
	Σ НЕТО	**37,62**	**36,49**
СТАН БР. 8 - једнособан			
1.	Предсобље	4,98	4,83
2.	Спаваћа соба	8,28	8,03
3.	Купатило	3,75	3,64
4.	Дневна соба са трпезаријом и кухињом	16,56	16,06
5.	Тераса	4,05	3,93
	Σ НЕТО	**37,62**	**36,49**
СТАН БР. 9 - гарсоњера			
1.	Предсобље	2,86	2,77
2.	Купатило	3,57	3,46
3.	Дневна соба са трпезаријом и кухињом	20,75	20,13
4.	Тераса	1,96	1,90
	Σ НЕТО	**29,14**	**28,27**
СТАН БР. 10 - гарсоњера			
1.	Предсобље	4,98	4,83
2.	Купатило	3,75	3,64
3.	Дневна соба са трпезаријом и кухињом	16,56	16,06
4.	Тераса	4,05	3,93
	Σ НЕТО	**29,34**	**28,46**
СТАН БР. 11 - гарсоњера			
1.	Предсобље	4,98	4,83
2.	Купатило	3,75	3,64
3.	Дневна соба са трпезаријом и кухињом	16,56	16,06
4.	Тераса	4,05	3,93
	Σ НЕТО	**29,34**	**28,46**
СТАН БР. 12 - гарсоњера			
1.	Предсобље	2,86	2,77
2.	Купатило	3,57	3,46
3.	Дневна соба са трпезаријом и кухињом	20,75	20,13
4.	Тераса	1,96	1,90
	Σ НЕТО	**29,14**	**28,27**
ЗАЈЕДНИЧКЕ ПРОСТОРИЈЕ			
C	Степениште	6,84	6,63
X	Ходник	17,86	17,32
	Σ НЕТО	**24,70**	**23,96**
Укупна нето површина спрата 1:		**216,90**	
Укупна нето корисна површина спрата 1:		**210,39**	
Површина под грађ. елементима		**45,96**	
Укупна бруто површина спрата 1:		**256,35**	

ОСНОВА СПРАТА 2			
ескв. прос.	НАМЕНА ПРОСТОРИЈЕ	нето површина /m²/	нето површина по /m²/
СТАН БР. 13 - једнособан			
1.	Предсобље	4,98	4,83
2.	Спаваћа соба	8,28	8,03
3.	Купатило	3,75	3,64
4.	Дневна соба са трпезаријом и кухињом	16,56	16,06
5.	Тераса	4,05	3,93
	Σ НЕТО	**37,62**	**36,49**
СТАН БР. 14 - једнособан			
1.	Предсобље	4,98	4,83
2.	Спаваћа соба	8,28	8,03
3.	Купатило	3,75	3,64
4.	Дневна соба са трпезаријом и кухињом	16,56	16,06
5.	Тераса	4,05	3,93
	Σ НЕТО	**37,62**	**36,49**
СТАН БР. 15 - гарсоњера			
1.	Предсобље	2,86	2,77
2.	Купатило	3,57	3,46
3.	Дневна соба са трпезаријом и кухињом	20,75	20,13
4.	Тераса	1,96	1,90
	Σ НЕТО	**29,14**	**28,27**
СТАН БР. 16 - гарсоњера			
1.	Предсобље	4,98	4,83
2.	Купатило	3,75	3,64
3.	Дневна соба са трпезаријом и кухињом	16,56	16,06
4.	Тераса	4,05	3,93
	Σ НЕТО	**29,34**	**28,46**
СТАН БР. 17 - гарсоњера			
1.	Предсобље	4,98	4,83
2.	Купатило	3,75	3,64
3.	Дневна соба са трпезаријом и кухињом	16,56	16,06
4.	Тераса	4,05	3,93
	Σ НЕТО	**29,34**	**28,46**
СТАН БР. 18 - гарсоњера			
1.	Предсобље	2,86	2,77
2.	Купатило	3,57	3,46
3.	Дневна соба са трпезаријом и кухињом	20,75	20,13
4.	Тераса	1,96	1,90
	Σ НЕТО	**29,14**	**28,27**
ЗАЈЕДНИЧКЕ ПРОСТОРИЈЕ			
C	Степениште	6,84	6,63
X	Ходник	17,86	17,32
	Σ НЕТО	**24,70**	**23,96**
Укупна нето површина спрата 2:		**216,90**	
Укупна нето корисна површина спрата 2:		**210,39**	
Површина под грађ. елементима		**45,96**	
Укупна бруто површина спрата 2:		**256,35**	

ЛЕГЕНДА ОЗНАКА:

1 — ознака просторије

+7.25 s.k. 253.35 — висинска кота (други спрат)

ЛЕГЕНДА МАТЕРИЈАЛА:

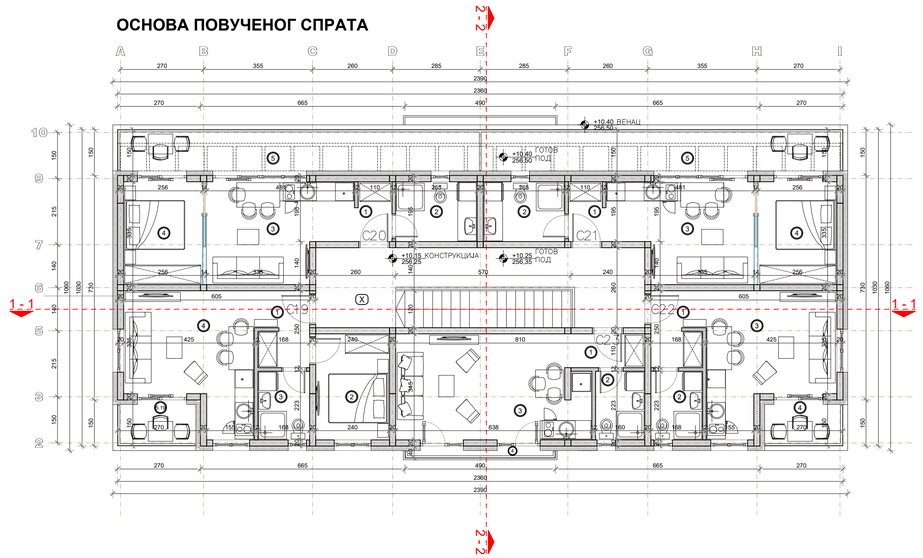
- Шљунак
- АБ бетон
- Хидроизолација
- зидани зид - клима блок
- зидани зид - "Ytong" блок
- преградни зид - "Ytong" блок
- мршави бетон
- термоизолација

±0.00=246,10
НУЛТА КОТА

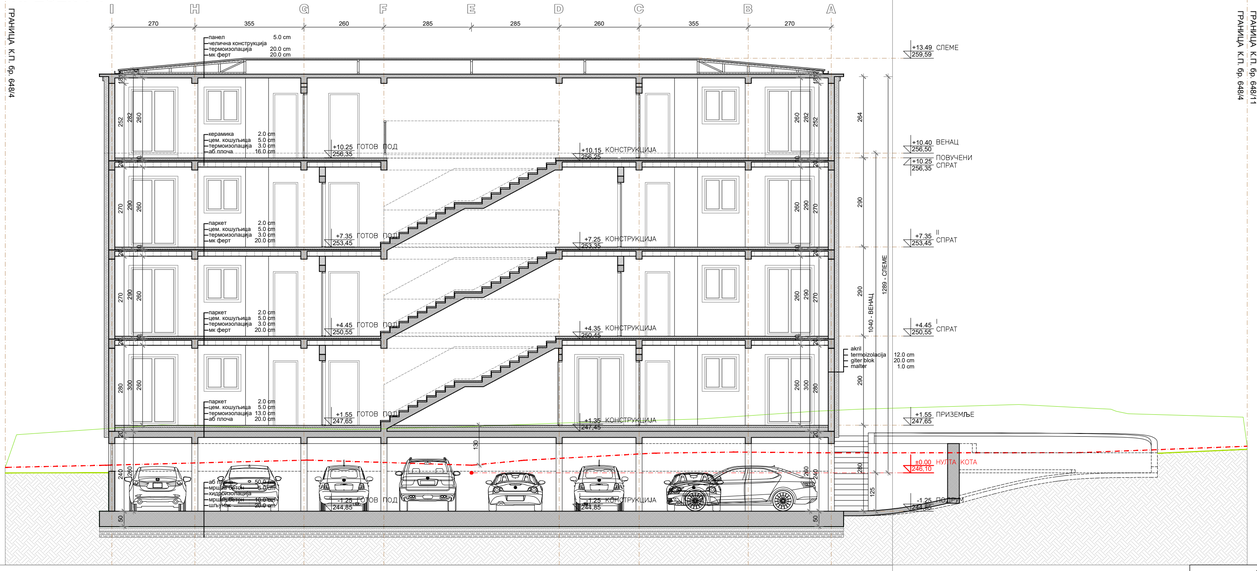
Инвеститор	"VATIMEX" Д.О.О., Врњачка Бања	назив објекта	**СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ**
Пројектант	"Алфа Квадрат" Врњачка Бања	локација	Катастарска парцела бр. 648/4 КО Врњачка Бања, Општина Врњачка Бања
Главни пројектант	Остојић М. Ђорђе дипл. инж. арх.	садржај листа	**ОСНОВА ПОДРУМА, ОСНОВА ПРИЗЕМЉА, ОСНОВА СПРАТА 1, ОСНОВА СПРАТА 2**
Пројектант сарадник			
Директор	Остојић М. Ђорђе дипл. инж. арх.	пројекат	**ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ -ИДР-**
Назив пројекта	Урбанистички пројекат	датум МАЈ 2026.год.	размера 1:100

2

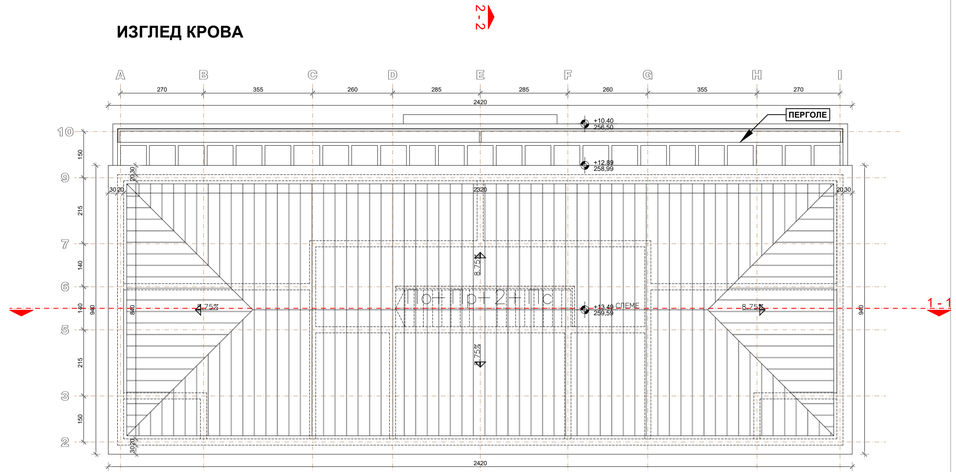
ОСНОВА ПОВУЧЕНОГ СПРАТА



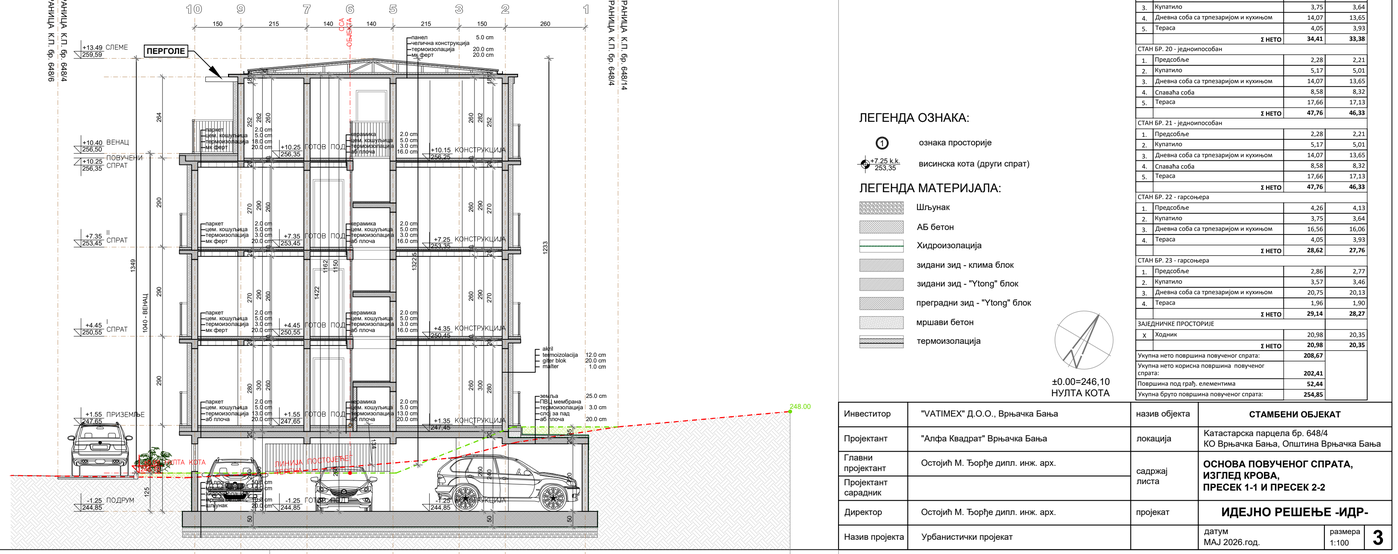
ПРЕСЕК 1-1



ИЗГЛЕД КРОВА



ПРЕСЕК 2-2



ЛЕГЕНДА ОЗНАКА:

- ① ознака просторије
- +7.29 k.k. 253.35 висинска кота (други спрат)

ЛЕГЕНДА МАТЕРИЈАЛА:

- Шљунак
- АБ бетон
- Хидроизолација
- зидани зид - клима блок
- зидани зид - "Ytong" блок
- преградни зид - "Ytong" блок
- мршави бетон
- термоизолација

±0.00=246,10
НУЛТА КОТА

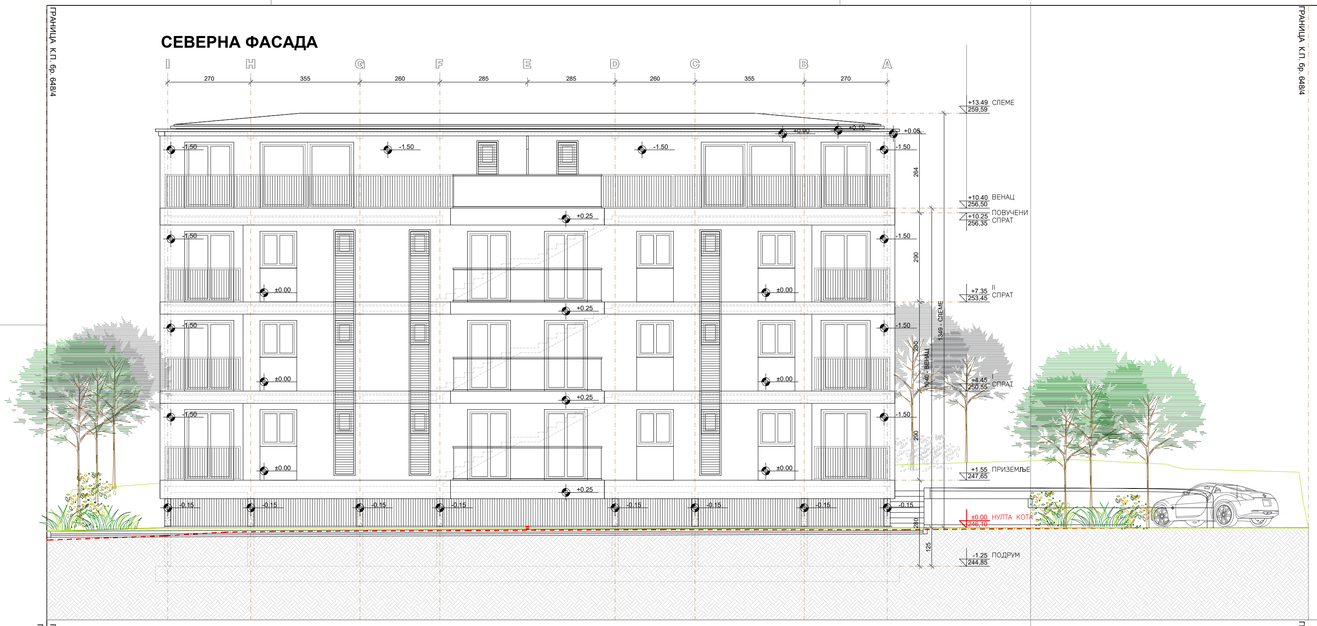
ОСНОВА ПОВУЧЕНОГ СПРАТА

ОЗН. ПРО С.	НАМЕНА ПРОСТОРИЈЕ	НЕТО ПОВРШИНА /m²/	НЕТО ПОВРШИНА /m²/
СТАН БР. 19 - једнособан			
1.	Предсобље	4,26	4,13
2.	Спаваћа соба	8,28	8,03
3.	Купатило	3,75	3,64
4.	Дневна соба са трпезаријом и кухињом	14,07	13,65
5.	Тераса	4,05	3,93
	Σ НЕТО	**34,41**	**33,38**
СТАН БР. 20 - једнособан			
1.	Предсобље	2,28	2,21
2.	Купатило	5,17	5,01
3.	Дневна соба са трпезаријом и кухињом	14,07	13,65
4.	Спаваћа соба	8,58	8,32
5.	Тераса	17,66	17,13
	Σ НЕТО	**47,76**	**46,33**
СТАН БР. 21 - једнособан			
1.	Предсобље	2,28	2,21
2.	Купатило	5,17	5,01
3.	Дневна соба са трпезаријом и кухињом	14,07	13,65
4.	Спаваћа соба	8,58	8,32
5.	Тераса	17,66	17,13
	Σ НЕТО	**47,76**	**46,33**
СТАН БР. 22 - гарсоњера			
1.	Предсобље	4,26	4,13
2.	Купатило	3,75	3,64
3.	Дневна соба са трпезаријом и кухињом	16,56	16,06
4.	Тераса	4,05	3,93
	Σ НЕТО	**28,62**	**27,76**
СТАН БР. 23 - гарсоњера			
1.	Предсобље	2,86	2,77
2.	Купатило	3,57	3,46
3.	Дневна соба са трпезаријом и кухињом	20,75	20,13
4.	Тераса	1,96	1,90
	Σ НЕТО	**29,14**	**28,27**
ЗАЈЕДНИЧКЕ ПРОСТОРИЈЕ			
X	Ходник	20,98	20,35
	Σ НЕТО	**20,98**	**20,35**
Укупна нето површина повученог спрата:		**208,67**	
Укупна нето корисна површина повученог спрата:			**202,41**
Површина под грађ. елементима			**52,44**
Укупна бруто површина повученог спрата:			**254,85**

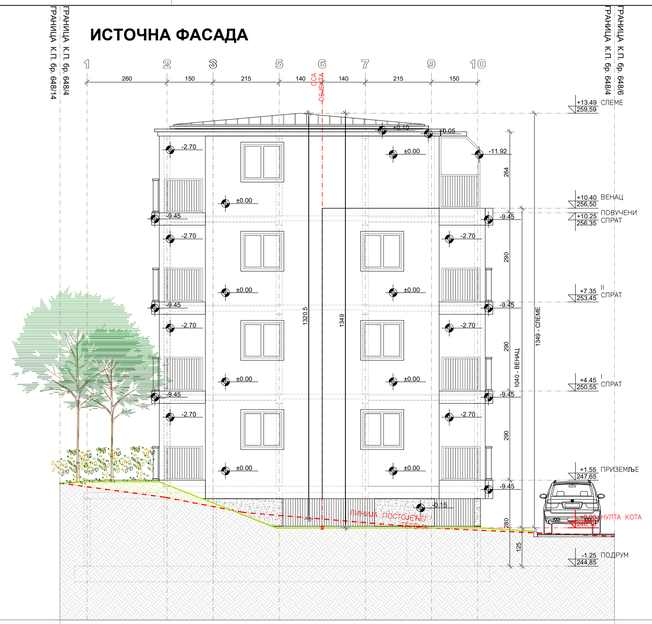
Инвеститор	"VATIMEX" Д.О.О., Врњачка Бања	назив објекта	**СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ**
Пројектант	"Алфа Квадрат" Врњачка Бања	локација	Катастарска парцела бр. 648/4 КО Врњачка Бања, Општина Врњачка Бања
Главни пројектант	Остојић М. Ђорђе дипл. инж. арх.	садржај листа	**ОСНОВА ПОВУЧЕНОГ СПРАТА, ИЗГЛЕД КРОВА, ПРЕСЕК 1-1 И ПРЕСЕК 2-2**
Пројектант сарадник			
Директор	Остојић М. Ђорђе дипл. инж. арх.	пројекат	**ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ -ИДР-**
Назив пројекта	Урбанистички пројекат	датум МАЈ 2026.год.	размера 1:100 **3**

IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE

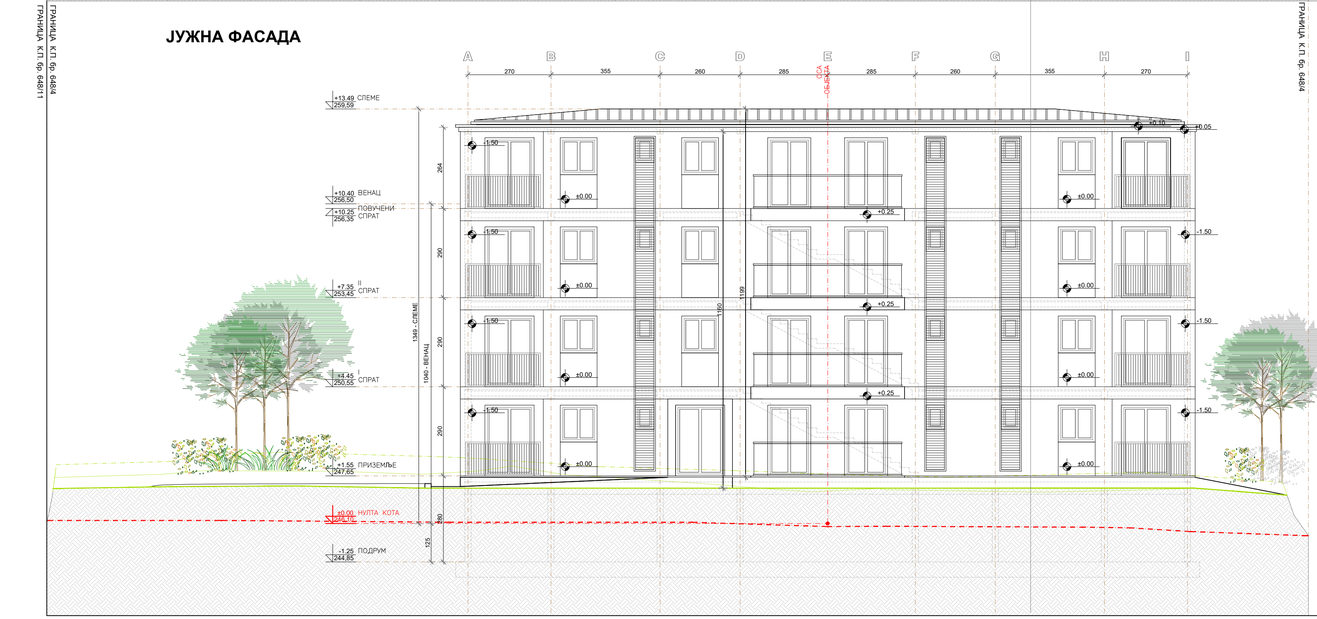
СЕВЕРНА ФАСАДА



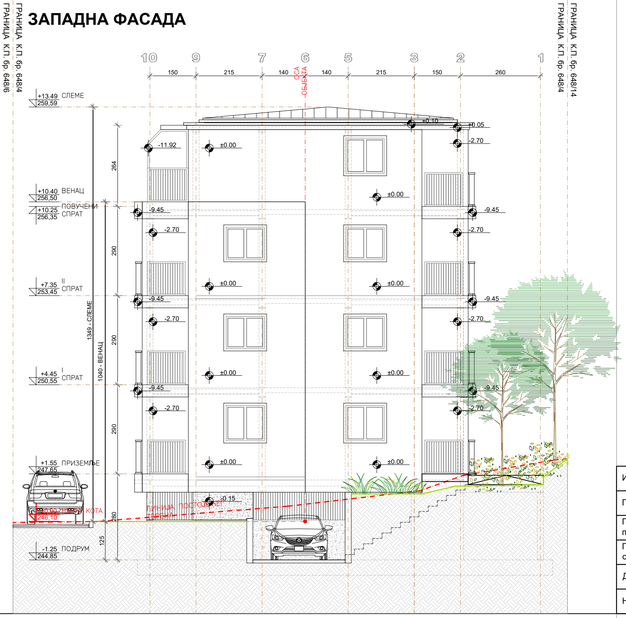
ИСТОЧНА ФАСАДА



ЈУЖНА ФАСАДА



ЗАПАДНА ФАСАДА



Инвеститор	"VATIMEX" Д.О.О., Врњачка Бања	назив објекта	**СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ**
Пројектант	"Алфа Квадрат" Врњачка Бања	локација	Катастарска парцела бр. 648/4 КО Врњачка Бања, Општина Врњачка Бања
Главни пројектант	Остојић М. Ђорђе дипл. инж. арх.	садржај листа	**СЕВЕРНА, ИСТОЧНА, ЈУЖНА И ЗАПАДНА ФАСАДА**
Пројектант сарадник			
Директор	Остојић М. Ђорђе дипл. инж. арх.	пројекат	**ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ -ИДР-**
Назив пројекта	Урбанистички пројекат		датум: МАЈ 2026.год. / размера: 1:100 / **4**

ДОКУМЕНТАЦИЈА

- УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА -

ПРАВНА И ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА
- УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА -

Република Србија
ОПШТИНА ВРЊАЧКА БАЊА
Општинска управа
Одељење за урбанизам, еколошке, имовинско-правне и стамбене послове
Број: 003153911 2026
Дана:09.04.2026.
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 Трифуновић Ђорђа, 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. 648/4 К.О. ВРЊАЧКА БАЊА

ПОДАЦИ РГЗ, КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

*** *подаке су преузети из јавне базе података катастра непокретности, са датумом ажурности*

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 представљају грађевинско земљиште. К.п.бр. **648/4** К.О. Врњачка Бања налази се на списку парцела у Решењу бр.03-10637/1-60 и проглашена је, односно утврђена је као грађевинско земљиште па сходно томе **није потребно платити промену намене пољопривредног земљиштаo.**

УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН – **ПГР ВРЊАЧКЕ БАЊЕ**

Кат. парцела бр. 648/4 К.О. Врњачка Бања обухваћена је Планом генералне регулације Врњачке Бање Бање 2023-2030 („Сл. лист општине Врњачка Бања", бр. 26/24) и налазе се у оквиру урбанистичке целине 2-1.

ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ:

» ЗОНА АПАРТМАНА И ПАНСИОНА: АПАРТМАНИ И ПАНСИОНИ 2 **"АП2"**

ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ:

» **648/4** *северни део парцеле на регулацији саобраћајнице (графички прилог РЕГУЛАЦИЈА).*

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

Директна примена плана.

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

*-**III зона заштите - шира зона санитарне заштите** је формирана у складу са релевантним елаборатима заштите изворишта, на нешто проширена ширим обухватом водоносних слојева Врњачке Бање применом различитих релевантних критеријума од којих је најшири - сливно подручје геоморфологије Врњачке Бање, које је усмерено према водоносним зонама. Одређене мере санитарне заштите (чл.27 Правилника) су уграђене у правилу уређења и грађења овог плана у целини. Осим осталих, најбитније мере заштите се односе на :*

- *санирање и правилно уклањање свих септичких јама и депонија;*
- *изградњу, санацију и реконструкцију фекалне и атмосферске мреже;*
- *уклањање свих видова организованог-концентрисаног узгоја стоке и интензивне (хемијски и биолошки) третиране пољопривредне производње,*
- *изградња објеката регулације токова река узводно од изворишта,*
- *посебну контролу превоза опасних материја у зонама санитарне заштите и*
- *еколошке мере заштите од загађења ваздуха, воде и земљишта.*

Мере заштите III зона заштите – забрањено је :

- *трајно подземно и надземно складиштење опасних материја иматерија које се не смеју директно или индиректно уносити у воде.*
- *производња, превоз и манипулисање опасним материјама иматеријама које се не смеју директно или индиректно уносити уводе.*
- *комерцијално складиштење нафте и нафтних деривата.*
- *испуштање отпадне воде и воде која је служила за расхлађивање индустријских постројења.*
- *изградња саобраћајница без канала за одвод атмосферских вода.*
- *експлоатација нафте, гаса, радиоактивних материја, угља иминералних сировина.*
- *неконтролисано депоновање комуналног отпада, хаварисанихвозила, старих гума и других материја и материјала из којих семогу ослободити загађујуће материје испирањем или цурењем.*
- *неконтролисано крчење шума.*
- *изградња и коришћење ваздушне луке,*
- *површински и подповршински радови, минирање тла, продор у слој који застире подземну воду и одстрањивање слоја који застире водоносни слој, осим ако ти радови нису у функцији водоснабдевања.*
- *одржавање ауто и мото трка.*

Напомена:
У III зони заштите могуће је изузетно одобрити превоз опасних материја и изградњу хелиодрома, у колико се одговарајућим Елаборатом о процени утицаја те активности на заштиту изворишта (уз учешће стручних лица хидрогеолога) – утврди таква могућност.

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

18713 7492696.95 4830849.29

18129 7492602.52 4830826.80

Линија регулације за кп бр. 648/4 : 18713-18129 северна регулациона линија саобраћајнице прати линију границе парцеле. Грађевинска линија је паралелна са регулационом и на удаљењу је од 1,5м.

Координате тачкана регулационих линија и грађевинске линије дате су у графичком делу плана који је јавно доступан на сајту Општине Врњачка Бања.

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

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

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

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ:

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

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

- ***Елементи искоришћења површине парцеле :***
  Површинаосноове објекта :
  - *површина обухваћена зидовима - затворени простори*
  - *површина обухваћена крововима - покривени простори*

  Проценат заузетости парцеле *јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима, а највећа дозвољена вредност за појединачне парцеле по зонама дата је у Посебним правилима грађења*
  Површина зеленила:
  - *површина под ниским зеленилом - површина земље заузета зеленилом (трава, жбуње, цвеће и сл.)*
  - *површина под високим зеленилом - површина покривена зеленилом (крошње биљака)*

  Проценат зеленила *је однос површина под зеленилом(на тлу) и укупне површине грађевинске парцеле изражен у процентима.*
  Остале површине *- намењеним комуникацијама, саобраћају и сл.*

- ***Величина и позиција објеката које је могуће градити на парцели је одређена на различите начине, употребом следећих параметара :***
  Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) *јесте збир свих надземних површина етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта - спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама). Површина надземног дела објекта је онај део површине, чија је кота пода изнад коте терена.*
  Индекс изграђености *- количник БРГП-а објеката и укупне површине грађевинске парцеле, а дозвољена вредност за одређене зоне је дата у Посебним правилима грађења и примењује се на парцелу (ако другачије није назначено).*
  Висина објекта *-тачна величина висине објекта (и/или делова објекта);*
  - *висина венца : висина фасадне равни ; преломна тачка почетка кровне косине,*
  - *висина слемена : највиша тачка тачка крова - целокупног објекта.*

  Грађевинске линије (Г.Л.) *- линије које одређују минималну дозвољену удаљеност 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 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 зону којој се објекат налази, уколико је испуњен услов да се остави најмање 1 м око објекта.

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

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

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

Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

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

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

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

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

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

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

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

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

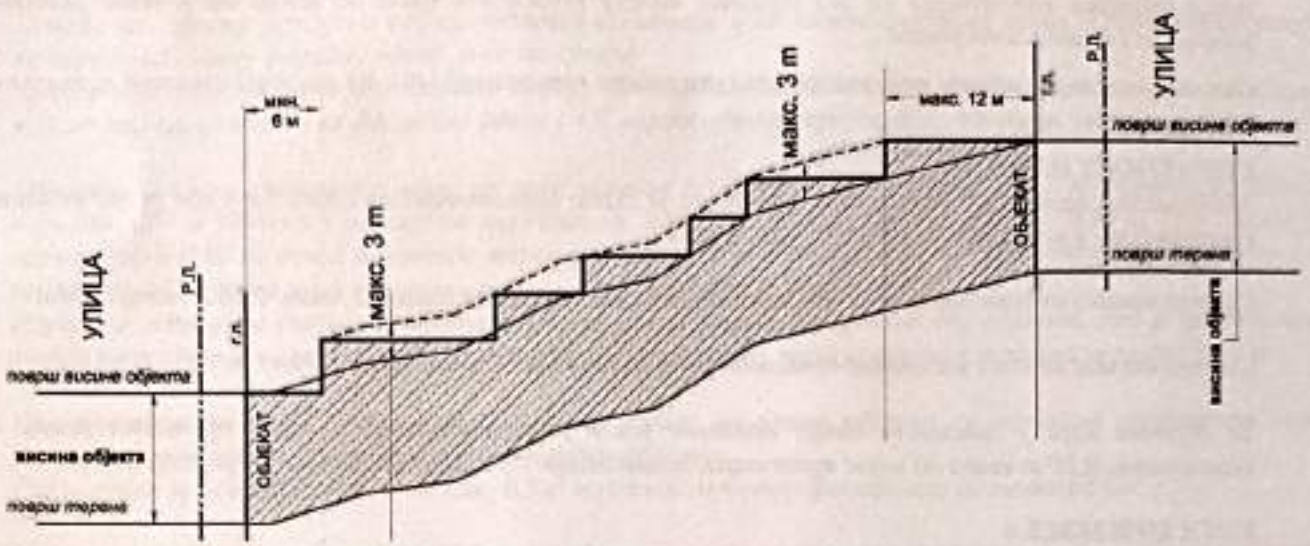
Висина објекта *на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о висинској регулацији, односно максимално дозвољеном висином објеката. Максимално дозвољене висине су дате у посебним правилима грађења за зоне где је висина релевантан критеријум.*

Коте терена *су елементи геодетског снимка - постојећег стања.*

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

*Повр висине објекта је - повр 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 – **површи 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 **површи висине објекта** за више од 3,0 м.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

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

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

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

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

КОТА ПРИЗЕМЉА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Код изграђених објеката задржавају се постојеће коте приземља.

ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ ОБЈЕКТА

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

- *Излози локала - 0,30 м по целој висини,*
- *Конзолне рекламе - 1,20 м на висини изнад 3,00 м.*
- *Затворени испади на објекту (еркери, доксати) макс. до 1,2м, а отворени испади на објекту (балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) максимално до 1,60м - и то на делу објекта вишем од 3,00 т. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску линију. Укупна површина ових грађевинских елемената не може прећи 30% фасаде изнад приземља .*

- *Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,50 м од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно, 2,50 м од бочне границе парцеле претежно јужне оријентације.*

Испади на објекту (еркери и сл.) су додатни елементи, а не главна фасадна раван. Грађевинска линија се односи на главну фасадну раван, а не на еркере.
Еркери који садрже отворе и терасе, морају бити удаљени од отвора суседног стана – мин. онолико колико тај еркер излази из фасадане равни (45° хоризонтални пројекција).

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако јеграђевинска линија најмање 3,00 м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90 м, ако савлађују висину преко 0,90 м, изнад површине терена - улазе у габарит објекта. Ако се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.
Изузетно, отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија на растојању мањем од 3,00 м од регулационе линије, када је ширина тротоара преко 3,00 м.

При изградњи двојних објеката или објеката у низу, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта
Светларник је површине у основи мин. 0,5м² по дужном метру фасаде али не мањи од 6м².

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

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

Подземни делови објеката :

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

За приземне етаже које морају бити повучене у односу на главну грађевинску линију (граф. делу је дата посебна грађевинска линија партера) - овај наткривени простор (са колонадом или без) за кретање пешака не може бити затворен, преграђен или сужен.
У појединим деловима плана је посебно одређена грађевинска линија повучених етажа и то је дато је у граф. прилогу као - грађевинска линија повучене етаже.

КРОВОВИ

Могуће су различите врсте кровова уз поштовање задатих висина објекта.
Код лучних (бачвастих) кровова -максимални нагиб тангенте на лук у тачки прелома кровне косине је ∠ 30°.
Када се гради повучена последња етажа, изнад ње (није дозвољен таван) се ради раван кров или плитак коси кров (до 15°). Повучена етажа је мин. 1,5м повучена у односу на задату грађевинску линију и тај део не може бити наткривен.
Мансардни кров не може имати испаде из фасаде објекта.
Истурени делови крова објекта (баџе, атике, забати) који су виши од коте венца, не могу прећи 1/3 дужиневенца (у колико посебним правилима грађења то није забрањено).

ОПШТА ПРАВИЛА:

- *Садржај и квалитет пројеката треба да буде у складу са законима, правилницима и стандардима за пројектовање предметних типова објеката и простора.*
- *Приликом пројектовања сеоских домаћинстава, пољопривредних и производних објеката, посебно обратити пажњу на :*

– *распоред објеката и постројења у складу са технолошким процесом, поштујући еколошке и безбедносне услове као што су : удаљеност од суседа, заштита од неженьених мириса, буке, пушине,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 вигурама: одговарајућим компоновањем маса и/или употребом визуелних баријера, зеленила и сл.- заклонити нежељене садржаје.*

- *На територији овог ПГР није дозвољено гајење стоке, живине и сл.,изградња мини фарми, као ни изградња пластеника (фолијом покривених површина за гајење биљака) - осим у зони за коју је ово изричито дозвољено.*
- *У ЗОНАМА СТАНОВАЊА - нису дозвољене пословне и производне делатности које су потенцијални извори буке изнад прописаног дозвољеног нивоа утврђеног за зону становања (55 дБ за дан и 45 дБ за ноћ). Узонама становања где је бука иначе испод овог дозвољеног нивоа, као потенцијални извори повишења 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 нивоа буке у законом прописане оквире.*
- *За грађевинске парцеле које су Планом намене површина - делом планиране за зеленило (парк, шума, парк-шума или остале зелене по) и тај део је већи од 15%, урбанистичкипараметри као што су - индекс изграђености и/или проценат заузетости на делу парцеле која је предвиђена за изградњу, може да се увећа до 20%, уз адекватно смањење процента зеленила (до 15% од планом предвиђеног), с тим, да остали параметри и услови остану задовољени.У том случају објекат се мора удаљити мин 2м од границе намене предвиђене за изградњу, која је у контакту са том наменом зеленила.*
- *За грађевинске парцеле од којих се Планом регулације изузима више од 20% површине за површине јавне намене (улице, реке, тргови и сл.) - максимална површина заузетости парцеле се може повећати за 20 % (уз адекватно смањење површине зеленила).*
- *За објекте на угловима колских саобраћајница се дозвољава 10% већа заузетост на парцели, од планом предвиђене за ту зону.*
- *Укупно повећање заузетости на парцели (у односу на планирано за ту зону) – сабрано по било којим основама, не може бити веће од 20%.*
- *Максимална величина појединачнослободностојећег или двојног објеката(збирно оба објекта заједно)-(једна форма, једна маса, укупна изграђена маса објеката изнад земље) у зони апартмана (АП1, АП2 и АП2+) је 1200m2БРГП.*
- *Максимална величина појединачног слободностојећег или двојног објеката (збирно оба објекта заједно) - (једна форма, једна маса, укупна изграђена маса објеката изнад земље) у зони породичног становања (С1,С2 и С2в) је 750 m2 БРГП.*
- *Постојеће објекте на парцелама које су мање од планом предвиђене површине, је могуће реконструисати и дограђивати у складу са правилима плана.*
- *Контејнери, канте за отпатке и сл. позиционирати на парцели, са адекватном калкулацијом потребног капацитета у складу са потребама садржаја корисника. У колико није могуће на парцели – уз услове надлежног комуналног предузећа и/или управљача путева предвидети одлагање отпада на посебно одређеним/пројектованим пунктовима на јавној површини.*
- *Механички системи за паркирање на парцели не улазе у проценат заузетости објеката*
- *Базени до 90 цм висине (изнад терена) се третирају као уређење терена, могу прећи грађевинску линију али не и регулациону и не обрачунавају се у проценат заузетости парцеле.*

- *Фасадни отвори нестамбених, помоћних, сервисних и сл. просторија морају имати парапет минималне висине 1,8 м – у случајевима где је врста отвора релевантна за удаљеност од суседних објеката/парцеле.*
- *Дати проценат зеленила се односи на зеленило на нивоу партерног уређења.*
- *Минимални проценат зеленила за било коју зону изградње обухвата овог плана је 10%, осим обухвата подцелине „ЦІ-БУС".*
- *У сутерену је дозвољено становање када је најмање један фасадни зид стана изнад нивоа терена, уз услов да испред фасадних отвора не постоји препрека (потпорни зид и сл.) на удаљености мањој од 6м; тј. простор партера се не обрачунава у заузетост-припада партерном уређењу.*
- *У обрачун бруто површине улазе и подземне етаже ако се користе за становање или комерцијалну намену.*
- *Када се ради надзиђивање објекта, ради се на целокупној основи (колико је дозвољено правилима плана) – није дозвољено парцијално надзиђивање.*
- *Уколико геотехнички услови локације дозвољавају, ради изградње објекта - могућа је минимална интервенција у смислу промене конфигурације природног терена, тако да висина насипа или усека може бити:*
  - *до 1,0 т у односу на постојеће стање - за нагиб до 10%;*
  - *до 1,5 т у односу на постојеће стање - за нагиб од 10-20%;*
  - *до 2,0 т у односу на постојеће стање - за нагиб преко 20%;*

ПАРКИРАЊЕ

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

Табела 1: Нормативи за паркирање	
стамбени објекти	*мин. 1-2 паркинг место (ПМ) на 1 стамбену јединицу или 100м² БРГП - прецизније дато у посебним правилима грађења*
здравствене и образовне установе	*мин. 1 паркинг место (ПМ) на 70м² корисног простора*
банке, административне установе, агенције, бирои, поште, управа и сл.	*мин. 1 паркинг место (ПМ) на 50м² корисног простора*
трговине на мало	*мин. 1 паркинг место (ПМ) на 80м²*
угоститељски објекти	*мин. 1 паркинг место (ПМ) на 8 столица*
хотели	*мин. 1 паркинг место (ПМ) на 10 кревета*
позоришта, биоскопи или галерије	*мин. 1 паркинг место (ПМ) на 30 гледалаца*
објекти спорта и рекреације	*мин. 1 паркинг место (ПМ) на 30 гледалаца мин. 1 ПМ за аутобус на 100 гледалаца*
производни и индустријски објекти	*мин. 1 паркинг место (ПМ) на 200м² корисног простора*

НЕДОСТАЈУЋА ПАРКИНГ МЕСТА

- *За грађевинске парцеле које немају излаз на јавну колску саобраћајницу - 100% потребног броја паркинг места је могуће обезбедити изван предметне парцеле,*
- *За грађевинске парцеле које припадају зони „ЦІа" (подцелина ПДР ЦІ 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 ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

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

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

У зонама центра није дозвољено ограђивање.

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

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

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

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

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

ОДВОДЊАВАЊЕ И НИВЕЛАЦИЈА

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

- *Забрањено је одвођење/усмеравање воде на суседне парцеле и објекте.*
- *Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према природним сабирницима, јарковима и водотоковима или риголама, према улици (код регулисане канализације) са најмањим падом од1,0%.*
- *Забрањена је изградња објеката, као и одлагање и постављање било чега на простору који по логици нивелације терена - одводи, сабира атмосферске воде (бујице, вирови, потоци,реке и сл) . Обавезно је одржавати и чистити ове делове парцела да могу да приме и пропусте очекивану количину воде.*
- *Насипање терена не сме угрозити објекте на суседним парцелама, а одвођење површинских вода мора бити контролисано и ако постоји потреба за тим, на парцели изградити и упојни бунар.*

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

ИЗГРАДЊА ДРУГИХ ОБЈЕКАТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРАЦЕЛИ

На истој грађевинској парцели је могуће градити више објеката.

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

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

ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

ЗОНА АПАРТМАНА И ПАНСИОНА: АПАРТМАНИ И ПАНСИОНИ 2 „АП2“:

Намена :

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

Парцелација :

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

Висина објекта макс.: венац- 10,5 m ; слеме- 13,5 m

Проценат заузетости : макс. 35%

Максимална површина једног објекта : 1200 м2 БРГП

Проценат зелених површина на парцели : мин 30%

Позиција и распоред објеката :

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

Паркирање на парцели- према критеријумима :

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

- Паркирање на парцели - према критеријумима :

– Мин.1 паркинг место / стану; мин. 1ПМ/ 100 m2 БГП за становање
– плус, ако има других намена - према критеријумима из табеле

ОБРАДИО:
ДРАГОСЛАВ ПЕЦИЋ

НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ
СЛАВИША ПАУНОВИЋ

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 10.7.2026. 13:13:46

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	**905f1335-2238-4f46-a50b-180ba13741b3**
Матични број општине:	70459
Општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Матични број катастарске општине:	741558
Катастарска општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Датум ажурности:	09.07.2026. 16:14
Служба:	ВРЊАЧКА БАЊА

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ОЛИМПИЈСКА
Број парцеле:	648/4
Површина m²:	733

Подаци о деловима парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	78
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 4. КЛАСЕ
Површина m²:	494
Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ВОЋЊАК 2. КЛАСЕ
Површина m²:	161

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	"VATIMEX" ДОО ВРЊАЧКА БАЊА
Лице уписано са матичним бројем:	**ДА**
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 10.7.2026. 13:14:35

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	**905f1335-2238-4f46-a50b-180ba13741b3**
Матични број општине:	70459
Општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Матични број катастарске општине:	741558
Катастарска општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Датум ажурности:	09.07.2026. 16:14
Служба:	ВРЊАЧКА БАЊА

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ОЛИМПИЈСКА
Број парцеле:	648/4
Површина m²:	733

Подаци о деловима парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	78
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 4. КЛАСЕ
Површина m²:	494
Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ВОЋЊАК 2. КЛАСЕ
Површина m²:	161

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	"VATIMEX" ДОО ВРЊАЧКА БАЊА
Лице уписано са матичним бројем:	**ДА**
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 10.7.2026. 13:14:49

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	**905f1335-2238-4f46-a50b-180ba13741b3**
Матични број општине:	70459
Општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Матични број катастарске општине:	741558
Катастарска општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Датум ажурности:	09.07.2026. 16:14
Служба:	ВРЊАЧКА БАЊА

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ОЛИМПИЈСКА
Број парцеле:	648/4
Површина m²:	733

Подаци о деловима парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	78
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 4. КЛАСЕ
Површина m²:	494
Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ВОЋЊАК 2. КЛАСЕ
Површина m²:	161

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	"VATIMEX" ДОО ВРЊАЧКА БАЊА
Лице уписано са матичним бројем:	**ДА**
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 10.7.2026. 13:15:04

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	**456733a6-a56c-4c6f-ba16-2cc59abd7b73**
Матични број општине:	70459
Општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Матични број катастарске општине:	741558
Катастарска општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Датум ажурности:	09.07.2026. 16:14
Служба:	ВРЊАЧКА БАЊА

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ОЛИМПИЈСКА
Број парцеле:	648/4
Површина m²:	733

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	78

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	"VATIMEX" ДОО ВРЊАЧКА БАЊА
Лице уписано са матичним бројем:	**ДА**
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	1
Назив улице:	ОЛИМПИЈСКА 50Б
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	78
Корисна површина m²:	60
Грађевинска површина m²:	78
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ
Број етажа под земљом:	
Број етажа приземље:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа поткровље:	

Имаоци права на објекту

Назив:	"VATIMEX" ДОО ВРЊАЧКА БАЊА
Лице уписано са матичним бројем:	**ДА**
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

Врста терета:	ЗАБЕЛЕЖБА, ГРАЂЕВИНСКА ИЛИ УПОТРЕБНА ДОЗВОЛА СУ ИЗДАТЕ У ПОСТУПКУ ЛЕГАЛИЗАЦИЈЕ И РЕПУБЛИКА СРБИЈА НЕ ГАРАНТУЈЕ ЗА СТАБИЛНОСТ И СИГУРНОСТ ОБЈЕКТА
Датум уписа:	30.11.2011.
Трајање терета:	

Напомене на објекту

*** Нема напомена ***

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ
- УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА -

ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ

AAAE0577863584918

ПР-ЕНГ-01.19/01

Огранак Електродистрибуција Краљево

Погон Врњачка Бања

„VATIMEX" D.O.O.

Наш број: 2581200-Д.09.10.-302299/2-26

Место, датум: Врњачка Бања, 21.09.2026.

Улица Косовска бр. 5

Врњачка Бања

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу број 648/4 у К.О. Врњачка Бања (Олимпијска бр. ББ, Врњачка Бања)

Поводом Вашег захтева, наш број 2581200-Д.09.10.- 302299/1-26 од 14.07.2026. године у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу број 648/4 у К.О. Врњачка Бања (Олимпијска бр. ББ, Врњачка Бања), обавештавамо Вас следеће:

1. Електроенергетски услови:

1.1. Снага будућег стамбеног објекта за вишепородично становање:

- **Стан (1-23) – 23 x 11,04 kW**;
- **Заједничка потрошња – 17,25 kW**;

2. Технички услови:

Након обиласка лица места и увида у приложену документацију и документацију Погона Врњачка Бања, констатујемо 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;
- Из постојеће ТС 20/0,4 kV „Рај 6 Аква парк" потребно је изградити нови НН извод у новопланираној кабловској канализацији са две ПЕВГ цев 90/80 mm, од којих ће једна ПЕВГ цев 90/80 mm бити за пренапајање постојећег стамбеног објекта на к.п. 648/28 К.О. Врњачка Бања а друга ПЕВГ цев 90/80 mm за напајање будућег стамбеног објекта за вишепородично становање који се граде на к.п. 648/4 К.О. Врњачка Бања. Трасу кабловске канализације изградити оптималном трасом до будућег стамбеног објекта за вишепородично становање, односно до КПК-а;
- На погодном месту на делу спољашње фасаде објекта, а што је могуће ближе улазу (односно месту где ће се уградити ОММ), предвидети простор за уградњу кабловских

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

11070 Београд – Нови Београд
Булевар уметности бр. 12

ПИБ: 100001378
Матични број: 07005466

прикључних кутија (КПК) одговарајућег типа;

- На приступачном месту испред улаза у објекат (или на делу спољашње фасаде објеката, у непосредном окружењу улаза, који ће бити покривен планираном надстрешницом), предвидети слободан простор одговарајућих димензија (отвор у зиду) за накнадну уградњу ормана мерног места са смештеним неопходним бројем бројила, све у складу са захтевом странке;
- За све наведене радове потребно је закључити одговарајуће Уговоре између странке и ЕДС-а. Странка је у обавези да реши имовинско правне односе, обезбеди чисте трасе и прибави потребне дозволе за извођење радова (у свему према важећој процедури и законском регулативом).

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

С поштовањем,

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

М.П.

Директор огранка

Мирко Савић, дипл.инж.ел.

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

Телеком Србија
Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Зорана Жунковића 23

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 397944/2-2026
ДАТУМ: 07.09.2026.
ИНТЕРНИ БРОЈ:
БРОЈ ИЗ ЛКДМ:
ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ
Сектор за мрежне операције
Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац
Краља Петра I 28, Крагујевац

VATIMAX doo

Врњачка Бања
Косовска 5

ПРЕДМЕТ: Технички 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 14.08.2026. године којим тражите услове за **стамбени објекат** на КП бр. 648/4 КО Врњачка Бања, објекат је категорије Б, класификационе ознаке 112221, спратности По+Пр+2+Пс утврђено је да на парцели не постоје ТК инсталације, па се сагласност издаје под следећим условима

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

УСЛОВИ ЗА СПОЉНУ ТК ИНФРАСТРУКТУРУ

1. Потребно је да инвеститор изгради ревизионо окно А испред **објекта према улици Косовској,** димензија 1.2 x 1.2 x 1.2 м са лаким поклопцем ,,Телефон“. Од ревизионог окна до објекта најближим путем кроз, по могућству заједничке подрумске просторије, положи 2 PE цеви Ø40 mm до ODO ормана, и да их завршити на погодном месту на зиду заједничке просторије (ходник у приземљу или гаражни простор у сутерену) где су доведене успонске цеви за ТК инсталацију.
2. При полагању PE цеви водити рачуна о углу савијања; полупречник кривине треба да износи минимално r = 2,3m, ради несметаног провлачења каблова. Место савијања цеви се не сме затрпати док надзорни орган не констатује да је кривина прописно изведена.
3. Сви оптички каблови који се користе у унутрашњој инсталацији зграде, (од ODO ормана па до завршне оптичке кутије (ZOK) у стану биће негориви (LSZH) по стандарду G.657A. Њих испоручује и уграђује Телеком о свом трошку. Такође, сва црева која се помињу морају бити негорива (LSZH) и њихова набавка и уградња је обавеза инвеститора.
4. Новоизграђена спољна инфраструктура **мора бити геодетски снимљена**.

УСЛОВИ ЗА КУЋНУ ТК ИНСТАЛАЦИЈУ

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

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

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

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

Рекапитулација међусобних обавеза по питању унутрашњих инсталација

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

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

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

ОПШТИ УСЛОВИ

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

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

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

С поштовањем,

ШЕФ СЛУЖБЕ

А. Сенић

Александар Сенић, дипл.инж.

— 3.

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

Предмет: Израда техничких услова за потребе израде УП спратности за вишепородични стамбени објекат спратности По+Пр+2+Пс, који ће се градити на К.П. бр. 648/4 К.О. Врњачка Бања, инвеститора 'VATIMEX" ДОО Врањчка Бања, улица Косовска број 5, 36210 Врњачка Бања.

На основу захтева заведеног код предузећа ЈП "Белимарковац" под бројем у-6640 од 14.7.2026.године, а на основу ситуације на терену и увида у постојећу документацију, издају вам се следећи:

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ОБАВЉАЊЕ КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ
Број 11/8794
15.09.26 год
ВРЊАЧКА БАЊА

• ВОДОВОД:

Постојеће стање:

На К.П. бр.648/6 К.О. Врњачка Бања западно ивицом парце пролази водоводна линије Ø 100 мм', посматрано на дубини од око -1,00м'.

Будуће стање (планирано стање за израду водоводног прикључка):

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

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

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

• Пројектом предвидети израду водомерног шахт-склоништа за водомере на даљинско очитавање за будуће објекте, према техничким прописима и Одлуци о водоводу и канализацији. Водомерну шахт-затварачницу предвидети у непосредним близинама будућег објекта. Водомерна шахт-затварачница мора осигурати заштиту уграђених водомера и водоводне арматуре од оштећења и смрзавања. Водомерна шахт-затварачница мора бити **водонепропусне** у складу са прописима о условима и техничким нормативима. Горња плоча водомерне шатх-затварачнуце мора бити изграђена од армираног бетона јер ће се исте налазити у зоки предвиђеној за паркинг. Отвори у горњим плочама покрити ливено-гвозденим поклопцима "Ц 400". Предвидети уградњу металних пењалица за безбедно силажење

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

у исту. **Поклопац водомерне шахт-затварачнице мора увек бити приступачан службама одржавања и просотр изнда шахт поклопца не сме се предитети као паркинг место.**

• Приликом одређивања димензија водомерног шахт-склоништа за уградњу водомера на даљинско очитавање водити рачуна да минимално растојање између водомера и зида шахте буде 30цм, а дебљина зидова шахте најмање 20цм. Минималне унутрашње димензије водомерне шахт-заврачница на вези је 2,0*2,0м (унутрашња мера). Дубине исте 1,80м (светла висина), дефинисати тако да дно шахте буде 20цм испод коте дна цеви како би се омогућио нормалан рад и експлоатација.У водоводну-шахт затварачницу потребно је сместити главне водомере и за хидрантску мрежу, који морају бити на даљинско очитавање произвођача "Инса". У водоводну-шахт затварачницу потребно је сместити главни водомер, док уградњу индивидуалних водомера за 24 стамбене јединице (двадесте и четри) предвидети унутра објекта у засебној простојији или по етажама на КП број 648/4 КО Врњачка Бања. У супротном објекат неће бити прикључен на водоводну мрежу.

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

- **Обавезује се инвеститор да учествује у пројекту "Реконструкција филтерског постојења Липова са резервоарским простором", што ће бити регулисано посебни Уговором између предузећа ЈП"Белимарковац"и подносиоца захтева.**

- **Уколико дође до промене намене или габарита објекта у односу на податке достављене у захтеву у/ 6640 од 14.7.2026.годинедати технички услови <u>не важе.</u>**

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

• ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА:

Постојеће стање:

• На КП број 653/7 КО Врњачка Бања постоји изграђена канализациона линија пречника Ø 200 мм, на дубини од око -1,80 м' од коте терена, на удаљености око 20,00 м', као и постојећи ревизиони шатх.

Будуће стање (планирано стање за израду канализационог прикључка):

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

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

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

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

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

• АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА:

Постојеће стање:

• На КП број 2147 и 4115 КО Врњачка Бања постоји изграђена атмосферска канализација уз само ивицу тротоара са десне стране коловоза.

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

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

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

НАПОМЕНА:

- Саставни део ових услова је ситуација водовода, фекалне и атмосферске канализације
- Обавезује се инвеститор да реши све имовинско правне односе које настану по овом предмету, као и да прибави све потребне сагласности од надлежних органа-имаоца јавних овлашћења: Општинске стамбене агенције, ЕПС-а, Телекома и Интерклиме.
- **Уколико дође до промене намене или габарита објекта у односу на податке достављене у захтеву у/ 6640од 14.7.2026.године дати технички услови не важе.**
- Технички услови се издају за потребе израде УП услова и као такви се не могу употребити у друге сврхе.
- Технички услови важе 24 месеца од дана издавања.

Обрадa,

Ђурђа Благојевић, маст.инж.грађ)

Извршни Директор плана и развоја,
Маријана Станојчић, маст.инж. технологије

Директор предузећа ЈП. "Белимарковац",
Горан Кнежевић, маст. инж.пољопривреде


ГЕО Србија
Напомена: Није јавна исправа
ВОДОВОД ЛИНИЈА ПЕ 4М 110 ММ
КШ

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 : 2-1730
Датум: 14.07.2026.

„VATIMEX" д.о.о.
Ул. Косовска бр. 5
Врњачка Бања
ПИБ 109461118

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

На основу захтева од 14.07.2026. за издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта, за изградњу стамбеног објекта за вишепородично становање, спратности По+Пр+2+Пс, на к.п. бр. 648/4 К.О. Врњачка Бања, **инвеститор „VATIMEX" д.о.о,** прописују се следећи:

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

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

У непосредној близини предметне к.п. бр. 648/4 К.О. Врњачка Бања **није изграђен** дистрибутивни гасовод.

На удаљености од око 60 m - 90m северно и јужно од предметне к.п. 648/4 К.О. Врњачка Бања **изграђен је** дистрибутивни гасовод МОП ≤ 4 bar од полиетиленских цеви Ø40 mm и **Ø63 mm** К.О. Врњачка Бања.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При укрштању:

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

При паралелном вођењу:

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

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

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

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

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

1. Како би се предметни 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 зони предметне катастарске парцеле у складу са приложеном ситуацијом.

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

   Могуће су две варијанте прикључења на гасоводну мрежу:

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

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

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

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

   За изградњу 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, на један од следећих начина:

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

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

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

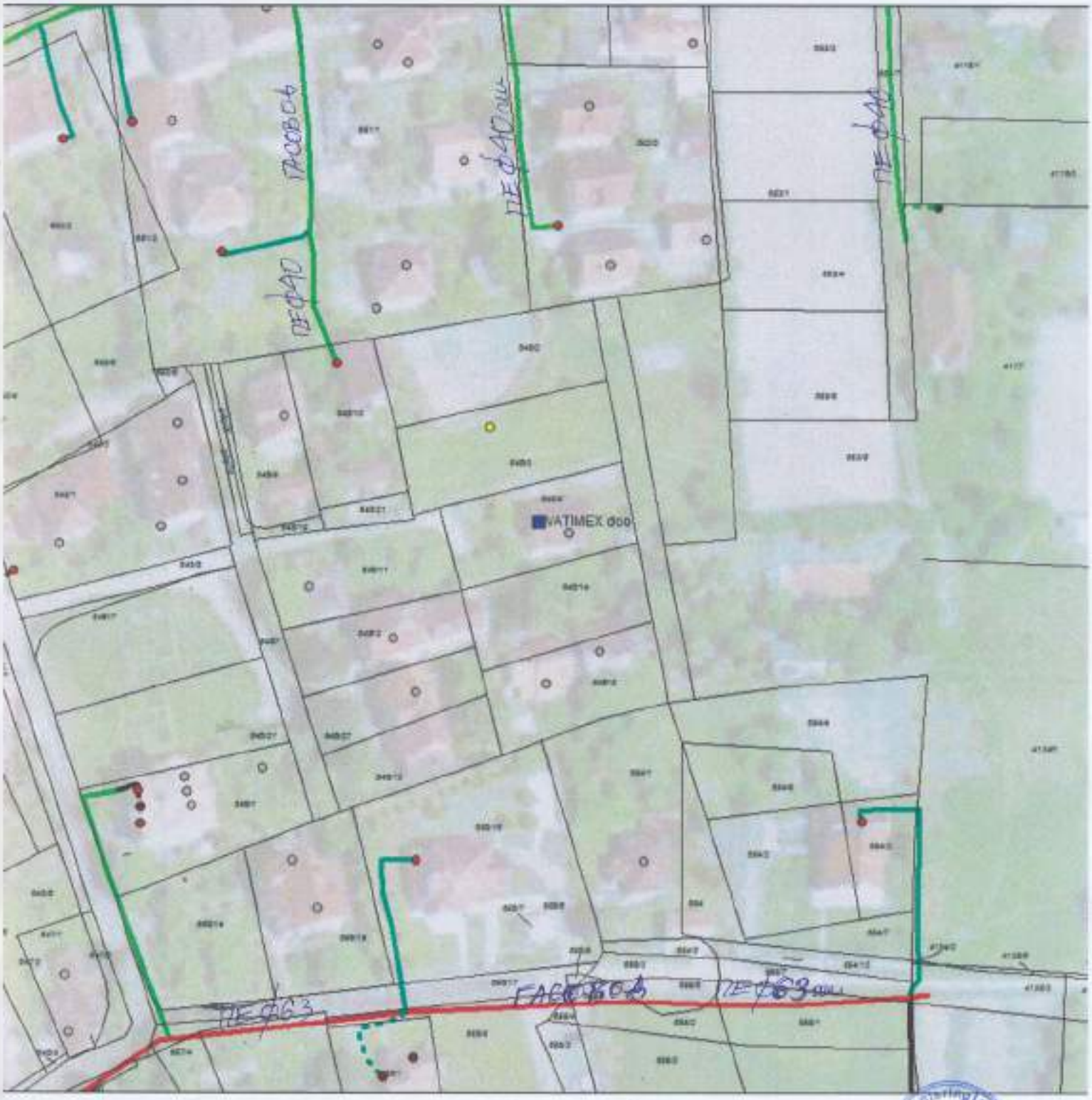
Ови услови важе једну (1) годину од дана издавања.

Прилог: Скица изведеног гасовода од ПЕ цеви у зони к.п.бр. 648/4 К.О. Врњачка Бања

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

Директор
Загорка Чеперковић, дипл.маш.инж

Preduzeće za inženjering i promet
INTERKLIMA d.o.o.
Br. 2-1730
14.07. - 26 god
Vrnjačka Banja



INTERKLIMA
Vrnjačka Banja


ГЕО
Србија
4114/1
4114/2
4114/9
4114/11
4114/10
4114/3
4114/7
4114/8
4114/4
519
2174/1
651/9
651/5
2147
651/10
652/1
651/8
651/3
651/6
652/3
653/8
651/7
651/16
651/11
651/17
651/15
651/12
653/7
653/10
4116/4
4116/3
4116/2
650/10
650/9
650/2
652/2
651/2
651/1
651/14
650/1
4117/5
650/6
650/8
648/2
650/4
648/10
648/5
653/11
4117/4
649/2
648/30
648/28
4117/2
2148/1
649/1
648/29
653/6
653/9
648/19
648/26
648/25
4117/6
648/8
648/23
648/11
648/22
648/24
648/14
648/17
648/12
648/31
648/15
648/27
648/21
646/12
646/7
2148/4
648/13
654/13
4134/1
646/3
648/1
654/11
654/12
658/16
658/15
658/14
658/7
646/16
647/1
655/3
4134/2
4135/6
647/3
647/2
658/13
658/17
655/6
656/6
4135/3
655/4
657/8
4184/2
657/7
646/9
657/10
4186
656/7
656/5
4135/1
657/9
657/4
4184/1
658/1
656/8
662/1
656/4
Napomena: Nije javna isprava

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
БАЊСКО ЗЕЛЕНИЛО И ЧИСТОЋА
ВРЊАЧКА БАЊА

Жика Ваљаревића бр.1, 35210 Врњачка Бања
ПИБ:109466769, Матични број: 21187917,
Текући рачун: 200 - 2962360101908 - 23
Банка Поштанска штедионица
тел.: 036/5150-140, веб-сајт: banjskozelenilo.co.rs
е-маил: jkpbanjskozelenilolistoca@gmail.com

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
"БАЊСКО ЗЕЛЕНИЛО И ЧИСТОЋА"
Број: 2165/1/2026
Датум: 15.07.2026. год
ВРЊАЧКА БАЊА

„VATIMEX" DOO
Ул. Косовска бр. 5
Врњачка Бања

Предмет: Одговор на захтев за издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу објекта- стамбени објекат за вишепородично становање на к.п.бр. 648/4 К.О. Врњачка Бања

Поштовани,

На основу захтева бр. 2165/2026 од 15.07.2026. године, за издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу објекта- стамбени објекат за вишепородично становање на к.п.бр. 648/4 К.О. Врњачка Бања чији је инвеститор „VATIMEX" DOO 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 објеката, инвеститор је у обавези да са јавним предузећем, привредним друштвом односно предузетником, којем је поверено вршење послова комуналне хигијене закључи уговор о појачаном одржавању са депозитном клаузулом у новчаној вредности једнакој вредности 10 пуних цистерни са водом по Ценовнику тог јавног предузећа, привредног друштва односно предузетника, а која ће бити активирана уколико се возилима која користи инвеститор при изградњи објекта на површинама јавне намене изнесе блато или друга нечистоћа. Чишћење из става1. овог члана ће извршити предузеће, привредно друштво, односно предузетник, којем је поверено вршење послова комуналне хигијене, о трошку инвестотора, по уговору из става 1.овог члана, а по налогу саобраћајног, односно комуналног инспектора.

Члан 33

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

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
БАЊСКО ЗЕЛЕНИЛО И ЧИСТОЋА
ВРЊАЧКА БАЊА

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

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

Члан 34

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

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

Члан 67д

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

II

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

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
БАЊСКО ЗЕЛЕНИЛО И ЧИСТОЋА
ВРЊАЧКА БАЊА

Жикe Ваљаревића бр.1, 36210 Врњачка Бања
ПИБ:109466769, Матични број: 21187917,
Текући рачун: 200 - 2982300101908 - 23
Банка Поштанска штедионица
тел.: 036/5150-140, веб-сајт: banjskozelenilo.co.rs
е-маил: jkpbanjskozelenilocistoca@gmail.com

III

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

Напомена:

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

С поштовањем,

ЈКП „Бањско зеленило и чистоћа"

Директор:

Момчило Крстић, мастер економиста

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: 350-1466/26-1
Датум: 16.07.2026. год.

На основу захтева (наш број 350-1466/26 од 15.07.2026. год.), за издавање техничких услова за израду **Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта за вишепородично становање, на КП бр. 648/4 КО Врњачка Бања,** инвеститора "VATIMEX" ДОО Врњачка Бања, а у складу са чланом 60 и 61. Закона о планирању и изградњи (Службени гласник РС бр. 72/09,81/09-испр. 64/10-Одлука УС, 24/11,121/12,42/13-Одлука УС 50/13-Одлука УС, 98/13-132/14,145/14,83/18,31/19,37/19 и 9/20, 52/21 и 62/23), Закона о општем управном поступку („Сл. лист РС" број 18/16 и 95/2018-аутентично тумачење и 2/2023-одлука УС), Законом о путевима ("Сл. гласник РС", број 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/2023-др.закон) и ситуациони план, Општинска стамбена агенција излаје:

САОБРАЋАЈНО – ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

Саобраћајни прикључак за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта за вишепородично становање, на КП бр. 648/4 КО Врњачка Бања:

- Урбанистичким пројектом предвиђено је прикључење на кп бр. 648/6, 648/31, 648/8, 648/25 и део кп бр. 648/11 КО Врњачка Бања (крак улице Косовска);

- Планом генералне регулације на предметној локацији предвиђена је саобраћајница, крак улице Косовска, кп бр. 648/6, 648/31, 648/8, 648/25 и део кп бр. 648/11 КО Врњачка Бања (из ПГР-а)

При изради Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта за вишепородично становање, на КП бр. 648/4 КО Врњачка Бања, потребно је испунити следеће услове:

- Планирано решење ускладити са **Законом о путевима** ("Сл. гласник РС", број 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/2023-др.закон), **Закона о планирању и изградњи**(Службени гласник РС бр. 72/09,81/09-испр. 64/10-Одлука УС, 24/11,121/12,42/13-Одлука УС 50/13-Одлука УС, 98/13-132/14,145/14,83/18,31/19,37/19 и 9/20, 52/21 и 62/23), **Законом о безбедности саобраћаја на путевима** ("Сл. гласник РС"бр. 41/2009, 53/2010, 101/2011, 32/2013-одлука УС, 55/2014, 96/2015-др.закон, 9/2016-одклука УС, 24/18, 41/18, 41/18-др.закон, 87/18, 23/19, 128/19, 128/20-др.закон и 76/23), **Правилник о саобраћајној сигнализацији** ("Сл.гласник РС", бр. 85/17 и 14/21), **Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута** ("Сл.гласник РС", бр. 50/11), као и са планским документом за то подручје.
- Саобраћајни прикључак планираног објекта планирати на саобраћајнице предвиђене Планом генералне регулације;
- Приступ објекту са/на приступне саобраћајниће (саобраћајнице предвиђене Планом генералне регулације), је дозвољен из оба смера;
- У делу улазног/излазног грла саобраћајног прикључка исти нивелационо прилагодити саобраћајници предвиђеној Планом генералне регулације;
- Улазно – излазне радијусе (лепезе) као коловозну конструкцију саобраћајног прикључка предвидети за меродавно возило;
- Пројектом решити одвођење атмосферских вода са саобраћајног прикључка тако да се не наруши систем одводњавања саобраћајнице предвиђене Планом генералне регулације;
- Пројектом предвидети саобраћајну сигнализацију планираног саобраћајног прикључка интерне саобраћајнице на приступну саобраћајницу (саобраћајница предвиђена Планом генералне регулације), у складу са планираним режимом саобраћаја на локацији;

- Предвидети и обезбедити заштитни појас и појас контролисане градње, тако да објекти високоградње у склопу Урбанистичког пројекта морају бити у складу са чланом 32 и 33 Закона о путевима("Сл. гласник РС", број 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/2023-др.закон).
- Сходно члану 37. Закона о путевима("Сл. гласник РС", број 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/2023-др.закон), забрањено је подизање ограда, дрвећа и засада поред јавног пута, на начин којим се омета захтевана прегледност јавног пута и угрожава безбедност саобраћаја.

Приликом евентуалних планирања инсталација водити рачуна о следећем:

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

Општи услови за постављање предметних инсталација:

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

Услови за укрштање инсталација са предметним путем:

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

Услови за паралелно вођење предметних инсталација са предметним путем:

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

Трошкови издавања техничких услова за потребе израде урбанистичког пројекта падају на терет инвеститора и износе укупно 8.845,00 динара. Уплату извршити на жиро рачун број 840-1095668-66 сврха плаћања издавање техничких услова за израду урбанистичког пројекта, позив на број 350-1466/26-1.

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

Директор:
Бранислав Бежановић, дипл.екон.

Branislav Bežanović 200088857

Digitally signed by Branislav Bežanović 200088857
Date: 2026.07.16 10:00:20 +02'00'