

## **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**

За изградњу комерцијалних објеката бр.1 и 2 , са локалима и предлогом парцелације  
на парцели К.П.бр. 4180, К.О.Врњачка Бања, у Врњачкој Бањи

„HANA RETAIL PARK “ D.O.O. , Булевар Михајла Пупина бр. 16д, Нови Београд

**Врњачка Бања , јул 2025. године**

**ПРЕДМЕТ:** Урбанистички пројекат за изградњу комерцијалних објеката бр. 1 и бр.2 са локалима , са предлогом парцелације на парцели К.П.бр. 4180, К.О. Врњачка Бања

**ИНВЕСТИТОР:** „HANA RETAIL PARK “ D.O.O.  
Булевар Михајла Пупина бр. 16д, Нови Београд

**ОБРАЂИВАЧ:** Атеље АЛ доо Врњачка Бања  
Ул.Крушевачка 1 , ТЦ Робна кућа спрат , Врњачка Бања

**СТРУЧНИ ТИМ:**

**ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:** Вања Милојковић , д.и.а.  
лиценца бр. 200 1289 11  
Печат :

Потпис:



**САРАДНИЦИ\_ ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКАНТИ:**

**Архитектура :** Бранимир Лукић , д.и.а.  
лиценца бр. 300 J194 10  
Потпис:

**Конструкција :** Зоран Жарин, д.и.г.  
лиценца бр. 310 Г747 08  
Потпис:

Саобраћајнице и  
приступне површине :

Александар Вучковић, д.и.г.  
лиценца бр. 315 J205 10  
Потпис:



Електроенергетске инсталације :

Небојша Рајић, д.и.ел.  
лиценца бр. 353 A604 04  
Потпис:



Електроенергетске инсталације слаба струја :

Небојша Рајић, д.и.ел.  
лиценца бр. 350 8276 04  
Потпис:



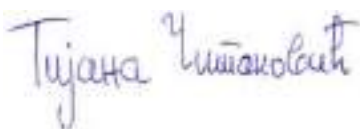
Водовод и канализација :

Никола Ђукановић , д.и.хг.  
лиценца бр. 420 И01224 19  
Потпис:



Хортикултура :

Тијана Читаковић , д.и.па.  
лиценца бр. 373 H177 14  
Потпис:



**A.****ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА :**

- A.1\_Решење о регистрацији
- A.2.1\_Решење о одредђивању одговорног урбанисте
- A.2.2\_Лиценца одговорног урбанисте
- A.2.3\_Изјава одговорног урбанисте
- A.3.1\_Решење о одређивању одговорног пројектанта
- A.3.2\_Лиценца одговорног пројектанта
- A.3.3\_Изјава одговорног пројектанта

**Б.****ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА :**

- Б.1\_Правни и плански основ
- Б.2\_Обухват урбанистичког пројекта
- Б.3\_Услови изградње (намена, регулација и нивелација , и други специфични услови) и начин парцелације
- Б.4\_Нумерички показатељи
- Б.5\_Начин уређења слободних и зелених површина
- Б.6\_Начин прикључења на инфраструктурну мрежу
- Б.7\_Инжењерскогеолошки услови
- Б.8\_Мере заштите животне средине
- Б.9\_Мере заштите непокретних културних и природних добара
- Б.10\_Технички опис објекта и фазност градње
- Б.11\_Степен инфраструктурне и комуналне опремљености

- Ц.1.Ситуација постојећег стања са границом обухвата УП-а, саобраћајном и комуналном инфраструктуром и планираном наменом\_извод из ПГР-а .....1-1000
- Ц.2.Планирано регулационо и нивелационо решење са основом приземља и партерним уређењем и планом хортикултуре.....1-300
- Ц.3.Планирано саобраћајно решење са основом кровни равни и инфраструктурном мрежом-синхрон план.....1-300
- Ц.4.План парцелације са аналитичко геодетским елементима.....1-300
- Ц.5.Идејно решење ауторског пројектантског тима " Атеље АЛ " :
- |         |                      |         |
|---------|----------------------|---------|
| Ц 5.101 | Основа приземља      | Р 1:200 |
| Ц 5.102 | Основа кровних равни | Р 1:200 |
| Ц 5.201 | Пресеци              | Р 1:200 |
| Ц 5.301 | Фасаде               | Р 1:200 |

- 01**-Информација о локацији 350-649/24, датум 17.12.2024.године
- 03**-Извод из базе података катастра непокретности број 9478 КО Врњачка Бања, УОП-І:3844-2024 од 28.03.2024.године
- 04**-Технички услови у поступку израде Урбанистичког пројекта, издати од "Телеком Србија" , Сектор за планирање и изградњу мреже Крагујевац , број 56217/2-2025 од 21.02.2025. године;
- 05**-Услови за израду урбанистичког пројекта издати од стране Јавног предузећа Путеви Србије, број 953-3567/25-1 од 13.03.2025. године;
- 06а**-Услови за потребе израде урбанистичког пројекта издати од стране Јавно предузеће за обављање комуналне делатности "Белимарковац" Врњачка Бања, број І /27412 од 26.02.2025. године;
- 06б**-Измена тех.услова издата од стране Ј.П за обављање комуналне делатности "Белимарковац" Врњачка Бања, број І /29664 од 08.07.2025. године;
- 07**-Обавештење о издавању услова за изградњу издати од Електродистрибуције Србије д.о.о., Огранак Електродистрибуција Краљево, број 2561200-Д-09.10-46034/3-25 од 09.05.2025. године;
- 08**-Услови у поступку израде урбанистичког пројекта издати од стране Јавно комунално предузеће Бањско зеленило и чистоћа, Врњачка Бања, број 326/1/2025 од 05.02.2025. године.
- 09**-Технички и енергетски услови за пројектовање и прикључење на дистрибутивну гасоводну мрежу издати од стране предузећа за инжењеринг и промет "Интерклима" д.о.о. , Врњачка Бања, број 2-1526 од 05.02.2025. године.
- 10**-Технички услови у поступку израде Урбанистичког пројекта, издати од "Општинска стамбена агенција Врњачка Бања" , број 350-163/25-1 од 04.02.2025. године;
- 11**-Услови за заштиту животне средине у поступку израде Урбанистичког пројекта, издати од Општине Врњачка Бања Одељења за урбанизам, еколошке,имовинско правне и стамбене послове , број 000316728 2025 08083 004 005 000 001 од 21.02.2025. године;
- 12**-Решење о промени у бази података катастра непокретности за формирање парцеле К.П.бр.4180 , КО Врњачка Бања;
- 13**-Услови "Инфраструктура железнице Србије" бр.45/2025-26 , од 03.07.2025. године
- 14**-Сагласност на измештање саобраћајног знака и нова позиција знакова

|                                                                                   |                                                                                                                   |                                                                                       |                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <br><small>8800044455587</small> | <b>ИЗВОД О<br/>РЕГИСТРАЦИЈИ<br/>ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА</b>                               | <br><small>Република Србија<br/>Асоцијација за привредне регистре</small> |
| <b>ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК</b>                                            |                                                                                                                   |                                                                                       |                                                                                                                                                             |
| Матични / Регистарски број                                                        |                                                                                                                   | 17476084                                                                              |                                                                                                                                                             |
| <b>СТАТУС</b>                                                                     |                                                                                                                   |                                                                                       |                                                                                                                                                             |
| Статус привредног субјекта                                                        |                                                                                                                   | Активно привредно друштво                                                             |                                                                                                                                                             |
| <b>ПРАВНА ФОРМА</b>                                                               |                                                                                                                   |                                                                                       |                                                                                                                                                             |
| Правна форма                                                                      |                                                                                                                   | Друштво са ограниченом одговорношћу                                                   |                                                                                                                                                             |
| <b>ПОСЛОВНО ИМЕ</b>                                                               |                                                                                                                   |                                                                                       |                                                                                                                                                             |
| Пословно име                                                                      |                                                                                                                   | ATELJEAL DOO PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE INŽENJERING<br>PROMET I USLUGE VRNJAČKA BANJA |                                                                                                                                                             |
| Скраћено пословно име                                                             |                                                                                                                   | ATELJEAL DOO VRNJAČKA BANJA                                                           |                                                                                                                                                             |
| <b>ПОДАЦИ О АДРЕСАМА</b>                                                          |                                                                                                                   |                                                                                       |                                                                                                                                                             |
| Адреса седишта                                                                    |                                                                                                                   |                                                                                       |                                                                                                                                                             |
| Општина                                                                           | Врњачка Бања                                                                                                      |                                                                                       |                                                                                                                                                             |
| Место                                                                             | Врњачка Бања                                                                                                      |                                                                                       |                                                                                                                                                             |
| Улица                                                                             | Крушевачка                                                                                                        |                                                                                       |                                                                                                                                                             |
| Број и слово                                                                      | 1ТЦ Робна кућа спрат                                                                                              |                                                                                       |                                                                                                                                                             |
| Спрат, број стана и слово                                                         | / /                                                                                                               |                                                                                       |                                                                                                                                                             |
| <b>ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ</b>                                                            |                                                                                                                   |                                                                                       |                                                                                                                                                             |
| Подаци оснивања                                                                   |                                                                                                                   |                                                                                       |                                                                                                                                                             |
| Датум оснивања                                                                    | 6. март 2003                                                                                                      |                                                                                       |                                                                                                                                                             |
| Време трајања                                                                     |                                                                                                                   |                                                                                       |                                                                                                                                                             |
| Време трајања привредног субјекта                                                 | Неограничено                                                                                                      |                                                                                       |                                                                                                                                                             |
| Претежна делатност                                                                |                                                                                                                   |                                                                                       |                                                                                                                                                             |
| Шифра делатности                                                                  | 7022                                                                                                              |                                                                                       |                                                                                                                                                             |
| Назив делатности                                                                  | Консултантске активности у вези с пословањем и осталим<br>управљањем                                              |                                                                                       |                                                                                                                                                             |
| Остали идентификациони подаци                                                     |                                                                                                                   |                                                                                       |                                                                                                                                                             |
| Порески Идентификациони Број (ПИБ)                                                | 102731494                                                                                                         |                                                                                       |                                                                                                                                                             |

**Остали идентификациони подаци**

Порески Идентификациони Број (ПИБ)

102731494

Подаци од значаја за правни промет

Текући рачуни

200-2418790101908-10  
330-0000004019399-59  
150-0070100008910-72  
150-3200310001410-97  
205-0000000262490-64  
150-0000000020882-57

**Контакт подаци**

Телефон 1

036/631-934

Интернет адреса

www.ateljeal.com

**Подаци о статусу / оснивачком акту**

Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта

Датум важећег статута

Датум важећег оснивачког акта

**Законски (статутарни) заступници****Физичка лица**

1. Име

Бранимир

Презиме Лукић

ЈМБГ

2801976782011

Функција

Директор

Ограничење  
супотписом

не постоји ограничење супотписом

**Чланови / Сувласници****Подаци о члану**

Име и презиме

Бранимир Лукић

ЈМБГ

2801976782011

**Подаци о капиталу****Новчани**

износ

датум

Уписан: 2.281,02 EUR, у противвредности од  
145.146,09 RSD

износ

датум

|                                                            |                  |
|------------------------------------------------------------|------------------|
| Уплаћен: 2.281,02 EUR, у противвредности од 145.146,09 RSD | 7. март 2003     |
| износ(%)                                                   |                  |
| Удео                                                       | 100,000000000000 |

|                                                            |              |
|------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Основни капитал друштва</b>                             |              |
| <b>Новчани</b>                                             |              |
| износ                                                      | датум        |
| Уписан: 2.281,02 EUR, у противвредности од 145.146,09 RSD  |              |
| износ                                                      | датум        |
| Уплаћен: 2.281,02 EUR, у противвредности од 145.146,09 RSD | 7. март 2003 |

|                           |                                             |
|---------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Ограници</b>           |                                             |
| 1. Назив                  | ATELJEAL DOO VRNJAČKA BANJA OGRANAK BEOGRAD |
| Шифра делатности          | 7111                                        |
| Назив делатности          | Архитектонска делатност                     |
| Адреса                    |                                             |
| Општина                   | НОВИ БЕОГРАД                                |
| Место                     | Београд-Нови Београд, НОВИ БЕОГРАД          |
| Улица                     | ЈУРИЈА ГАГАРИНА                             |
| Број и слово              | 28 А/20                                     |
| Спрат, број стана и слово | / /                                         |
| <b>Заступници</b>         |                                             |
| <b>Физичка лица</b>       |                                             |
| 1. Име                    | Бранимир                                    |
| Презиме                   | Лукић                                       |
| ЈМБГ                      | 2801976782011                               |
| Ограничење супотписом     | не постоји ограничење супотписом            |



Регистратор: Миладин Маглов

На основу члана 38,60,61,62,и 65 Закона о планирању и изградњи објеката Републике Србије ("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 ) доносим :

## РЕШЕЊЕ

О одређивању одговорног урбанисте који ће руководити израдом пројекта:

**ПРОЈЕКАТ :** Урбанистички пројекат са предлогом парцелације

**ОБЈЕКАТ :** Комерцијални објекти бр.1 и 2 са локалима  
на парцели К.П.бр. 4180  
К.О. Врњачка Бања, у Врњачкој Бањи

**НАРУЧИЛАЦ :** „HANA RETAIL PARK “ D.O.O.  
Булевар Михајла Пупина бр. 16д, Нови Београд

**ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА :** Вања Милојковић , д.и.а.  
лиценца бр. 200 1289 11  
Печат :

Потпис:



**ПРОЈЕКТАНТ :** Атеље АЛ доо Врњачка Бања  
Ул.Крушевачка 1 , ТЦ Робна кућа спрат , Врњачка Бања

**ОДГОВОРНО ЛИЦЕ :** Бранимир Лукић , д.и.а.  
лиценца бр. 300 1194 10  
Печат :

Потпис:



**БРОЈ ТЕХ . ДОКУМЕНТАЦИЈЕ :** П - 1 - 7 / 25  
Врњачка Бања, јул 2025



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

## ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
утирђује да је

**Вања Д. Милојковић**

дипломирани инжењер архитектуре  
ЈМБ 0905972785027

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

**200 1289 11**



У Београду,  
13. октобра 2011. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

*Dr. Dragoslav Šumarić*  
Проф. др Драгослав Шумарић  
инж. грађ. инж.

**ПРОЈЕКАТ :** Урбанистички пројекат са предлогом парцелације

**ОБЈЕКАТ :** Комерцијални објекти бр.1 и 2 са локалима  
на парцели К.П.бр. 4180  
К.О. Врњачка Бања, у Врњачкој Бањи

**НАРУЧИЛАЦ :** „HANA RETAIL PARK “ D.O.O.  
Булевар Михајла Пупина бр. 16д, Нови Београд

Одговорни урбаниста, који је Решењем одређен за одговорног урбанисту Урбанистичког пројекта

**Вања Милојковић , д.и.а.**

### ИЗЈАВЉУЈЕ

да је Урбанистички пројекат урађен у складу са:

- Законом о планирању и изградњи објеката Републике Србије (" Службени гласник РС" бр.72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14 , 145/14 , 83/18, 31/19, 37/19-др. закон 9/20 , 52/21 и 62/23)
- Планом генералне регулације Врњачке Бање 2023-2030 ( "Сл.лист општине Врњачка Бања", број: 25/2024 )
- Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (" Сл. Гласник РС" бр. 32/19);
- Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (" Сл. Гласник РС" бр. 22/15)

**ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА :**

Вања Милојковић , д.и.а.

лиценца бр. 200 1289 11

Печат :

Потпис:



**БРОЈ ТЕХ . ДОКУМЕНТАЦИЈЕ :** П - 1 - 7 / 25  
Врњачка Бања, јул 2025

На основу члана 38,60,61,62,и 65 Закона о планирању и изградњи објеката Републике Србије ( " Службени гласник РС" бр.72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14 , 145/14 , 83/18, 31/19, 37/19-др. закон 9/20 , 52/21 и 62/23) доносим :

### РЕШЕЊЕ

О одређивању одговорног пројектанта за израду идејног решења ИДР- за потребе УП-а:

**ПРОЈЕКАТ :** ИДР за потребе Урбанистичког пројекта

**ОБЈЕКАТ :** Комерцијални објекти бр.1 и 2 са локалима на парцели К.П.бр. 4180, К.О. Врњачка Бања, у Врњачкој Бањи

**НАРУЧИЛАЦ :** „HANA RETAIL PARK “ D.O.O.  
Булевар Михајла Пупина бр. 16д, Нови Београд

**ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ :** Бранимир Лукић , д.и.а  
лиценца бр. 300 J194 10

Печат :



Потпис:

**ПРОЈЕКТАНТ :** Атеље АЛ доо Врњачка Бања  
Ул.Крушевачка 1 , ТЦ Робна кућа спрат , Врњачка Бања

**ОДГОВОРНО ЛИЦЕ :** Бранимир Лукић , д.и.а.  
лиценца бр. 300 J194 10

Печат :



Потпис:

**БРОЈ ТЕХ . ДОКУМЕНТАЦИЈЕ :** П - 1 - 7 / 25  
Врњачка Бања, јул 2025



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

**Бранимир А. Лукић**

дипломирани инжењер архитектуре  
ЈМБ 2801976782011

одговорни пројектант

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

Број лиценце

**300 J194 10**



ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ:

*Dr. Dragoslav Šumarić*

Проф. др Драгослав Шумарић  
дир. грађ. инж.

У Београду,  
26. августа 2010. године

**ПРОЈЕКАТ :** Урбанистички пројекат са предлогом парцелације

**ОБЈЕКАТ :** Комерцијални објекти бр.1 и 2 са локалима  
на парцели К.П.бр. 4180,  
К.О. Врњачка Бања, у Врњачкој Бањи

**НАРУЧИЛАЦ :** „HANA RETAIL PARK “ D.O.O.  
Булевар Михајла Пупина бр. 16д, Нови Београд

Одговорни пројектант, који је Решењем одређен за одговорног пројектанта Идејног решења за потребе Урбанистичког пројекта

**Бранимир Лукић , д.и.а.**

### ИЗЈАВЉУЈЕ

да је Идејно решење за потребе Урбанистичког пројекта урађено у складу са:

-Законом о планирању и изградњи објеката Републике Србије (" Службени гласник РС" бр.72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14 , 145/14 , 83/18, 31/19, 37/19-др. закон 9/20 , 52/21 и 62/23)

- Планом генералне регулације Врњачке Бање 2023-2030 ( "Сл.лист општине Врњачка Бања", број: 25/2024 )

-Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања("Сл. Гласник РС" бр. 32/19);

-Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (" Сл. Гласник РС" бр. 22/15)

**ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ :** Бранимир Лукић , д.и.а.  
лиценца бр. 300 J194 10

Печат :

Потпис:



**БРОЈ ТЕХ . ДОКУМЕНТАЦИЈЕ :** П - 1 - 7 / 25  
Врњачка Бања, јул 2025

## УВОДНЕ НАПОМЕНЕ

**Повод** за израду Урбанистичког пројекта је покренута иницијатива од стране Наручиоца, за изградњу два комерцијална објекта који су у непосредној близини самог главног прилаза Врњачкој Бањи из правца Краљева, ради формирања једног комплекса у виду тржног центра, а са циљем дефинисања свих услова за изградњу објеката и развоја и формирања комплексне целине са што богатијом трговачком понудом целокупне општине.

Повод за израду Урбанистичког пројекта је тренутно нерационално коришћење предметног простора, који се налази у границама Плана генералне регулације Врњачке Бање 2023-2030 и то у зони Површина чија је намена пословање.

Наручилац пројекта је на основу наведене иницијативе прикупио потребну документацију за израду Урбанистичког пројекта како би се на наведеној парцели организовали сви неопходни и планирани садржаји.

**Циљ** израде Урбанистичког пројекта је привођење предметног простора планираној намени, на основу покренуте иницијативе од стране Наручиоца пројекта, а у складу са Планом генералне регулације Врњачка Бања уз јасно дефинисање свих потребних параметара за изградњу а са предлогом парцелације.

Из наведеног произилази да је основни циљ израде Урбанистичког пројекта што квалитетније искоришћење простора, што подразумева урбанистичко - архитектонско решење планиране изградње на датој локацији са предлогом парцелације и ближе утврђивање урбанистичко техничких услова за лоцирање, обликовање и изградњу наведених садржаја, као и њихово повезивање са ширим окружењем, а ради стварање јединственог комплекса са што разноврснијим комерцијалним садржајима.

**Б.1.1****ПРАВНИ ОСНОВ :**

- Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр.72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон 9/20, 52/21 и 62/23);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. Гласник РС", бр. 32/19);
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. Гласник РС", бр. 22/15);

**Б.1.2****ПЛАНСКИ ОСНОВ :**

- Планом генералне регулације Врњачке Бање 2023-2030 ( "Сл.лист општине Врњачка Бања", број: 25/2024 )

**Б.1.3****ДОКУМЕНТИ И ПОДЛОГЕ :**

- Катастарско топографски план - Оверена геодетска подлога захваћеног подручја К.О.Врњачка Бања, урађена од стране геодетског бироа Г.Р" МГ-МАП " Трстеник , од јуна 2025.године

Граница захваћеног подручја Урбанистичким пројектом представљају границе новоформиране парцеле К.П.бр.4180, К.О. Врњачка Бања а за коју је у делу Документације приложено решење о формирању нове парцеле од претходних парцела К.П.бр. 3226/2, 3056/3 и 3063/6.

Захваћено подручје пројекта има неправилну геометријску форму, али делимично сличну правоугаоном .

Дужа страна целокупног простора простира се у правцу североисток-југозапад. Обухваћено подручје УП-а је са северне стране оивичено улицом Краљевачки пут, док је са западне стране једним делом оивичено улицом Прибачки пут , док се на југу и истоку обухват простира граничи са суседним парцелама.

У графичком делу пројекта приказана је граница обухвата УП-а.

Горе наведена парцела је :

К.П.бр. 4180, чија је укупна површина 24.610,00м<sup>2</sup> , грађевинско земљиште ван гз-а.

Наведено подручје је обухваћено Планом генералне регулације Врњачка Бања, ( "Сл.лист општине Врњачка Бања", број: 25/2024) .

На земљишту обухваћеном урбанистичким пројектом налазе се постојећи објекти који су предвиђени за рушење. Наведена парцела се налази у зони пословања “ПТ”-производња и велике трговине у Врњачкој Бањи, и носи одређена обележја која је дефинишу.

Са северне стране обухват Урбанистичког пројекта се граничи са суседном парцелом КП.бр. 4021, односно са улицом Краљевачки пут, на коју се прикључује постојећа саобраћајница улица Илије Стојановића, чија је реконструкција предвиђена планским документом а са којом се граничи предметна парцела УП-а са јужне и западне стране и на којој је урбанистичким пројектом предвиђен саобраћајни прикључак за наведени комплекс преко интерне унутрашње саобраћајнице трговачког комплекса, док је други саобраћајни прикључак предвиђен на југу комплекса, на исту улицу Илије Стојановића, а преко К.П.бр. 3226/8.

На ситуацијама Урбанистичког пројекта приказане су планирани саобраћајни прикључци.

Урбанистички пројекат након усвајања представљаће урбанистичко - технички документ на основу кога ће се предметне парцеле градити и уређивати као комплекс тржног центра.

Овим пројектом предвиђена је изградња два приземна објекта - са локалима са свим неопходним садржајима који омогућавају интеграцију простора целокупног комплекса у непосредно окружење, што подразумева припремање и опремање локације у складу са карактеристикама наведених садржаја.

**ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ВРЊАЧКЕ БАЊЕ** ( "Сл.лист општине Врњачка Бања", број: 25/2024) гласи :

**ПОСЛОВАЊЕ – „ПТ“**

**ПРОИЗВОДЊА И ВЕЛИКЕ ТРГОВИНЕ**

Намена :

о Претежна намена - пословање : индустрија и трговина

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

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

Парцелација :

о минимална величина парцеле : 800 m<sup>2</sup>

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

о минимална ширина парцеле на улици - 16 m.

Спратност : **П+1+Пк**

Проценат заузетости парцеле : макс. 40%

Проценат зелених површина на парцели : мин 20%

Позиција и распоред објеката :

о Дозвољени су слободностојећи и двојни објекти,

о Најмање дозвољено растојање новог слободностојећег објекта и границе суседне грађевинске парцеле је 2,5 m. За већ изграђене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање, не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених и радних просторија.

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

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

о распоред објеката и постројења у складу са технолошким процесом, поштујући еколошке и безбедносне услове (удаљеност од суседа, загађење, бука и сл.)

о решења за неометано кретање хендикепираних лица на парцели,

о решења прикључака на све врсте инфраструктуре  
о нивелационо решење површина и одвод атмосферских вода,  
о саобраћајнице, комуникације и паркирање  
о потребне елементе противпожарне заштите на парцели,  
о обраду свих површина са елементима за уређење зелених површина  
Уређење простора индустријских капацитета подразумева формирање заштитних појасева и баријера(зеленила и/или објекта) за заштиту од штетног утицаја индустрије и пословања ( загађење ваздуха, бука, смрад и сл.) на суседне парцеле других намена и садржаја (становање, спорт и рекреација, хотели, туристички садржаји и сл.). Формама заштитног зеленила унапредити и улепшати простор пословања, а нарочито контактну зону са другим наменама.

#### 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 (ПМ):

трговине на мало мин. 1 ПМ на 80 m<sup>2</sup>

#### ОГРАДЕ

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

Дати проценат зеленила се односи на зеленило на нивоу партерног уређења.

▣ Минимални проценат зеленила за било коју зону изградње обухвата овог плана је 10%, осим обухвата подцелине „Ц1-БУС“.

ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА - величина, облик и организација

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

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

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

### Б.3.1

### НАМЕНА И КАРАКТЕР ПРОСТОРА

Комплекс припада према Плану генералне регулације као што је већ речено зони ПТ-пословање-производња и велике трговине, која обухвата просторне целине специфичне по сложености, односно разноврсности функција – од индустрије до трговине, тако да намена оба објекта одговара планском документу.

Простор је намењен првенствено привредним активностима.

У оквиру парцеле дозвољена је изградња објеката у области трговине.

На основу усвојеног концепта, на будућој парцели се формирају два објекта у оквиру зоне грађења оивичене грађевинским линијама са севера и северозапада, а који би били интегрисани у окружење како својом архитектуром тако и функцијом.

Наведена целина би својим садржајима употпунила понуду за будуће кориснике целокупног подручја, не само садржајима изграђених комерцијалних објеката, већ и кроз формирање атрактивне просторне целине.

Преглед функционалних целина комплекса тржног центра:

Објекат број 1 – са одређеним бројем локала који је варијабилан са припадајућим магацинским просторима и тоалетима (коначан број локала ће бити дефинисан кроз даљу реализацију пројекта, а у складу са дефинисаним капацитетима уз могућност изградње галерија у појединим локалима због велике спратне висине приземља зависно од намене локала)

-тоалети за посетиоце комплекса са тоалетом за особе са посебним потребама

- техничке просторије

- надстрешнице за истовар робе

У близини објекта 1 са јужне стране предвиђен је објекат трафостанице са простором за ПРП.

Објекат број 2 – са једним локалом са тоалетима (коначан број локала ће бити дефинисан такође кроз даљу реализацију пројекта а у складу са дефинисаним капацитетима)

Урбанистичким пројектом планира се уређење грађевинске парцеле и градња наведених објеката са свим пратећим површинама као што су колски и пешачки прилази, саобраћајне и манипулативне површине, зелене површине, као и површине за паркирање.

У складу са наведеним циљевима предвиђене физичке структуре оба објекта чине хомогене форме које су у складу са функцијом унутар истих и представљају јединствени амбијент.

Пројектом се предвиђа урбанистичко архитектонска разрада предметне локације за потребе наведене изградње са инфраструктуром, што подразумева и прикључење на планирану мрежу у складу са условима издатим од надлежних служби.

Преглед саобраћајних прикључака:

- Пројектом је предвиђен саобраћајни прикључак на улицу Илије Стојановића преко дела парцеле КП.бр. 4021

- И пројектом је предвиђен један саобраћајни прикључак на улицу Илије Стојановића преко дела парцеле КП.бр. 3226/8 и новоформиране парцеле преко којег је омогућен и колски приступ постојећем објекту на КП.бр. 3226/7.

На самом југу комплекса тржног центра је такође остављена могућност формирања интерне саобраћајнице која је на месту постојећег пута а како би се омогућио приступ постојећим објектима на КП.бр. 3226/8.

Предметна парцела се налази са леве стране једноколосечне неелектрифициране пруге на удаљености око 25м, тако да је јавно предузеће издало услове да нема посебних захтева у вези изградње на предметној парцели.

Степен комуналне опремљености :

Објекти морају имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, хидрантску мрежу, електричну енергију, и телекомуникациону мрежу.

### **Етапно решење привођења простора намени**

Сама реализација Урбанистичког пројекта за изградњу објеката описаног комплекса тржног центра обухвата вршиће се без фазне градње.

**РЕГУЛАЦИЈА И ПАРЦЕЛАЦИЈА**

Урбанистички пројекат за изградњу комплекса на К.П.бр.4180, дефинише регулационо и нивелационо решење грађевинске парцеле са дефинисаним грађевинским линијама и зоном грађења.

Парцела је дефинисана и означена са датим аналитичким тачкама које су наведене у пројекту односно приказане на графичком прилогу УП -а.

Организација дворишта комплекса тржног центра је усмерена северној страни парцеле.

Парцела тржног центра је оивичена као што је речено улицом Краљевачки пут са северне стране, суседном парцелом К.П. бр. 3058,3063/1 и 3060/2 К.О. Врњачка Бања, односно улицом Илије Стојановића са осталих страна.

Грађевинска парцела је јединствена парцела и не одступа од планског документа.

У графичком прилогу УП-а дати су елементи за парцелацију за парцелу К.П. бр. 4180, К.О. Врњачка Бања.

Дате су преломне тачке за формирање :

- грађевинске парцеле ГП1
- грађевинске парцеле ГП2

Грађевинска парцела ГП1 не одступа од планског документа и кроз даљу реализацију пројекта биће формирана као јединствена парцела на којој је предвиђена изградња објекта 1 и 2.

Грађевинска парцела ГП2 одступа од планског документа и формирана је за потребе саобраћајног прикључка како би парцела К.П.бр.3226/7 имала колски приступ.

Површина грађевинске парцеле је дата оријентационо а биће утврђена пројектом обележавања и Решењем РГЗ службе за катастар непокретности.

У графичком прилогу број 04 дати су елементи за препарцелацију.

Површине парцела приказане су у нумеричком делу документације као и на графичким прилозима.

**ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ**

Положај објекта дефинисан је грађевинским линијама на делу комплекса тржног центра.

Пројектом су планиране следеће грађевинске линије :

- грађевинска линија је према Плану у односу на регулациону линију одмакнута за минимално 17.00м' са северне стране;
- грађевинска линија је према Плану у односу на регулациону линију одмакнута за минимално 5.00м' са западне стране;
- грађевинска линија је према Плану у односу на регулациону линију одмакнута за минимално 2.50м' стране на делу саобраћајнице Илије Стојановића;

У графичкој документацији приказана је међусобна удаљеност објекта од граница парцеле, и у односу на непосредно окружење.

Све регулационе и грађевинске линије дефинисане су у графичкој документацији а границе парцеле тачкама у државном координатном систему и исте су табеларно приказане у графичкој документацији урбанистичког пројекта.

Није дозвољено препуштање грађевинских елемената (еркери, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) ван границе грађења.

### ГАБАРИТИ ОБЈЕКТА

Габарити планираних објеката тржног центра су дефинисан на основу параметара, потребних капацитета и намена и следећих су **оквирних** димензија:

|                                                           |                       |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------|
| - основни габарит објекта број 1 без надстрешнице -крак 1 | сса 32,00 x 104,00 m' |
| - основни габарит објекта број 1 без надстрешнице -крак 2 | сса 32,00 x 128,00 m' |
| - основни габарит објекта број 1 без надстрешнице -крак 3 | сса 32,00 x 45,00 m'  |
| - основни габарит објекта број 2 без надстрешнице         | сса 13,65 x 15,90 m'  |

### НАПОМЕНА :

Приказани објекти тржног центра у Урбанистичком пројекту су са претпостављеним габаритима конструктивних елемената и у току израде Пројеката за грађевинску дозволу могућа су мања одступања – измене конструкције које могу утицати на спољни габарит објекта у извесној (занемарљивој) мери самим тим и на грађевинске бруто површине објекта, а које је дозвољено минимално кориговати унутар дефинисаних грађевинских линија и уз поштовање прописаних параметара дефинисаних УП-ом.

### ТИП ИЗГРАЂЕНОСТИ

Оба објекта тржног центра су постављена као слободностојећи.

Објекти имају целом дужином према паркинг простору конзолну надстрешницу у висини венца објекта која не прелази грађевинске линије, као и на јужним фасадама надстрешнице на висини +3.40 док на фасадама према истоварној зони је испројектовано неколико надстрешница изнад сваког улаза у доставни део локала - магацинске просторије на висини 4,20м.

У обликовном смислу, оба објекта треба да буде уклопљена у амбијент, и у складу са наведеним објекте карактерише хомогена структура са континуалном надстрешницама на различитим висинама изнад улаза у локале и мањим надстрешницама изнад истоварног дела.

Форма објекта је наглашена савременим материјалима.

Фундирање објекта ће бити у свему према условима геомеханике, која ће бити дефинисана кроз даљу реализацију пројекта.

Материјализација и објекта и елемента урбаног мобилијара тржног центра је на највишем нивоу обзиром на велику атрактивност предметне локације, а такође потребно је да својим квалитетом одговара захтеву трајности због великог броја корисника.

### АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ

Објекти тржног центра су обликовани у складу са функцијом и трендовима савремене архитектуре, а према нормативима и стандардима за ову врсту објеката. Објекте својим волуменима, обликом и изгледом ускладити са наменом и капацитетима које имају.

Архитектуру прилагодити потреби лаког одржавања објекта, хигијене у њима и око њих на свим површинама, а на начин којим ће објекти у простору и окружењу образовати усаглашену и естетски обликовану целину.

### НИВЕЛАЦИЈА

#### ВИСИНА ОБЈЕКТА

Објекти тржног центра се по својој форми уклапају у контекст окружења.

Предвиђена висина објекта је дата кроз висину венца

-горња кота венца објекта број 1 је +7,40м

-горња кота венца објекта број 2 је +5,20м

Пројектом предвиђена спратност за планиране објекте тржног центра је следећа :

- објекат број 1 - комерцијални објекат са локалима .....П – приземни објекат

- објекат број 2 - угоститељски објекат.....П – приземни објекат

Није планирана изградња подрумских односно сутеренских етажа изузев подземних ретензија за воду за хидрантску мрежу .

Дозвољена је галерија у локалима коју је могуће предвидети у даљој фази реализације пројекта јер не утиче на бруто грађевинску површину, као ни на остале параметре дате овим УП-ом.

### НИВЕЛАЦИОНИ ЕЛЕМЕНТИ

Кота пода приземља оба објекта тржног центра износи 184.20м надморске висине.

Пројектом су предвиђена следећи колски улази -излази са комплекса тржног центра :

-колски улаз / излаз из улице Илије Стојановића на западној страни

-колски улаз /излаз из улице Илије Стојановића на јужној страни парцеле

Оба наведена улаза односно излаза су на дужим странама парцеле.

Приликом решавања нивелације водило се рачуна о нивелети уливно изливних саобраћајница и уклапању у постојеће стање односно у висинске коте дате планским документом којим је предвиђена реконструкција улице Илије Стојановића.

На простору који је предмет обухвата УП -а предвиђен је кружни ток саобраћаја око објекта 1.

Нивелација уређеног платоа испред односно иза објекта дефинисана је у односу на коту пода приземља и постојећих кота на прикључним саобраћајницама.

Све наведене коте комплекса тржног центра кроз даљу реализацију пројекта и реализацију саобраћајне мреже ће бити проверене и кориговане у мањој минималној мери, а у складу са могућностима нивелације и на основу резултата геомеханичког елабората, али у оквирима параметара који су дефинисани урбанистичким пројектом.

Све остале коте рачунају се у односу на ове полазне коте.

Кота приземља објекта тржног центра не може бити нижа од коте терена.

Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама и уграђеним сливним решеткама.

Површинске воде са комплекса нису усмерене према другим парцелама.

Нивелациони елементи планираних саобраћајница - манипулативног простора дефинисани су у односу на нивелете и нагибе суседних саобраћајница.

### Б.3.3

### ПАРКИРАЊЕ

Обрачун броја потребних паркинг места тржног центра

-паркинг места су предвиђена према капацитетима објекта а за запослене и за посетиоце.

Укупан број пројектованих паркинг места димензија 2,50х5,00м је **211 П.М**

Од укупног броја предвиђених паркинг места ( **211 П.М** ), за особе са инвалидитетом је пројектовано 11 П.М. Што је цца 5,21% од укупног броја реализованих паркинг места у свему према Правилнику о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта , којима се осигурава несметано кретање и приступ особа са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл.гласник РС" бр. 22/2015) ( мин. 5%).

Паркирање је организовано као паркинг на отвореном испред објекта и на северној страни парцеле.

Пројектом је предвиђено следеће:

- минимална величина паркинг места је 2.50х5.00 m

- минимална величина паркинг места за инвалиде је 3.7x5.00 ( једнострано) односно 5,9x5,0 m (двострано)

У склопу поплочаних површина предвиђен је посебна зона за паркирање бицикли , као и дизел агрегат на платоу у ограђеном делу за истовар робе поред трафостанице са објектом ПРП-а.

Наведени број паркинг места ( 211 П.М ) је обезбеђен унутар саме парцеле и паркирање је решено као управно - под углом од 90 степени .

#### **Б.3.4**

#### **ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ**

Парцеле су формиране тако да омогућавају поред два колска прилаза и централно постављање објекта чија је дужа страна у правцу север југ- објекат 1 , док је објекат број 2 квадратичног облика.

Снабдевање објекта Тржног центра омогућено је са западне стране из улице Илије Стојановића преко улазне једносмерне саобраћајнице, као и улаз ватрогасног возила. Док је излаз наведених возила на делу улазно излазног прикључка на северозападном делу парцеле такође из улице Илије Стојановића.

Колски улаз посетилаца у комплекс тржног центра омогућен је из наведене саобраћајнице и преко интерних двосмерних саобраћајница. Прикључке ускладити са постојећим односно будућим котама нивелета наведене улица које су предвиђене планским документом.

Из наведених улица омогућен је и пешачки и бициклистички приступ.

Минимална ширина пројектованих интерних саобраћајница унутар комплекса тржног центра је 6,0м односно 9.0м , што је у складу са дозвољеним минималним ширинама од 3,00м јер је наведена саобраћајница предвиђена и за кретање противпожарног возила.

А као што је наведено пешаке стазе су минималне ширине 180цм , док је у истоварној зони ширина тротоара око објекта дефинисана са димензијом од 90 до 100цм.

Цео комплекс тржног центра је без ограда дуж граница парцеле према улици Краљевачки пут изузев ниског растиња у појасу зеленила , док зона истовара може са западне стране да буде ограђена оградом са улазно излазним колским рампама као и према суседним парцелама на источној страни. Ограда мора бити транспарентна / типа Леги оgrade , дозвољене висине мах 2,20м због сигурности истовара .

Пројектом је предвиђено двосмерно кретање возила у зони паркинга тржног центра , док је на интерној саобраћајници за доставу предвиђено једносмерно кретање возила али са непромењеном ширином саобраћајнице од 6,00м као што је наведено.

Наведени улазно излазни колски приступи на парцели тржног центра и међусобна повезаност са околном саобраћајницом омогућавају да овај објекат буде што доступнији корисницима.

Сви прилази објектима су решени нивелационо у складу са омогућеним несметаним кретањем и приступом особа са инвалидитетом, деци и старим особама.

У решавању саобраћајних површина, прилаза објектима и других елемената уређења и изградње јавних простора и објекта применити у свему одредбе Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта , којима се осигурава несметано кретање и приступ особа са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл.гласник РС" бр. 22/15). У складу са стандардима приступачности осигурати услове за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама на следећи начин:

-висинску разлику између тротоара и коловоза неутралисати обарањем ивичњака

-висинске разлике у нивелацији савладати са прописаним нагибима и димензијама према Правилнику о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта , којима

се осигурава несметано кретање и приступ особа са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл.гласник РС" бр. 22/15)

### **Б.3.5 ДРУГЕ СПЕЦИФИЧНОСТИ: Опис потребних радова на постојећим објектима и садржајима:**

У зони Урбанистичког пројекта има постојећих објеката који су предвиђени за уклањање.

## **Б.4 НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ**

Планом генералне регулације Врњачке Бање 2023-2030 ( "Сл.лист општине Врњачка Бања", број: 25/2024 )

| <b>Задати урбанистички параметри :</b>           |                   |
|--------------------------------------------------|-------------------|
| - минимална величина парцеле                     | 800м <sup>2</sup> |
| - минимални проценат зелених површина на парцели | 20%,              |
| - махимальни проценат заузетости                 | 40%,              |
| - махимальна висина пословних објеката           | П+1+Пк            |
| - минимална ширина парцеле према улици           | 16,00м            |

На основу пројектованих потреба за описани комплекс тржног центра , граница обухвата урбанистичког пројекта заузима парцеле :

### **Површине грађевинских парцела формираних од катастарске парцеле К.П.4180 :**

|                                   |                          |                                                                                       |
|-----------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Новоформирана парцела <b>ГП1:</b> | 24.444,88 m <sup>2</sup> | Приватна својина<br>Грађевинско земљиште ван ггз                                      |
| Новоформирана парцела <b>ГП2:</b> | 165,12 m <sup>2</sup>    | Приватна својина<br>Грађевинско земљиште ван ггз-за<br>потребе саобраћајног прикључка |

Грађевинска парцела ГП1 има површину и облик који омогућава изградњу објеката у складу са решењима из овог плана, правилима струке и важећим техничким прописима , а ГП2 је формирана за потребе саобраћајног прикључка постојећег објекта на К.П.бр.3226/7 и ГП1 .

### **Постигнути урбанистички параметри на ГП 1 :**

#### **КОМПЛЕКС ТРЖНОГ ЦЕНТРА**

##### **ГРАЂЕВИНСКА БРУТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА БРОЈ 1**

|                 |                               |
|-----------------|-------------------------------|
| Објект 1        | 8.691,69 m <sup>2</sup>       |
| <b>УКУПНО :</b> | <b>8.691,69 m<sup>2</sup></b> |

##### **ГРАЂЕВИНСКА БРУТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА БРОЈ 2**

|                 |                             |
|-----------------|-----------------------------|
| Објект 2        | 261,56 m <sup>2</sup>       |
| <b>УКУПНО :</b> | <b>261,56 m<sup>2</sup></b> |

**ГРАЂЕВИНСКА БРУТО ПОВРШИНА ТРАФОСТАНИЦЕ И ПРП**

|                     |                            |
|---------------------|----------------------------|
| Трафо станица и ПРП | 39,00 m <sup>2</sup>       |
| <b>УКУПНО :</b>     | <b>39,00 m<sup>2</sup></b> |

|                                         |                               |
|-----------------------------------------|-------------------------------|
| УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА 1, 2 и ТС | <b>8.992,25 m<sup>2</sup></b> |
|-----------------------------------------|-------------------------------|

**ПОД ОБЈЕКТОМ БРОЈ 1**

|                 |                                        |
|-----------------|----------------------------------------|
| Објекат 1       | 8.691,69 m <sup>2</sup>                |
| Пасаж           | 176,00 m <sup>2</sup>                  |
| <b>УКУПНО :</b> | <b>8.867,69 m<sup>2</sup> (36.28%)</b> |

**ПОД ОБЈЕКТОМ БРОЈ 2**

|                 |                                     |
|-----------------|-------------------------------------|
| Објекат 2       | 261,56 m <sup>2</sup>               |
| <b>УКУПНО :</b> | <b>261,56 m<sup>2</sup> (1.07%)</b> |

**ПОД ОБЈЕКТОМ ТРАФОСТАНИЦЕ И ПРП**

|                 |                                    |
|-----------------|------------------------------------|
| Под објектом    | 39,00 m <sup>2</sup>               |
| <b>УКУПНО :</b> | <b>39,00 m<sup>2</sup> (0.16%)</b> |

|                                      |                               |
|--------------------------------------|-------------------------------|
| УКУПНА ПРОЈЕКЦИЈА ОБЈЕКТА 1 и 2 и ТС | <b>9.168,25 m<sup>2</sup></b> |
|--------------------------------------|-------------------------------|

|                                                             |                                         |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ:</b>                                   | <b>15.276,63 m<sup>2</sup> (62,49%)</b> |
| - површине за саобраћај и паркинг                           | 8.637,07 m <sup>2</sup> (35,33%)        |
| - пешачке стазе и платои без пасажа                         | 1737,00 m <sup>2</sup> ( 7.10%)         |
| - затрављене површине у директном контакту са тлом (мин20%) | 4.902,56 m <sup>2</sup> (20.06%)        |

Корекција бруто површина је дозвољена у минималном проценту након дефинисања прецизних димензија конструктивних елемената кроз даљу разраду техничке документације, али у оквиру дозвољених параметара датих урбанистичким пројектом.

|                                          |                                                       |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| - планирана површина пројекције објеката | 9.168,25 m <sup>2</sup>                               |
| - степен заузетости (мах 40%)            | 9.168,25*100/24.444,88 m <sup>2</sup> = <b>37.51%</b> |
| - проценат зеленила (мин.20%)            | 4.902,56 m <sup>2</sup> (20.06%)                      |
| - индекс изграђености                    | 8.992,25 / 24.444,88 = <b>0.37</b>                    |

**НАПОМЕНА :**

- У степен заузетости урачунате су надстрешнице које формирају склоп објеката.
- У индекс изграђености урачуната је укупна бруто површина приземља објекта 1 и 2 и трафостанице

Укупна површина дела парцеле која се формира за комплекс је 24.444,88м<sup>2</sup> ( **100,00%** ) чине:

-изграђене површине приземља објекта 37.51%

-слободне површине 62,49% од којих је 20,06% зелених површина .

Пројектовани објекти су спратности приземље – П , са висином венца од +7,40м-објекат бр.1 , односно +5.20м објекат број 2.

Зеленило предвиђено пројектом се смењује као :

#### КОМПЛЕКС ТРЖНОГ ЦЕНТРА

- зелена површина по ободу комплекса на северној и источној страни дуж интерне саобраћајнице
- зелене површине са јужне стране иза објекта
- зелене површине испред објеката дуж паркинг простора

На зеленим површинама, предвидети кроз даљу реализацију пројекта мање групације ниског украсног растиња.

Наведене зелених површина су решене као :

|                                |                        |
|--------------------------------|------------------------|
| - зелене површине (ПЗ 1).....  | 1.555,03m <sup>2</sup> |
| - зелене површине (ПЗ 2).....  | 49,65m <sup>2</sup>    |
| - зелене површине (ПЗ 3).....  | 147,78m <sup>2</sup>   |
| - зелене површине (ПЗ 4).....  | 182,46m <sup>2</sup>   |
| - зелене површине (ПЗ 5).....  | 12,50m <sup>2</sup>    |
| - зелене површине (ПЗ 6).....  | 12,50m <sup>2</sup>    |
| - зелене површине (ПЗ 7).....  | 116,16m <sup>2</sup>   |
| - зелене површине (ПЗ 8).....  | 298,32m <sup>2</sup>   |
| - зелене површине (ПЗ 9).....  | 22,23m <sup>2</sup>    |
| - зелене површине (ПЗ 10)..... | 23,73m <sup>2</sup>    |
| - зелене површине (ПЗ 11)..... | 58,74m <sup>2</sup>    |
| - зелене површине (ПЗ 12)..... | 167,31m <sup>2</sup>   |
| - зелене површине (ПЗ 13)..... | 195,35m <sup>2</sup>   |
| - зелене површине (ПЗ 14)..... | 2.010,37m <sup>2</sup> |
| - зелене површине (ПЗ 15)..... | 50,43m <sup>2</sup>    |

Укупно затрављених површина.....4.902,56 m<sup>2</sup> ( 20.06% )

Наведене површине су јасно означене посебним шрафурама у графичком делу урбанистичког пројекта.

За поплочање стаза користити висококвалитетне и декоративне материјале у складу са амбијенталним окружењем.

Пејзажно уређење зелених површина треба да је репрезентативно.

Уређење неизграђених и зелених површина потребно је како са садржајима тако и материјализацијом да за главни циљ има стварање репрезентативних јавних простора и обухвата :

А - уређење застртих површина

Б - уређење зелених површина

Зеленило и обраду партера у даљој фази реализације пројекта пројектовати тако да са околним простором чине целину у функционалном и визуелном смислу а са циљем интегрисања са непосредним и ширим окружењем уз комбиновање наведених врста зеленила.

Није дозвољено коришћење инванзивних врста.

За опремање зелених површина кроз даљу реализацију УП-а пројектовати :

комуналну инфраструктуру за редовни режим коришћења зелених површина (наводњавања, дренажа , расвете и др), опрему и урбани мобилијар. Спољно осветљење је потребно предвидети у склопу зелених површина не само за потребе адекватног осветљења, већ и у циљу наглашавања одређених форми и зелених структура у простору.

За потребе заливања травнатих површина планирати рационална решења коришћењем и атмосферских падавина ( уколико је могуће предвидети резервоаре за воду за заливање ). Свака травната површина мора бити на одговарајући начин оивичена.

## **Б.6 НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРНЕ МРЕЖЕ**

Комплекс тржног центра се прикључује на саобраћајну инфраструктуру, водоводну и канализациону мрежу, електроенергетску и птт мрежу, хидрантску мрежу, а према важећим техничким прописима и стандардима, као и на основу наведених и приложених услова надлежних јавних предузећа и институција.

Комплекс парка се прикључује на јавну расвету.

У даљој реализацији пројекта кроз Пројекте за грађевинску дозволу применити решења која дају што мању потрошњу енергије на годишњем нивоу како би се постигли циљеви енергетске ефикасности (применити пасивне мере – дневно осветљење, природна вентилација и сл.) . У опремању објекта користити штедљиве водоводне и електро инсталације како би се реализовала високоефикасна решења.

### **Услови прикључења на саобраћајну инфраструктуру :**

Пројектом је обезбеђен колски приступ предметном простору у обухвата УП-а преко планираних саобраћајница. Паркирање је решено унутар комплекса тржног центра, а за колски саобраћај формиране су интерне саобраћајнице унутар комплекса и на тај начин је омогућено несметано кретање корисника унутар целокупног комплекса, као и веза са постојећим објектом на суседној катастарској парцели К.Р.бр.3326/7.

Све саобраћајне површине дуж ивице комплекса дефинисане су графичким елементима потребним за обележавање. Према документу Сагласност Општине на премаштање саобраћајног знака на државном путу Ib -23 реда премешта се знак на стационажу 57+200, чиме предметна локација се налази у зони насељеног места и дозвољава да у зони заштите државног пута могу да се пројектују паркинг места, што је и приказано у графичком делу УП-а. У прилог томе је приложен у документацији УП-а документ Записник о утврђивању локације за постављање саобраћајних знакова.

За приступ комерцијалном објекту користиће се два колска улаза за посетиоце, пожарно возило и доставу.

Први колски улаз налази се са северозападне стране комплекса комерцијалног објекта. Тај улаз користи се у сврху приступа посетиоца комерцијалног објекта, а други саобраћајни прилаз је намењен возилима доставе као и за приступ ватрогасном возилу (возилима за хитне интервенције). У циљу дефинисања радијуса заобљења ивице коловоза вршена је анализа проходности меродавног возила. С тим у вези усвојено је да је радијус заобљења ивице коловоза  $R=7\text{м}$ , а ширина коловоза износи 6.0м, са две возне траке по 3.0м.

Одмах након улаза унутар комплекса посетиоци имају саобраћајни знак који их усмерава на обавезан смер кретања док се десно одваја саобраћајница намењена искључиво за доставна возила. Место одакле креће саобраћајница за доставна возила потребно је обезбедити рампом, односно препреком како се не би нарушила планирана технологија одвијања саобраћаја унутар парцеле. Посетиоци се преко двосмерне саобраћајнице ширине минимално 6м воде ка паркинг местима на парцели. Што се доставних возила тиче она користе целу ширину коловоза око објекта до места за истовар. Места за истовар се налазе са задње стране сваког локала. Ширина коловоза саобраћајнице износи 6.0м, а камиони користе целу расположиву ширину за кретање, што је показано кроз криве проходности меродавног возила.

Осим тога, отворена је могућност да се тај улаз / излаз користи и у сврху улаза интервентних возила, па је према томе планирано да радијус заобљења ивице коловоза  $R=7\text{м}$ . Улаз је планиран као једносмерни ширине  $6,0\text{м}$ .

Одмах након уласка у комплекс посетиоцима су на располагању две ламеле за паркирање, а кретањем право и лево приступа се и осталим ламелама са паркинг местима.

Обавезно је да се у зони доставне саобраћајнице, односно на местима где се не очекује појава приватних аутомобила посетиоца физичким препрекама (рампама) и саобраћајним знаковима јасно усмере возила и раздвоје путеви кретања возила.

На свим местима где постоје пресецања кретања пешака и колског саобраћаја, као и на местима приступа објектима, потребно је поштовати стандарде приступачности ОСИ и пројектовати рампе за приступ.

Паркирање је регулисано у границама парцела а у оквиру обухвата Урбанистичким пројектом, а паркинзи су управни на коловоз.

Између паркинга и коловоза није потребна денivelација површина због несметаног кретања корисника са колицима за куповину. На местима прелаза површина са различитом нивелацијом пројектовати само нужне висинске разлике које гарантују сигурност саобраћаја.

Коловозна површина и паркинзи обрађени су слојем асфалта, док су манипулативни простор и тротоари обрађени бетонским плочама или префабрикованим елементима, или растер плочама по ободу паркинг простора, а како би се омогућио несметано кретање корисника са потрошачким колицима.

За потребе прикључења објекта на инфраструктурну мрежу издати су сви претходно наведени. Ови услови у начелу су саставни део Урбанистичког пројекта.

#### **Услови прикључења на водоводну и канализациону мрежу :**

##### **ВОДОВОД**

##### **ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ**

Према првобитним условима у улици Прибачки пут са десне стране гледано према северу на растојању од  $280\text{м}$  од предметне парцеле постоји водоводна линија  $\phi 150\text{мм}$ ,

Међутим, према Измени техничких услова ПВЦ водоводна линија  $\phi 315\text{мм}$  у Прибавичком сокаку је на удаљености  $428\text{м}$ , а у улици Милорада Грујића  $\phi 110\text{мм}$  је на удаљености  $304\text{м}$

##### **ПЛАНИРАНО СТАЊЕ**

Овим УП дат је предлог прикључака комплекса на поменути водоводну уличну инсталацију на југу парцеле и тако што је потребно да се предвиди посебном пројектном документацијом реконструкција водоводне линије и изградња у недостајућем.

Максимална потреба за санитарном водом је  $Q_s=2.0 \text{ l/s}$

У планираном објекту су предвиђене засебне водоводне мреже : санитарна и хидрантска. Водомерни шахт планирати у затрављеним површинама.

Део прикључка од доводне цеви до водомерног шахта пројектовати искључиво у правој линији. Нису дозвољени никакви хоризонтални и вертикални преломи на овом делу мреже.

Пресек прикључне цеви мора да задовољи заједничке пожарне и санитарне потребе, а на основу хидрауличких прорачуна.

Водомере на даљинско читавање сместити у планиране водомерне шахтове и димензионисати према препорукама Јавног предузећа. Поставити одвојене водомере за санитарну и хидрантску мрежу као и контролне водомере за сваки локал.

Максимална потреба за хидрантском водом је  $Q=15 \text{ л/сец}$  (мин 5 бара).

прикључак на водоводну мрежу је укупног протока  $17.0 \text{ л/сец}$  ( $DN140 (\phi 125)$ )

Како је максимални притисак мрежи 1 бар због немогућности обезбеђења наведеног притиска у даљој реализацији пројекта предвидети потребне уређаје за повећање притиска са подземном

ретензијом због немања довољног капацитета у мрежи, чија ће позиција и величина бити прецизно дефинисана у пројекту за грађевинску дозволу а у складу са геотехичким елаборатом. На основу намене, висине и габарита објекта предвидети спољну и унутрашњу хидрантску мрежу капацитета према важећем правилнику.

Сви новопланирани цевоводи санитарне воде су од ПВЦ или ТПЕ одговарајућег профила, а хидрантска мрежа је од поцинкованих профила.

Пројектовање и извођење нових прикључака на градску водоводну мрежу је искључиво у надлежности Јавног комуналног предузећа.

## **КАНАЛИЗАЦИЈА**

### **ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ**

Фекална канализација:

У улици Краљевачки пут на К.П.бр.32/3 постоји канализациона линија  $\phi$  250мм на растојању од 735м од предметне парцеле.

### **ПЛАНИРАНО СТАЊЕ**

УП дат је предлог прикључка комплекса на наведену фекалну канализацију из изграђу прикључне фекалне канализације мин  $\phi$ 160. Прикључак на фекалну канализацију је планиран како је то назначено у графичкој документацији. Дубина укопавања цеви треба да је таква да се омогући гравитациони прикључак фекалне канализације на колектор и шахт. Комплетан развод фекалне канализације унутар комплекса се такође решава гравитационо.

Водити рачуна о дубини укопавања и минималним падовима.

На потребним растојањима предвидети ревизионе шахтове.

Прикључак на фекалну канализацију  $Q_{os}=6.0$  l/s ( $\phi$ 160)

### **ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ**

Према Измењеним условима постоји канал за одвођење за атмосферских вода у који се могу спровести атмосферске воде са предметних парцела:

Не постоји изграђена улична градска атмосферска канализациона мрежа.

### **ПЛАНИРАНО СТАЊЕ**

Отпадне воде са зауљених и запрљаних површина у даљој реализацији Урбанистичког пројекта кроз Пројекте за грађевинску дозволу потребно је третирати како не би угрозила квалитативни састав будућег реципијента канала за одвођење атмосферских вода који пролази кроз северни део парцеле а чија је позиција означена у графичкој документацији.

На потребним растојањима предвидети ревизионе шахтове.

Прикључак за атмосферску канализацију:  $Q = 438.0$  л/с

- са крова  $Q = 269.0$  l/s

- са саобраћајница, платоа и поплочања  $Q=147.0$  l/s

- са зелених површина  $Q = 22.0$  l/s

Прикључак је планиран на североисточној страни комплекса.

Услед недостатка изграђене атмосферске канализације у зони обухвата објекта, могуће је да се кроз даљу реализацију пројекта анализирају и евентуална алтернативна решења одвођења атмосферских вода, и то пуштањем на пропусне зелене површине и у инфилтрационе ретензионе системе, ради њиховог задржавања и поступног упијања у тло а све у складу са геомеханичким елаборатом.

За потребе заливања зелених површина планирано је прикупљање атмосферске воде са кровова помоћу водонепропусне ретензије чија ће тачна позиција бити дефинисана кроз даљу реализацију пројекта а у складу са геомеханичким условима.

#### **Услови прикључења на електроенергетску мрежу :**

##### **ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ**

На предметном локалитету не постоји електроенергетска инфраструктура потребног капацитета.

##### **ПЛАНИРАНО СТАЊЕ**

Прикључење на електро мрежу извести у свему према условима издатим од надлежних служби. У складу са условима надлежне ЕД, за предметни објекат је неопходно предвидети нову трафостаницу 20/0.4 kV на комплексу како би се омогућило прикључење објекта за захтевану снагу од  $P_i=950\text{kW}$ , односно  $P_j=810\text{kW}$ . Планирано је да се трафостаница предвиди јужно од објекта број 1 на нивоу приземља и која има улаз директно са коте терена.

Уз наведену трафостаницу пројектован је и део за ПРП постројење 20 kV.

Постојећу трафостаницу која је угрожена планираном изградњом потребно је демонтирати.

На постојећем стубу реконструисане 10 kV мреже у 20 kV мреже предвидети повезивање нове ТС 2х1000 ХАНА преко новопроектваног ПРП постројења. ПРП постројење је предвиђено у склопу објекта ТС, као што је наведено. Везу новопроектваног ПРПа -ХАНА са надземним 20 kV остварити полагањем подземног 20кВ кабла од најближег стуба далековода.

#### **Услови прикључења на телекомуникациону мрежу :**

##### **ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ**

На предметним парцелама не постоје телекомуникационе инсталације.

##### **ПЛАНИРАНО СТАЊЕ**

Прикључење на мрежу извести у свему према условима издатим од надлежних служби.

Уз обезбеђивање од локалног провајдера оптичког прикључка како би се омогућило прикључење 20 локала

Потребно је да инвеститор изгради ревизионо окно А иза објекта (на нашим постојећим цевима), димензија 1.2х 1.2х 1.2 м са лаким поклопцем „Телефон“. Од ревизионог окна до објекта најближим путем кроз, по могућству заједничке подрумске просторије, положити 2 РЕ цеви  $\varnothing 40\text{ mm}$  до ОДО ормана, и завршити их на погодном месту на зиду заједничке просторије (ходник у приземљу или гаражни простор у сутерену) где су доведене успонске цеви за ТК инсталацију.

## **Б.7**

## **ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ**

Кроз даљу реализацију пројекта неопходно је урадити све потребне Елаборате дефинисане Законом о планирању и изградњи а који се односе на геотехничка истраживања и испитивања терена .

На основу физичко механичких карактеристика средина које су заступљене у овире локације применити адекватне врсте и дубине фундаирања.

Геолошке подлоге нису биле на располагању у моменту израде УП а , али је обавеза одговорног пројектанта да приликом израде ПГД-а прибави податке релевантне за статички прорачун, односно у даљој фази израде техничке документације потребно је урадити детаљна геотехничка истраживања у складу са законом о рударству и геолошким истраживањима ("Сл.гласник РС", бр. 101/15).

Подручје које се обрађује потребно је да задовољи према Закону, опште услове заштите и унапређења квалитета животне средине по свим еколошким принципима .

Обавеза Инвеститора се односи на опште мере заштите природе и животне средине од последица неадекватног коришћења у даљој реализацији објеката. Мере које су део Урбанистичког пројекта морају бити уграђене и у даљем поступку у будуће Пројекте за добијање дозволе , а у свему према Закону о заштити животне средине ( ""Сл. гласник РС", бр. 135/2004, 36/2009, 36/2009 - др. закон, 72/2009 - др. закон, 43/2011 - одлука УС, 14/2016, 76/2018, 95/2018 - др. закон, 95/2018 - др. закон и 94/2024 - др. закон).

Предметно подручје није у зони посебне заштите, међутим ове мере се односе на општу заштиту од потенцијалних загађења и то:

### **ЗАШТИТА ВОДА**

-Урбанистичким пројектом се поставља плански захтев да је у подземне и текуће воде забрањено испуштање отпадних вода. Пречишћавањем отпадних вода пре него што се испусте у водене токове, изградњом објеката по прописима и њиховим редовним одржавањем треба постићи мере заштите вода, као део мера заштите животне средине. За све воде са саобраћајних површина је предвиђен сепаратор бензина пре упуштања у колектор преко ретензије, са одређеним местима за узорковање воде након сепаратора.

### **ЗАШТИТА ЗЕМЉИШТА**

Земљиште се мора заштитити од загађених вода као што је већ наведено али и од непрописног одлагања чврстих отпадних материја. У том циљу предвидети довољан број контејнера и судова односно корпи за отпатке у складу са Законом :

За скупљање отпадака предвиђени су судови-надземни контејнери и контејнери за одвојено скупљање рециклабила (пет/папир/метал/стакло) , као и велики контејнер за кабасти отпад , све у складу са условима надлежног предузећа, а са којим ће Инвеститор склопити уговор о одношењу смећа по килограму обзиром да због величине објекта је потребан веома велики број посуда (код пословних објеката на 50м<sup>2</sup> се поставља један контејнер према условима ) а у циљу рационалног коришћења слободног простора.

Контејнери су постављени на локацији назначеној у пројекту која задовољава следеће услове :

- судови су визуелно сакривени јер је предвиђено њихово постављање у ограђеном простору
- целокупан простор је издвојен тако да нема могућности разношења смећа
- судовима за смеће омогућен је директан и неометан прилаз за комунална возила и раднике, при чему ручно гурање контејнера није дуже од 15 m , по равној подлози без и једног степеника.
- саобраћајница предвиђена за кретање комуналног возила за одвоз смећа мора бити са осовинским притиском од 22 тоне.

Пројектом су предвиђени посебни судови за органски отпад, као и чврсти отпад и ПВЦ амбалажу. Број судова одређује локално комунално предузеће.

На самој парцели за посетиоце објекта предвидети као саставни део урбаног мобилијара канте за отпатке у адекватном броју како у комплексу парковске целине тако и у комплексу тржног центра.

Са циљем заштите земљишта и подземних вода од загађења потребно је решити систем прикупљања и евакуације отпада са грађевинске парцеле и уз унапређење рециклаже предвиђањем посебних судова за рециклажни отпад који су такође смештени у наведеним ограђеним просторима и пројектовањем простора у којем је могуће предвидети и адекватне пресе за картон и сл .

## **ЗАШТИТА ВАЗДУХА**

Планирани садржаји објекта на самој парцели немају штетног утицаја на загађење ваздуха изузев издувних гасова моторних возила корисника комплекса. У циљу заштите ваздуха предвиђено је озеленити слободне површине у што већој мери, а дуж интерних саобраћајница предвидети и дрвореде кроз даљу разраду пројекта.

## **ЗАШТИТА БИЉНОГ И ЖИВОТИЊСКОГ СВЕТА**

Наведена заштита није обухваћена Урбанистичким пројектом јер се ради о насељеном подручју.

## **ЗАШТИТА ОД БУКЕ**

Садржаји који би изазвали прекомерну буку на предметном подручју морају бити испројектовани тако да задовоље одговарајуће грађевинске и техничке мере за заштиту од буке у свему у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда ( Акустика у зградарству ) СПРП У.Ј6.201:1990 , Законом о заштити од буке у животној средини ( "Сл.гласник РС" , бр. 36/09 и 88/10 ) и Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима , методама за оцењивање индикатора буке , узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини ( "Сл.гласник РС" , бр. 75/10 ) .

### **Б.8.2**

### **УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА:**

Земљотреси , поплаве , пожари , ветрови , клизања терена су најчешћи вид непогода за које би требало обезбедити превентивну и оперативну заштиту. При даљем процесу реализације пројекта придржавати се у свему важећих прописа и норматива.

#### **УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЗЕМЉОТРЕСА**

Током израде техничке документације применити важеће прописе и нормативе у погледу заштите од земљотреса.

На локацији извести детаљна геомеханичка и геофизичка испитивања. Након теренских и лабораторијских испитивања дефинисати геотехнички модел терена, а при прорачуну конструкције објекта морају се применити одредбе које су у складу са наведеним елаборатима.

#### **УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ПРИРОДНИХ РАЗАРАЊА**

Са аспекта заштите од природних разарања планираном диспозицијом објекта и поштовањем прописаних удаљења од суседних објеката и оптималним регулационим ширинама улица и површина за јавно зеленило умањује се угроженост људи и добара у случају било каквих разарања и катастрофа јер су обезбеђени основни услови проходности .

Планирани проценат заузетости и индекс изграђености је повољан са становишта заштите од непогода. У циљу заштите од грома на будућем објекту обавезно је постављање громобранске инсталације.

#### **УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА**

При пројектовању и грађењу обавезно се придржавати свих одредби

- Закон о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 111/09, 20/15 и 87/18),
- Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара (" Сл. Гласник РС" , бр. 8 / 95),
- Правилник о техничким нормативима за заштиту угоститељских објеката од пожара ("Сл. Гласник РС", бр. 20/19)

-Правилника о техничким нормама за заштиту складишта од пожара и експлозија (Сл.лист СФРЈ бр.24/87)

-Правилник о техничким нормативима за инсталацију хидрантске мреже за гашење пожара ("Сл.гласник РС", број 3/18 )

Приступ ватрогасних возила остварује се постојећим градским саобраћајницама.

Објект мора бити пројектован и изведени у складу са условима противпожарне заштите и у складу са наменом ( избор грађевинских материјала, правилна уградња инсталација и сл.), а реализацију пословног и јавног дела објекта извршити у складу са одредбама Правилника о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене ("Службени.гласник РС"бр.22/19).

Омогућено је несметано кретање и пролазак ватрогасног возила са минимум две фасаде. Радијуси кривина на том делу објекта су унутрашњи радијус 7,0 m, а спољашњи 10,50 m .

Предвидети противпожарну заштиту пројектовањем свих потребних инсталација као што су хидрантске мреже, инсталација за дојаву пожара и др. у свему према важећим техничким нормативима и правилницима за ову врсту објеката .

Објект ће бити подељен на одговарајуће величине пожарних сектора.

Све техничке (електро и машинске) и магацинске просторије се одвајају у посебне секторе са зидовима отпорним према пожару и вратима отпорним према пожару.

На местима где зидови пп сектора секу фасаду, предвидети прекидно хоризонтално и вертикално растојање .

Коначни излази у објекту су адекватно димензионисани за несметану и лаку евакуацију. Излази су директно у слободан простор.

У циљу повећања безбедности од пожара и ефикасног гашења пожара у објекту предвидети систем дојаве пожара.

За гашење пожара објекта, користиће се спољашња и унутрашња хидрантска мрежа.

Потребна количина воде за ефикасно гашење пожара износи 15.00 l/s.

### **УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ПОПЛАВА**

Заштита од атмосферских вода оствариће се планираном нивелацијом свих површина ка одводима и даље до прикључка. Кроз даљу разраду пројектне документације димензионисати мрежу и одводе у складу са наведеним, чиме би се омогућило несметано одвођење атмосферске воде до прикључка. Зауљене атмосферске воде у реципијент упустити након адекватног третмана а у свему према условима јавног предузећа.

### **УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД РАТНИХ РАЗАРАЊА :**

У складу са Законом о ванредним ситуацијама ("Сл.гласник РС" бр.111/09, 92/11 и 93/12)

Урбанистичким пројектом су делимично поменути услови заштите од ратних разарања .

Основна мера цивилне заштите је мера склањања корисника, запослених и посетилаца на комплексу. Ову меру планирати тако што је потребно обезбедити евакуацију све према плану евакуације на нивоу општине.

## **Б.8.3**

## **ДРУГИ СПЕЦИФИЧНИ УСЛОВИ**

### **НАЧИН ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА**

На суседним парцелама не постоје објекти који могу бити угрожени градњом објекта унутар описаног комплекса јер је објект слободностојећи , постављен унутар зоне грађења и према суседној парцели испоштована је дозвољена удаљеност између објекта према Правилнику о општим правилима за парцелацију,регулацију и изградњу ( "Сл.гласник РС",бр.22/15)

Објект 1 и 2 су приземни и не прелазе висину већу од +7,40 m

Намена и карактер новопроектованих објеката не угрожава околину .

Сва међусобна растојања дата су на графичком прилогу Урбанистичког пројекта.

Приликом формирања градилишта и током изградње обезбедити све објекте на парцели као и суседне објекте у погледу статичке стабилности.

### **МАТЕРИЈАЛИ ЗА СПОЉНУ И УНУТРАШЊУ ОБРАДУ**

У изградњи објеката, обради фасада и партерног уређења слободних и неизграђених површина применити савремене материјале, али тако да својим савременим и сведеним изгледом не наруше карактеристике простора. Материјализација објеката и елемената урбаног мобилијара морају да буду на највишем нивоу обзиром на велику атрактивност предметне локације , као и да својим квалитетом одговарају захтеву великог броја корисника.

Сви елементи фасаде морају да буду у складу са постизањем адекватне термичке изолованости објеката и у складу са прописима који уређују ову област.

## **Б.9**

### **УСЛОВИ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА**

На захваћеном подручју Урбанистичког пројекта нема културних добара која подлежу заштити.

## **Б.10**

### **ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ФАЗНОСТ ГРАДЊЕ**

**И**

#### **НАПОМЕНА:**

Аутор Идејног решења које је саставни део овог Урбанистичког пројекта је ауторски тим Атеље-а АЛ.

#### **НОВОПРОЈЕКТОВАНО СТАЊЕ :**

Комплекс тржног центра на којем се планира изградња комерцијалних објеката са локалима се састоји из следећих целина:

- Два слободностојећа објекта са улазном зоном испод надстрешнице и тротоарима око самих објекта који су застрти бехатон плочама
- паркинг простор за аутомобиле испред објекта са прилазима (паркинг уз зону тротоара уз објекат - као асфалтиране површине и сасмостална острва и паркинг - у растер бехатон плочама).
- улица на парцели за доставна возила која је формирана око објекта
- простори за контејнере,
- простор за дизел агрегат уз трафостаницу на јужној страни парцеле,
- зелене површине на парцели.

Објекат бр.1 је комерцијални са локалима, облика ћириличног слова П гледано у основи, постављен у правцу североисток – југозапад по својој дужој оси и волуметријски заузима простор од цца 109,00m x 128,00m. Објекат бр. 2 је такође комерцијални, квадратичног облика, налази се у североисточном делу парцеле, димензија цца 15,90m x 13,65m.

Пројектовани објекти су спратности – П (приземље). Објекат бр.1 се састоји од 19 локала, а објекат бр. 2 чини 1 локал. Укупно је остварено 20 локала.

Концепт организације локала је да се у сваком локалу оствари функционални минимум који се формира од: продајног простора, приручног магацина, помоћних просторија и тоалета. У зависности од потреба закупаца локала и његове будуће намене, могућа су минимална

одступања у организационој шеми локала. Основни концепт је да локали имају по минимум један улаз за посетиоце са предње стране и по један економски улаз са задње стране (достава). На јужној страни објекта бр.1 је пројектован мушки и женски тоалет за посетиоце, као и тоалет за хендикепирана лица, којима се засебно приступа директно из заједничког пролаза кроз објект који је само наткривен и који омогућава бољу повезаност корисника са окружењем. Поред простора за тоалете, пројектован је технички блок у оквиру ког се налази ПП централа, видео надзор и просторија за МРО ормаре, а којима се приступа из наведеног пешачког пролаза у оквиру објекта.

Улази у просторе локала за купце су са северне стране објекта.

Планирани паркинг простор за посетиоце је са северне стране објекта бр 1, и налази се директно испред локала, тако да је омогућена најбоља конекција посетилаца са паркинга и тржног центра.

Пешачке комуникације испред локала су наткривене надстрешницом. Улазна врата локала директно уводе посетиоца у продајну зону.

Кота улаза у локал (кота приземља оба објекта) одговара коти тротоара испред самих улаза  $\pm 0.00 = 191,60\text{мнв}$ . Кота венца крова објекта бр.1 је  $+7,40\text{м} = 49,75\text{мнв}$ , а објекта бр.2 је  $+5,20 = 189,40$

Кота приземља је усвојена на основу урађеног пројекта нивелације планираних саобраћајних површина на нивоу целог комплекса и планираних висинских кота саобраћајних прикључака. Улази за доставу робе налазе се на западној, јужној и источној страни објекта, уз интерну сервисну саобраћајницу.

Евакуациони излази су улази за доставу робе у приручне магацине локала као и улази у локале. Светла висина просторија у приземљу објекта 1 је до доње коте кровних бетонских греда (односно до доње коте профилисаног лима) и износи 574 cm (односно 653 cm) - на најнижем месту, док је наведена висина у објекту број 2 је 352cm (односно 460 cm). У зависности од специфичних захтева будућих купаца локала у продајним просторима ће се постављати спуштени плафони на висини цца. од +3.60 до +4.00 и то није предмет овог пројекта. Све будуће службене просторије запослених (тоалети, свлачионице, чајна кухиња) имаће одговарајући спуштени плафон на коти +2,85м од коте готовог пода.

Фасада локала оба објекта према корисницима, је застакљена у висини од 3,40м целом својом дужином, тако да је унутрашњи простор сагледив споља у том делу. Делимично се ова фасада појављује на северној фасади, као продужетак материјализације и обраде фасадних површина у делу изложеном погледу пролазника са централног паркинга. На осталим деловима објекта фасада је потпуно затворена фасадним панелом (осим потребних улазних врата за магацине локала и врата за помоћне и техничке просторије).

Фасада локала објекта бр.2 је такође застакљена у висини од 3,40м са свих стране целом дужином.

Објект бр.1 има јединствен раван кров изнад основног габарита објекта (раван кров са падом од 1%), кота венца крова је +7,40м.

Изнад економских улаза сваког локала планирана је конзолна надстрешница димензија 2х3м на висини од 4.20м (надстрешнице уз западну фасаду) од коте тротоара.

Изнад застакљеног дела фасаде, односно изнад улаза у локале, целом дужином објекта је формирана конзолна надстрешница дубине 3,50м, доња линија надстрешнице се налази на 6,80м од коте тротоара.

Објекат бр.2 такође има јединствен раван кров са падом од 1%, са формираном надстрешницом на источној страни. Доња линија надстрешнице се налази на 3,4м од коте тротоара.

Трафостаница за потребе комерцијалног објекта, пројектована је изван габарита објекта на јужној страни парцеле, са директним приступом са сервисне интерне саобраћајнице.

Дизел агрегат са сопственим резервоаром уз трафо станицу је пројектован за потребе несметаног функционисања објекта. Дизел агрегат ће бити димензионисан кроз даљу реализацију пројекта, а плато који је предвиђен за његово постављање је оријентационих димензија и постављен је на безбедној удаљености од објекта тржног центра и положаја трафостанице. Удаљеност ДЕА од тржног центра јене мања од цца 10,00м. Дизел агрегату је омогућен директан приступ противпожарног возила.

Уз сервисну саобраћајницу, налазе се места у виду проширења коловоза за смештај различитог броја контејнера за одлагање отпада.

### **3. КОНСТРУКЦИЈА:**

Конструктивни систем је скелетни са префабрикованим АБ стубовима и гредама. Темељење се врши на темељима самцима са префабрикованим чашицама и везним гредама. Кровна конструкција је префабрикована претходно напрегнута бетонска конструкција са слаганим кровом преко АБ рожњача.

### **4. МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА:**

#### **ФАСАДНИ ЗИДОВИ:**

Спољашњи фасадни зидови су од фасадног панела типа Pflaum FI 150 или слично, са испуном од камене вуне, дебљине 150мм. Модуларна ширина панела је 1000мм. Облога спољашњег лима дебљине је 0,63мм у заштити PE25nm и унутрашњег лима дебљине 0,5мм заштите PE15nm. Фасадни панели се монтирају преко челичне потконструкције.

За челичну потконструкцију је монтирана алуминијумска потконструкција (без камене вуне) дебљине 40мм, на коју се причвршћује гипскартонска плоча (стандардна и/или влагоотпорна) дебљине 1,25цм, преко које је завршна обрада са унутрашње стране објекта дисперзивна боја на воденој бази са глет масом или керамичке плочице.

#### **УНУТРАШЊИ ЗИДОВИ:**

Преградни зидови су рађени од гипскартонских плоча (двострано и двоструко постављаних) на металној потконструкцији дебљина 75мм, 100мм, 175мм, 290мм. Гипскартонске плоче су стандардне, влагоотпорне или пожарно-отпорне. Завршна облога зидова у санитарним просторијама и у другим просторијама око точећих места су керамичке плочице. У осталим просторијама зидови су обрађени пуном дисперзијом.

#### **СТОЛАРИЈА И БРАВАРИЈА:**

Фасадна браварија је алуминијумска са clima quard solar стаклом. Стаклена фасада зид завеса у улазној зони и на бочним застакљеним фасадама је од алуминијумских профила у којима је челични профил, све типа Schuco или слично. На свим улазима у објекте (локале) су пројектована двокрилна клизна врата димензија 195x240цм на већим локалима и 95x240цм на најмањим локалима. Сва унутрашња врата су алуминијумска, са решетком у доњој зони. Челична противпожарна врата су пројектована на просторијама која захтевају уградњу истих на основу карактеристика просторије.

#### **ПОДОВИ:**

Завршна подна облога у продајним просторима и магацину је феробетон, а у свлационици и тоалетима су гранитне керамичке плочице на лепку, димензија и у боји према избору инвеститора.

#### ПЛАФОНИ:

Просторије са спуштеним плафоном су просторије: тоалета, свлачионица и помоћних просторија. Спуштен плафон се поставља на висини +2,85м од коте готовог пода.

#### ОЛУЦИ :

Пројектовани су олуци и олучне вертикале од пластифицираног челичног лима. Опшивке су од алуминијумског лима за прозоре и поцинкованог лима за зидове у боји према избору пројектанта.

#### КРОВ :

Кровни покривач је ТПО хидроизолациона кровна мембрана типа Bauder Thermofin T15 дебљине  $d=1.5\text{mm}$ . Кров пада на једну воду, нагиб кровне равни је  $1^\circ$ .

Све површине су оивичене одговарајућим типом ивичњака.

Степен комуналне опремљености : Објекат-комплекс тржног центра мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, хидрантску мрежу и електричну енергију, телекомуникациону мрежу, гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије. Припремање земљишта обухвата истражне и припремне радове, а опремање земљишта обухвата изградњу објекта комуналне инфраструктуре и изградњу и уређење свих површина.

У Идејном решењу, поред урбанистичких и архитектонско грађевинских параметара објекта, потребно је обезбедити:

прикључак на водоводну мрежу:  $Q_s=2.0 \text{ l/s (DN140 (}\varnothing 125\text{))}$

прикључак за хидрантску мрежу:  $Q_{pp}=15.00 \text{ l/s}$

са ретензијом за хидрантску мрежу

прикључак на санитарну отпадну мрежу:  $Q_{os}=6.0 \text{ l/s (}\varnothing 160\text{)}$

прикључак за атмосферску канализацију на постојећи канал  $Q = 438.0 \text{ l/s (}\varnothing 630\text{)}$

- са крова  $Q = 269.0 \text{ l/s}$

- са саобраћајница, платоа и поплочања  $Q=147.0 \text{ l/s}$

- са зелених површина  $Q = 22.0 \text{ l/s}$

прикључак на електроенергетску мрежу      једновремена снага 950 kW  
                                                                   укупна инсталисана снага 810kW  
                                                                   Трафостаница  
                                                                   Мерење на средњем напону  
                                                                   Трајни прикључак

прикључак на ТК мрежу                            оптички вод за два објекта: тип:single/multi mode  
                                                                   за мањи објекат број 2    са једним до два локала и за  
                                                                   објекат број 1 са цца 19-20 локала

Овај Урбанистички пројекат представља урбанистичко - технички документ тј . урбанистички основ за изградњу **Комерцијалних објеката бр. 1 и бр.2 са локалима** , на парцели К.П. бр.4180 К.О. Врњачка Бања, у Врњачкој Бањи, сагласно одредбама Закона о планирању и изградњи објеката Републике Србије (" Службени гласник РС " бр.72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14 , 145/14 , 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20 и 52/21 и 62/23)

Орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове урбанизма потврђује да је Урбанистички пројекат, који је израђен за потребе програмске и обликовне разраде локације и верификацију Идејног решења, у складу са важећим урбанистичким планом, просторним планом јединице локалне самоуправе, односно просторним планом посебне намене ( чл. 63 Закона ) .

Надзор над спровођењем пројекта вршиће Орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове урбанизма.

Пројекат ступа на снагу после потврђивања и потписивања од стране надлежних институција Општинске Управе, након чега се стичу услови за даље спровођење поступка реализације планиране изградње кроз прибављање локацијских услова, односно грађевинске дозволе.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА :

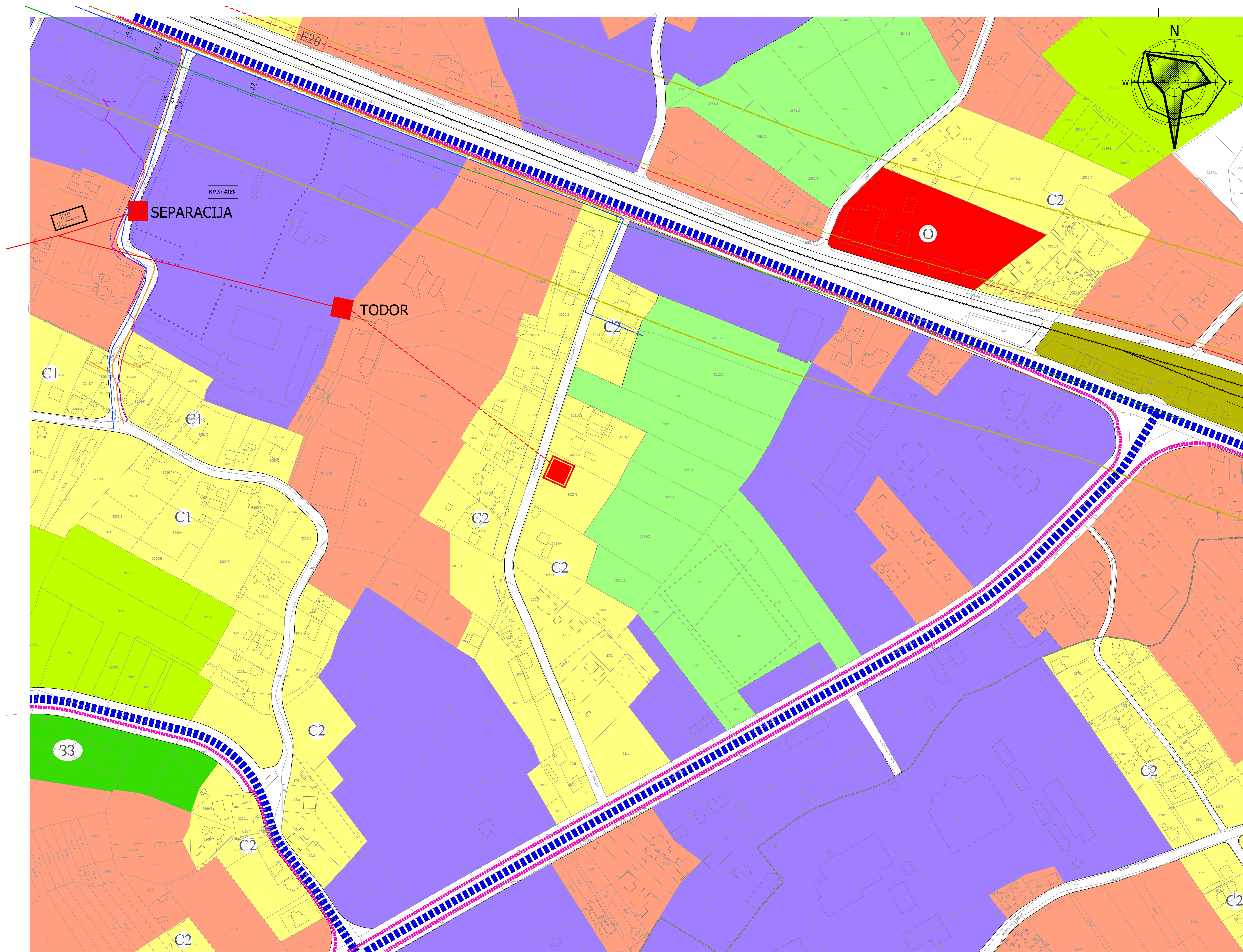
Вања Милојковић , д.и.а.

Лиценца бр. 200 1289 11

Печат :

Потпис:





IZVOD IZ PGR-a

ОПШТА ЛЕГЕНДА

регулациона линија

регулациона линија реке

регулациона линија аутопута (ПППН)

заштитна зона аутопута (ПППН)

зона контролисаних изградњи аутопута (ПППН)

инфраструктурни појас железнице

заштитни појас далековода 400kV

заштитни појас далековода 110kV

заштитни појас далековода 20kV

обавезна изграда ПДР-а

стечена обавеза - ПДР

граница обухвата пдп-а

бициклистичка стаза

пешачке стазе

пруга

границе катастарских општина

границе урбанистичких целина

ЛЕГЕНДА

Урбанистичка намена

ЗОНЕ СТАНОВАЊА

C1

B1

B2

C2

C2a

C3

C3-

ЗОНА АПАРТМАНА И ПАНСИОНА

AP1

AP2

AP2+

ЗОНА ПОСЛОВАЊА

ПТ

ЗОНА МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ

M

ЗОНЕ ЦЕНТРА

C1a

U1a

U2a

C2

C3

C4

C5

ЗОНЕ ТУРИЗМА И УГОСТИТЕЉСТВА

П

X1

X2

X3

X3+

B3

ЗОНЕ ЈАВНИХ ФУНКЦИЈА

образование

дечија заштита

култура

пигула

водопроводни објекти

спорт

здравство

управа

пошта

посебна намена

гробље

религиозни објекти

аеронаутички врт

паркинг

надземна гаража

подземна гаража

трг

железница

гондола

железничка станица

аутобуска станица

ЗОНЕ ЗЕЛЕНИЛА

парк

парк-шума

заштитно зеленило

шума

остале зелене површине

PLANIRANE INSTALACIJE PREMA PGR-u

PLANIRANA TS 20/0.4 kV

PLANIRANA SEKUNDARNA VODOVODNA MREŽA

BUDUĆI NADZEMNI SN VOD

POSTOJEĆE INSTALACIJE

POSTOJEĆE SEKUNDARNI KOLEKTOR FOKALNIH VODA

POSTOJEĆE PRIMARNI ODVOD ATMOSFERSKIH VODA

POSTOJEĆA DISTRIBUTIVNA TELEKOMUNIKACIONA MREŽA

POSTOJEĆA TRASE ELEKTROINSTALACIJA - SN VOD

POSTOJEĆA TRAFOSTANICA TS 20/0.4 kV

POSTOJEĆA DISTRIBUTIVNA POLETILSKA GASOVODNA MREŽA (NISKOG PRITISKA OD 1 DO 4 BAR)

GRANICA OBUHVATA URB. PROJEKTA

GRADJEVINSKA LINIJA

KP.br.4180

PARCELA - PREDMET UP-a

422/2.....

SUSEDNE KATASTARKE PARCELE

GRANICA SUSEDNIH KATASTARSKIH PARCELA PREMA IZVODU IZ PGR-a

Investor

JHANA RETAIL PARK \* D.O.O.  
Bulevar Mihajla Pupina br. 16d, Novi Beograd

Način Opština

Komercijalni objekti 1 i 2 sa lokalima  
na parceli K.P.br. 4180 JO Vrnjčka Banja

Dokumentacija izdat

ateljeal

U Kikindži 11, TC Vinjčka  
Banja  
Republika Srbija

Ateljeal E.O.S  
110 Vinjčka  
Banja  
Republika Srbija

Način Projekta

URBANISTIČKI PROJEKAT

Одговорни урбаниста

Vanja Mijaković, dia

Број Лиценце

200 1289 11

Попис

Назив Општина

СТУПАЈУЋИ ПОСТОЈЕЋИ СТАЊА SA GRANICOM OBUHVATA URB. PROJEKTA IZVOD IZ PGR-a

Издао

VM

Контролисао

NM

Одобрио

BL

Датум

jul 2025

Размера

1 : 1000

Број Предмета

P-1-7 /25

Општина Општина

C.1.

Напомена



SEPARACIJA

LEGENDA

KP.br.4180

- KATASTRARSKA PARCELA PREDMET URBANISTIČKOG PROJEKTA
- 1/4..... SUSEDNE KATASTRARSKE PARCELE
- ..... LINIJA OGRADE-FAKTIČKO STANJE
- ..... GRANICA SUSEDNIH KATASTRARSKIH PARCELA

LEGENDA

- ..... GRANIČNA PREDMETNE PARCELAČIJE
- ..... GRADEVINSKA LINIJA
- ..... PUTANJA PROTIVPOŽARNOG VOZILA
- ..... SAOBRAĆ POKLJUČAK NA JAVNU SAOBRAĆAJNICU
- ..... LINIJA REGULACIJE

0.00 kота nula objekata

ULAZI NA PARCELU:

- ..... KOLSKI ULAZ / IZLAZ NA PARCELU ZA POSETIOCE
- ..... KOLSKI ULAZ / IZLAZ ZA VATROGASNO VOZILO I DOSTAVU

- ..... KLUPE
- ..... KANTA ZA OTPATKE
- ..... PLANIRANI NADZEMNI OBJEKTI
- ..... PLANIRANE ZELENE POVRŠINE U OKVIRU BUDUĆEG KOMPLEKSA
- ..... PLANIRANE JAVNE ZELENE POVRŠINE VAN BUDUĆEG KOMPLEKSA (TRŽIŠNO CENTRA)
- ..... PLANIRANE POPLOČANE POVRŠINE UNUTAR KOMPLEKSA
- ..... PLANIRANE POPLOČANE POVRŠINE RASTER PLOČAMA
- ..... KOLSKA SAOBRAĆAJNICA
- ..... PARKING MESTA STANDARDNA
- ..... PARKING MESTA ZA INVALIDE
- ..... PROSTOR ZA KONTEJNERE
- ..... TRAFI STANICA I PRP
- ..... PARKING ZA BIKIKLE

NOVOPROJEKTOVANE INSTALACIJE

- ..... PRIKLJUČAK NA TK INSTALACIJE
- ..... TS KOJA SE UKIDA
- ..... PLANIRANI PRIKLJUČAK ZA SANITARNU VODU
- ..... PLANIRANI PRIKLJUČAK ZA ATMOSFERSKJE VODE
- ..... PLANIRANI PRIKLJUČAK TRAFI STANICE NA MREŽU
- ..... PLANIRANI PRIKLJUČAK ZA FEKALNU KANALIZACIJU

PLANIRANE INSTALACIJE PREMA PGR-U

- ..... PLANIRANA TS 20/0.4 kV
- ..... PLANIRANA SEKUNDARNA VODOVODNA MREŽA
- ..... BUDUĆI NADZEMNI SN VOD
- ..... POSTOJEĆE INSTALACIJE
- ..... POSTOJEĆI SEKUNDARNI KOLEKTOR FEKALNIH VODA
- ..... POSTOJEĆI PRIMARNI ODVOD ATMOSFERSKIH VODA
- ..... POSTOJEĆA DISTRIBUTIVNA TELEKOMUNIKACIONA MREŽA
- ..... POSTOJEĆA TRASE ELEKTRO INSTALACIJA - SN VOD
- ..... POSTOJEĆA TRAFI STANICA TS 20/0.4 kV
- ..... POSTOJEĆA DISTRIBUTIVNA POLIETILENSKA GASOVODNA MREŽA (NISKOG PRITISKA OD 1 DO 4 BAR)
- ..... INFRASTRUKTURNI POJAS ŽELEZNICE
- ..... ZAŠTITNI PRUŽNI POJAS

LEGENDA

- ..... ZIMZELENO DRVEĆE
- ..... LISTOPADNO DRVEĆE - LOPASTE FORME
- ..... LISTOPADNO DRVEĆE - CVETNO

TODOR

Investor  
JHANA RILJAN PARK • D.O.O.  
Bulevar Mihajla Petrovića, br. 16d, Novi Beograd

Naziv Objekta  
Komercijalni objekti 1 i 2 sa lokalima  
na parceli - K.P.Br. 4180 - K.O. Vrnjačka Banja

Dokumentacija izradio  
atejeal

Naziv Projekta  
URBANISTIČKI PROJEKAT

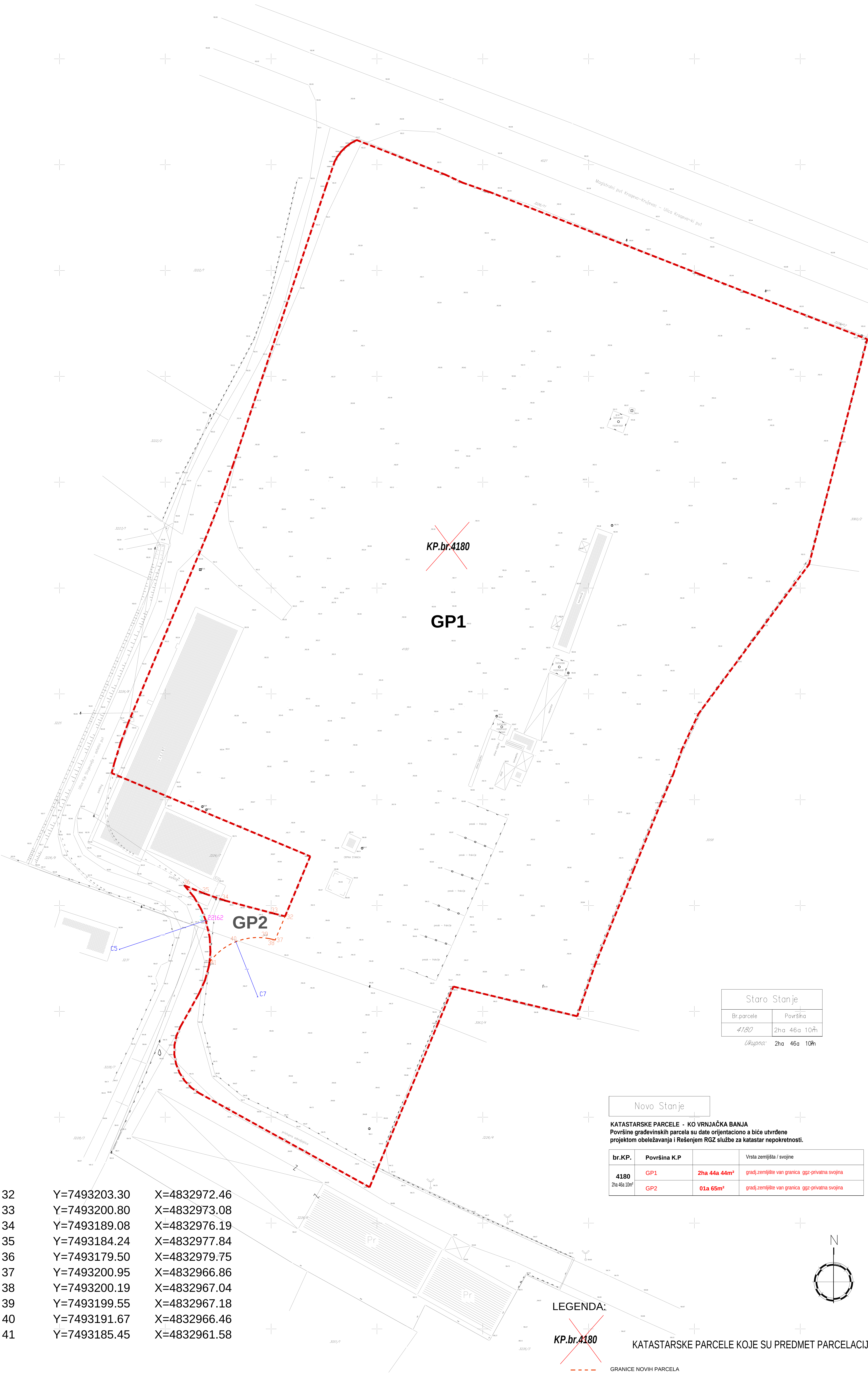
Odgovorni urbanista  
Vanja Mitrović, dia

Brig Licenca  
200 1289 11

Priglas  
Naziv Oblas  
PLANIRANO SAGRAĐIVANJE REŠENJE SA ODRŽIVIM KROVNIM RAVNIM I UNUTARNIM PLANOM

|               |            |             |    |         |         |
|---------------|------------|-------------|----|---------|---------|
| Izradio       | VM         | Korisnik    | NM | Odobrio | BL      |
| Datum         | Jul 2025   | Razmera     |    |         | 1 : 300 |
| Brig Projehta | P-1-7 / 25 | Oblas Oblas |    |         | C.3.    |

Napomena



|    |              |              |
|----|--------------|--------------|
| 32 | Y=7493203.30 | X=4832972.46 |
| 33 | Y=7493200.80 | X=4832973.08 |
| 34 | Y=7493189.08 | X=4832976.19 |
| 35 | Y=7493184.24 | X=4832977.84 |
| 36 | Y=7493179.50 | X=4832979.75 |
| 37 | Y=7493200.95 | X=4832966.86 |
| 38 | Y=7493200.19 | X=4832967.04 |
| 39 | Y=7493199.55 | X=4832967.18 |
| 40 | Y=7493191.67 | X=4832966.46 |
| 41 | Y=7493185.45 | X=4832961.58 |

|    |              |              |
|----|--------------|--------------|
| C5 | Y=7493164.18 | X=4832964.67 |
| C7 | Y=7493188.60 | X=4832940.74 |

| Staro Stanje                     |                          |
|----------------------------------|--------------------------|
| Br.parcele                       | Površina                 |
| 4180                             | 2ha 46a 10m <sup>2</sup> |
| Ukupno: 2ha 46a 10m <sup>2</sup> |                          |

Novo Stanje

KATASTARSKE PARCELE - KO VRNJAČKA BANJA  
Površine građevinskih parcela su date orijentaciono a biće utvrđene projektom obeležavanja i Rešenjem RGZ službe za katastar nepokretnosti.

| br.KP. | Površina K.P |                          | Vrsta zemljišta / svojine                       |
|--------|--------------|--------------------------|-------------------------------------------------|
| 4180   | GP1          | 2ha 44a 44m <sup>2</sup> | grad.zemljište van granica ggz-privatna svojina |
|        | GP2          | 01a 65m <sup>2</sup>     | grad.zemljište van granica ggz-privatna svojina |

LEGENDA:

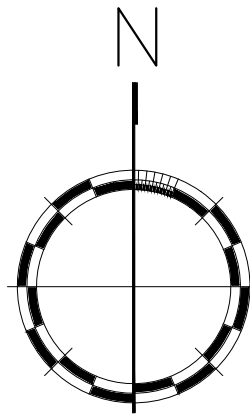
KP.br.4180

KATASTARSKE PARCELE KOJE SU PREDMET PARCELACIJE

GRANICE NOVIH PARCELA

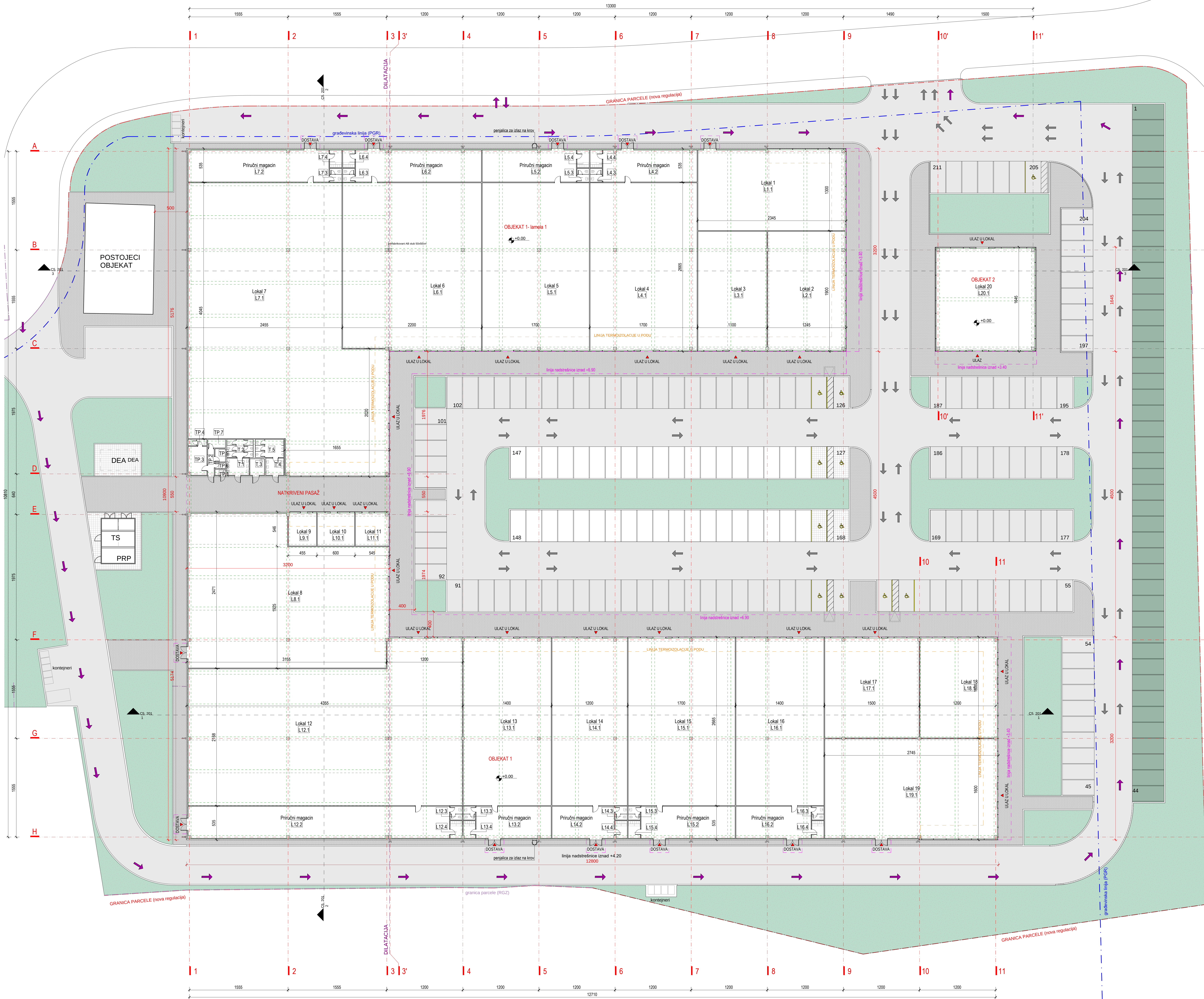
TEME LOMA PARCELE

POSTOJEĆA PARCELA PREMA KTP-u K.P. br.4180



| Y          |            | X          |
|------------|------------|------------|
| 1320340-10 | 7493184.50 | 4833061.73 |
| 1320340-11 | 7493187.86 | 4833070.20 |
| 1320340-12 | 7493190.91 | 4833078.79 |
| 1320340-13 | 7493212.99 | 4833144.91 |
| 1320340-14 | 7493214.54 | 4833149.56 |
| 1320340-15 | 7493215.03 | 4833150.77 |
| 1320340-16 | 7493215.66 | 4833151.91 |
| 1320340-17 | 7493217.66 | 4833154.20 |
| 1320340-18 | 7493220.23 | 4833155.82 |
| 1320340-19 | 7493241.16 | 4833147.64 |
| 1320340-2  | 7493182.94 | 4832964.18 |
| 1320340-20 | 7493251.70 | 4833143.52 |
| 1320340-21 | 7493300.87 | 4833124.29 |
| 1320340-22 | 7493312.21 | 4833119.86 |
| 1320340-23 | 7493340.83 | 4833108.78 |
| 1320340-3  | 7493184.57 | 4832971.48 |
| 1320340-30 | 7493162.34 | 4833006.28 |
| 1320340-31 | 7493209.24 | 4832986.63 |
| 1320340-32 | 7493203.30 | 4832972.46 |
| 1320340-33 | 7493200.80 | 4832973.08 |
| 1320340-34 | 7493189.08 | 4832976.19 |
| 1320340-35 | 7493184.24 | 4832977.84 |
| 1320340-36 | 7493179.50 | 4832979.75 |
| 1320340-41 | 7493185.45 | 4832961.58 |
| 1320340-42 | 7493185.27 | 4832960.56 |
| 1320340-43 | 7493178.56 | 4832946.35 |
| 1320340-44 | 7493183.05 | 4832930.67 |
| 1320340-45 | 7493223.27 | 4832908.48 |
| 1320340-56 | 7493218.89 | 4833155.11 |
| 1320340-57 | 7493216.58 | 4833153.13 |
| 1320340-58 | 7493164.46 | 4833013.49 |
| 1320340-69 | 7493181.72 | 4832977.10 |
| 1320340-70 | 7493183.48 | 4832974.13 |
| 1320340-71 | 7493184.75 | 4832970.92 |
| 1320340-72 | 7493185.48 | 4832967.54 |
| 1320340-73 | 7493185.67 | 4832964.09 |
| 1320340-74 | 7493184.38 | 4832957.32 |
| 1320340-75 | 7493177.66 | 4832944.28 |
| 1320340-76 | 7493177.18 | 4832942.06 |
| 1320340-77 | 7493177.14 | 4832939.80 |
| 1320340-78 | 7493177.55 | 4832937.58 |
| 1320340-79 | 7493178.38 | 4832935.47 |
| 1320340-8  | 7493162.96 | 4833008.66 |
| 1320340-80 | 7493179.61 | 4832933.57 |
| 1320340-81 | 7493181.19 | 4832931.95 |
| 1320340-9  | 7493166.26 | 4833018.21 |
| 1320340-98 | 7493176.05 | 4833000.54 |
| 1320340-99 | 7493164.68 | 4833005.30 |
| 47-13-3    | 7493285.60 | 4832983.33 |
| 47-13-4    | 7493276.56 | 4832961.13 |
| 47-13-5p   | 7493272.33 | 4832948.86 |
| 48-14-6    | 7493300.97 | 4833020.30 |
| 48-14-7    | 7493297.10 | 4833012.02 |
| 48-14-8    | 7493294.99 | 4833005.96 |
| 6-07-15    | 7493243.07 | 4832955.86 |
| 6-07-18    | 7493225.20 | 4832913.09 |
| 7-752-331  | 7493301.90 | 4833123.87 |
| 7-752-336  | 7493312.12 | 4833119.89 |
| 7-753-450  | 7493251.11 | 4833143.70 |
| 7-753-455  | 7493245.28 | 4833145.73 |
| 9-1265-451 | 7493292.10 | 4832999.27 |
| PL370-369  | 7493327.09 | 4833055.61 |
| PL455-454a | 7493239.45 | 4832947.20 |

|                       |            |                                                                                      |
|-----------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Investor              |            | JHANA RETAIL PARK * D.O.O.<br>Bulevar Mihajla Pupina br. 16d, Novi Beograd           |
| Naziv Objekta         |            | Komercijalni objekti 1 i 2 sa lokalima<br>na parceli K.P.br. 4180 ,KG Vrnjačka Banja |
| Dokumentacija izradio |            | atejjeal<br>Ukidanje i/ili<br>Republika Srbija                                       |
| Naziv Projekta        |            | URBANISTIČKI PROJEKAT                                                                |
| Odgovorni urbanista   |            | Vanja Mitrović, dia                                                                  |
| Broj Licenca          |            | 200 1289 11                                                                          |
| Podpis                |            |                                                                                      |
| Naziv Čitla           |            | PLAN PARCELA SA ANALITIČKO GEODETSKIM ELEMENTIMA                                     |
| Izradio               | Komercijal | Čitla                                                                                |
| VM                    | NM         | BL                                                                                   |
| Datum                 | Razmera    | 1 : 300                                                                              |
| Jul 2025              |            |                                                                                      |
| Broj Prehoda          | Čitla      |                                                                                      |
| P-1-7 / 25            |            |                                                                                      |
| Napomena              |            | C.4.                                                                                 |



| Rekapitulacija neto površina |                     |                        |
|------------------------------|---------------------|------------------------|
| Broj                         | Naziv prostorije    | Površina               |
| OBJEKT 1                     |                     |                        |
| L1                           |                     |                        |
| L1.1                         | Lokal 1             | 294.36 m <sup>2</sup>  |
| L2                           |                     |                        |
| L2.1                         | Lokal 2             | 230.26 m <sup>2</sup>  |
| L3                           |                     |                        |
| L3.1                         | Lokal 3             | 204.04 m <sup>2</sup>  |
| L4                           |                     |                        |
| L4.1                         | Lokal 4             | 445.05 m <sup>2</sup>  |
| L4.2                         | Priručni magacin    | 73.99 m <sup>2</sup>   |
| L4.4                         | Slušaonica          | 5.24 m <sup>2</sup>    |
| L4.3                         | Toalet              | 4.06 m <sup>2</sup>    |
| L5                           |                     |                        |
| L5.1                         | Lokal 5             | 445.70 m <sup>2</sup>  |
| L5.2                         | Priručni magacin    | 74.10 m <sup>2</sup>   |
| L5.4                         | Slušaonica          | 5.31 m <sup>2</sup>    |
| L5.3                         | Toalet              | 4.12 m <sup>2</sup>    |
| L6                           |                     |                        |
| L6.1                         | Lokal 6             | 574.11 m <sup>2</sup>  |
| L6.2                         | Priručni magacin    | 98.80 m <sup>2</sup>   |
| L6.4                         | Slušaonica          | 5.27 m <sup>2</sup>    |
| L6.3                         | Toalet              | 4.09 m <sup>2</sup>    |
| L7                           |                     |                        |
| L7.1                         | Lokal 7             | 1175.73 m <sup>2</sup> |
| L7.2                         | Priručni magacin    | 110.95 m <sup>2</sup>  |
| L7.3                         | Toalet              | 4.09 m <sup>2</sup>    |
| L7.4                         | Slušaonica          | 5.27 m <sup>2</sup>    |
| Tehničke prostorije          |                     |                        |
| TP.1                         |                     | 1.48 m <sup>2</sup>    |
| TP.6                         | LI                  | 1.46 m <sup>2</sup>    |
| TP.5                         | MRO                 | 3.33 m <sup>2</sup>    |
| TP.7                         |                     | 3.67 m <sup>2</sup>    |
| TP.2                         |                     | 4.16 m <sup>2</sup>    |
| TP.3                         |                     | 13.12 m <sup>2</sup>   |
| TP.4                         |                     | 2.84 m <sup>2</sup>    |
| Toaleti                      |                     |                        |
| T.2                          | Toalet / 2 /        | 11.74 m <sup>2</sup>   |
| T.1                          | Predprostor / 2 /   | 9.39 m <sup>2</sup>    |
| T.3                          | Toalet / Invalidi / | 5.86 m <sup>2</sup>    |
| T.4                          | Predprostor / M /   | 7.56 m <sup>2</sup>    |
| T.5                          | Toalet / M /        | 12.63 m <sup>2</sup>   |
| 47.19 m <sup>2</sup>         |                     |                        |
| 3841.80 m <sup>2</sup>       |                     |                        |

|                        |                  |                       |
|------------------------|------------------|-----------------------|
| OBJEKT 2               |                  |                       |
| L8                     |                  |                       |
| L8.1                   | Lokal 8          | 684.46 m <sup>2</sup> |
| L9                     |                  |                       |
| L9.1                   | Lokal 9          | 23.16 m <sup>2</sup>  |
| L10                    |                  |                       |
| L10.1                  | Lokal 10         | 30.93 m <sup>2</sup>  |
| L11                    |                  |                       |
| L11.1                  | Lokal 11         | 27.54 m <sup>2</sup>  |
| L12                    |                  |                       |
| L12.1                  | Lokal 12         | 985.69 m <sup>2</sup> |
| L12.2                  | Priručni magacin | 208.15 m <sup>2</sup> |
| L12.4                  | Slušaonica       | 5.29 m <sup>2</sup>   |
| L12.3                  | Toalet           | 4.10 m <sup>2</sup>   |
| 1203.23 m <sup>2</sup> |                  |                       |

|                       |                  |                       |
|-----------------------|------------------|-----------------------|
| L13                   |                  |                       |
| L13.1                 | Lokal 13         | 363.82 m <sup>2</sup> |
| L13.2                 | Priručni magacin | 59.74 m <sup>2</sup>  |
| L13.3                 | Toalet           | 4.10 m <sup>2</sup>   |
| L13.4                 | Slušaonica       | 5.29 m <sup>2</sup>   |
| 432.96 m <sup>2</sup> |                  |                       |

|                       |                  |                       |
|-----------------------|------------------|-----------------------|
| L14                   |                  |                       |
| L14.1                 | Lokal 14         | 311.36 m <sup>2</sup> |
| L14.2                 | Priručni magacin | 49.77 m <sup>2</sup>  |
| L14.3                 | Toalet           | 4.10 m <sup>2</sup>   |
| L14.4                 | Slušaonica       | 5.26 m <sup>2</sup>   |
| 370.49 m <sup>2</sup> |                  |                       |

|                       |                  |                       |
|-----------------------|------------------|-----------------------|
| L15                   |                  |                       |
| L15.1                 | Lokal 15         | 442.93 m <sup>2</sup> |
| L15.2                 | Priručni magacin | 74.98 m <sup>2</sup>  |
| L15.3                 | Toalet           | 4.10 m <sup>2</sup>   |
| L15.4                 | Slušaonica       | 5.37 m <sup>2</sup>   |
| 527.39 m <sup>2</sup> |                  |                       |

|                       |                  |                       |
|-----------------------|------------------|-----------------------|
| L16                   |                  |                       |
| L16.1                 | Lokal 16         | 363.99 m <sup>2</sup> |
| L16.2                 | Priručni magacin | 99.78 m <sup>2</sup>  |
| L16.3                 | Toalet           | 4.09 m <sup>2</sup>   |
| L16.4                 | Slušaonica       | 5.36 m <sup>2</sup>   |
| 433.21 m <sup>2</sup> |                  |                       |

|                        |          |                       |
|------------------------|----------|-----------------------|
| L17                    |          |                       |
| L17.1                  | Lokal 17 | 232.25 m <sup>2</sup> |
| L17.2                  |          | 232.25 m <sup>2</sup> |
| L18                    |          |                       |
| L18.1                  | Lokal 18 | 192.06 m <sup>2</sup> |
| L19                    |          |                       |
| L19.1                  | Lokal 19 | 427.81 m <sup>2</sup> |
| 427.81 m <sup>2</sup>  |          |                       |
| 4583.48 m <sup>2</sup> |          |                       |

|                                                         |          |                       |
|---------------------------------------------------------|----------|-----------------------|
| OBJEKT 3                                                |          |                       |
| L20.1                                                   | Lokal 20 | 253.30 m <sup>2</sup> |
| 253.30 m <sup>2</sup>                                   |          |                       |
| 253.30 m <sup>2</sup>                                   |          |                       |
| Ukupna površina prizemlja - Neto 8680.58 m <sup>2</sup> |          |                       |

| Rekapitulacija bruto površina                            |                        |  |
|----------------------------------------------------------|------------------------|--|
| BRGP prizemlja objekta 1                                 | 8691.69 m <sup>2</sup> |  |
| BRGP prizemlja objekta 2                                 | 261.96 m <sup>2</sup>  |  |
| Objekti TS i PRP                                         | 39.00 m <sup>2</sup>   |  |
| Ukupna površina prizemlja - Bruto 8992.25 m <sup>2</sup> |                        |  |

| LEGENDA GRAFIČKIH OZNAKA I PRIKAZA |                    |  |
|------------------------------------|--------------------|--|
|                                    | armirani beton     |  |
|                                    | nabijani beton     |  |
|                                    | termoizolacija     |  |
|                                    | linija grede iznad |  |
|                                    | oznaka za sever    |  |
|                                    | oznaka prostorije  |  |
|                                    | oznaka ose         |  |
|                                    | relativna kota     |  |
|                                    | apsolutna kota     |  |

| Revizija |      |       |
|----------|------|-------|
| Br.      | Opis | Datum |
|          |      |       |

|                                          |  |  |
|------------------------------------------|--|--|
| Investitor                               |  |  |
| HANA RETAIL PARK DOO                     |  |  |
| Bulevar Mihajla Pupina 16d, Novi Beograd |  |  |

|                                                             |  |  |
|-------------------------------------------------------------|--|--|
| Naziv Objekta                                               |  |  |
| Komerijalni objekti 1,2 i 3 na K.P. 4180 K.O. Vrnjaka Banja |  |  |

|                                                                       |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------|--|--|
| Dokumentacija torado                                                  |  |  |
| al.                                                                   |  |  |
| Arhitekt, d.o.o. Junja Gagarina 28A/20 11070 Beograd Republika Srbija |  |  |

|                       |  |  |
|-----------------------|--|--|
| Naziv Projekta        |  |  |
| 1-PROJEKT ARHITEKTURE |  |  |
| Vrsta Projekta        |  |  |
| IDR - idejno rešenje  |  |  |
| Vrsta Radova          |  |  |
| Nova gradnja          |  |  |

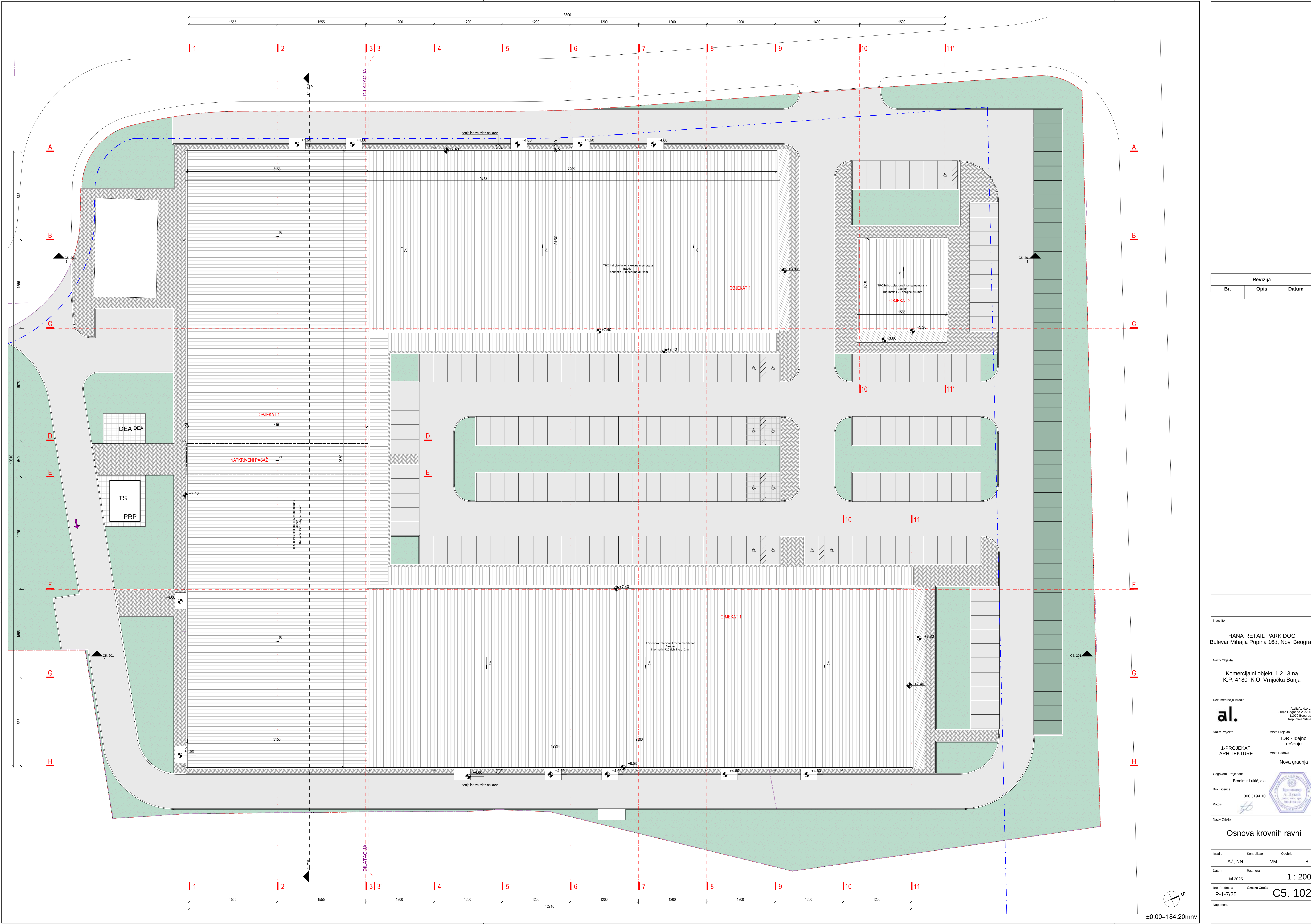
|                      |  |  |
|----------------------|--|--|
| Odgovorni Projektant |  |  |
| Branimir Lukić, dia  |  |  |
| Broj Licence         |  |  |
| 300 3194 10          |  |  |
| Polis                |  |  |
| Naziv Crtisa         |  |  |

|                  |  |  |
|------------------|--|--|
| Osnova prizemlja |  |  |
| Izdado           |  |  |
| AŽ, NN           |  |  |
| Datum            |  |  |
| Jul 2025         |  |  |
| Broj Predmeta    |  |  |
| P-1-7/25         |  |  |
| Napomena         |  |  |

|                  |  |  |
|------------------|--|--|
| Osnova prizemlja |  |  |
| Izdado           |  |  |
| AŽ, NN           |  |  |
| Datum            |  |  |
| Jul 2025         |  |  |
| Broj Predmeta    |  |  |
| P-1-7/25         |  |  |
| Napomena         |  |  |

|                  |  |  |
|------------------|--|--|
| Osnova prizemlja |  |  |
| Izdado           |  |  |
| AŽ, NN           |  |  |
| Datum            |  |  |
| Jul 2025         |  |  |
| Broj Predmeta    |  |  |
| P-1-7/25         |  |  |
| Napomena         |  |  |

|                  |  |  |
|------------------|--|--|
| Osnova prizemlja |  |  |
| Izdado           |  |  |
| AŽ, NN           |  |  |
| Datum            |  |  |
| Jul 2025         |  |  |
| Broj Predmeta    |  |  |
| P-1-7/25         |  |  |
| Napomena         |  |  |



| Revizija |      |       |
|----------|------|-------|
| Br.      | Opis | Datum |
|          |      |       |

Investitor  
HANA RETAIL PARK DOO  
Bulevar Mihajla Pupina 16d, Novi Beograd

Naziv Objekta  
Komerijalni objekti 1,2 i 3 na  
K.P. 4180 K.O. Vrnjačka Banja

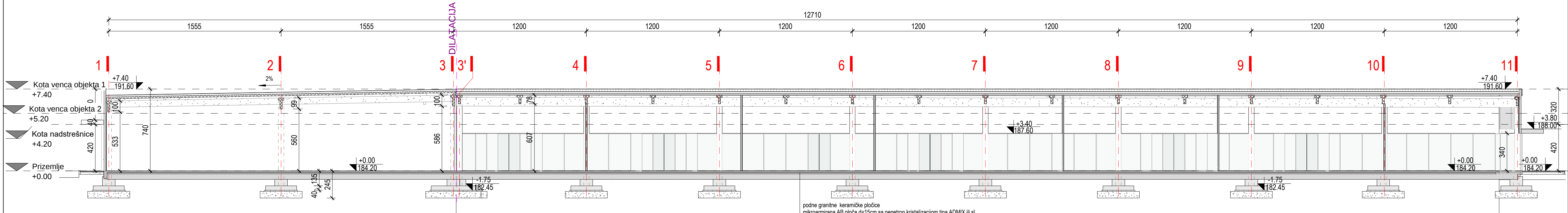
Dokumentaciju izradio  
**al.** Arhitekti, d.o.o.  
Junja Gagarina 28A/2D  
11070 Beograd  
Republika Srbija

|                                             |                                                                           |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Naziv Projekta<br>1-PROJEKAT<br>ARHITEKTURE | Vrsta Projekta<br>IDR - idejno<br>rešenje<br>Vrsta Radova<br>Nova gradnja |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|

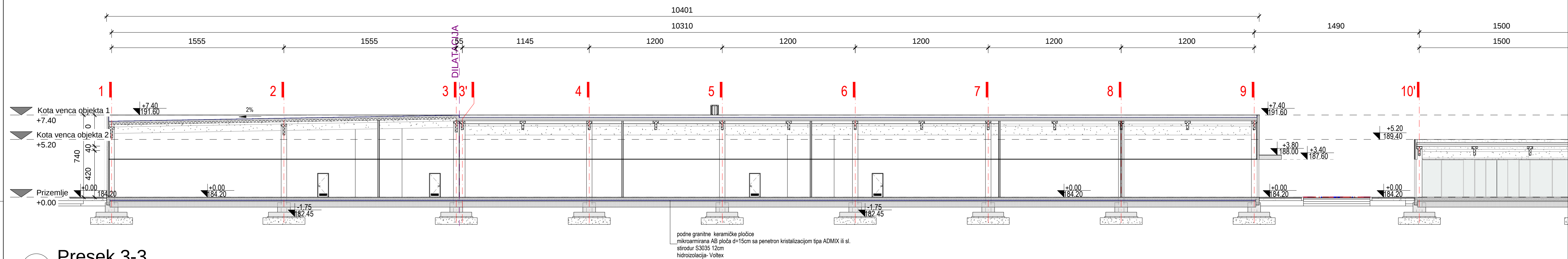
|                                             |  |
|---------------------------------------------|--|
| Odgovorni Projektant<br>Branimir Lukić, dia |  |
| Broj Licence<br>300 3194 10                 |  |
| Potpis                                      |  |

|                                       |                           |               |         |
|---------------------------------------|---------------------------|---------------|---------|
| Naziv Crtanja<br>Osnova krovnih ravni |                           |               |         |
| Izdado<br>AŽ, NN                      | Kontrolisao<br>VM         | Odobrio<br>BL | 1 : 200 |
| Datum<br>Jul 2025                     | Razmera                   |               |         |
| Broj Predmeta<br>P-1-7/25             | Oznaka Crtanja<br>C5. 102 |               |         |
| Napomena                              |                           |               |         |

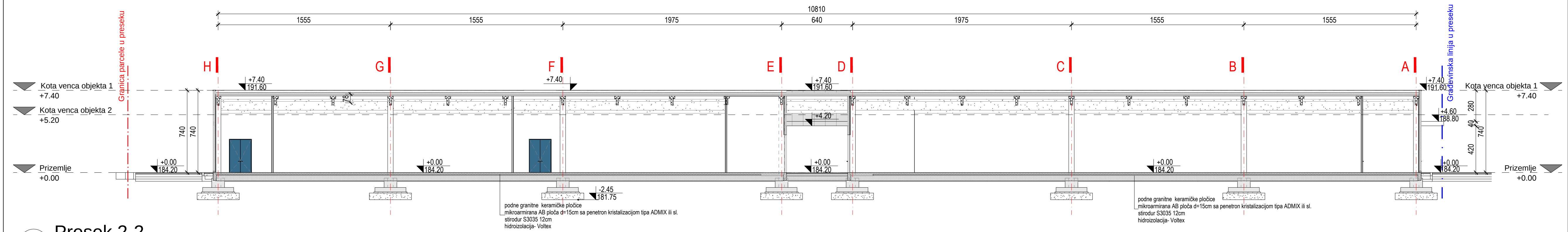
±0.00=184.20mnv



1 Presek 1-1  
1 : 200



3 Presek 3-3  
1 : 200



2 Presek 2-2  
1 : 200

| Revizija |      |       |
|----------|------|-------|
| Br.      | Opis | Datum |
|          |      |       |

Investitor  
**HANA RETAIL PARK DOO**  
Bulevar  
Mihajla Pupina 16d, Novi Beograd

Naziv Objekta  
  
Komerijalni objekti 1,2 i 3 na  
K.P. 4180 K.O. Vrnjačka Banja

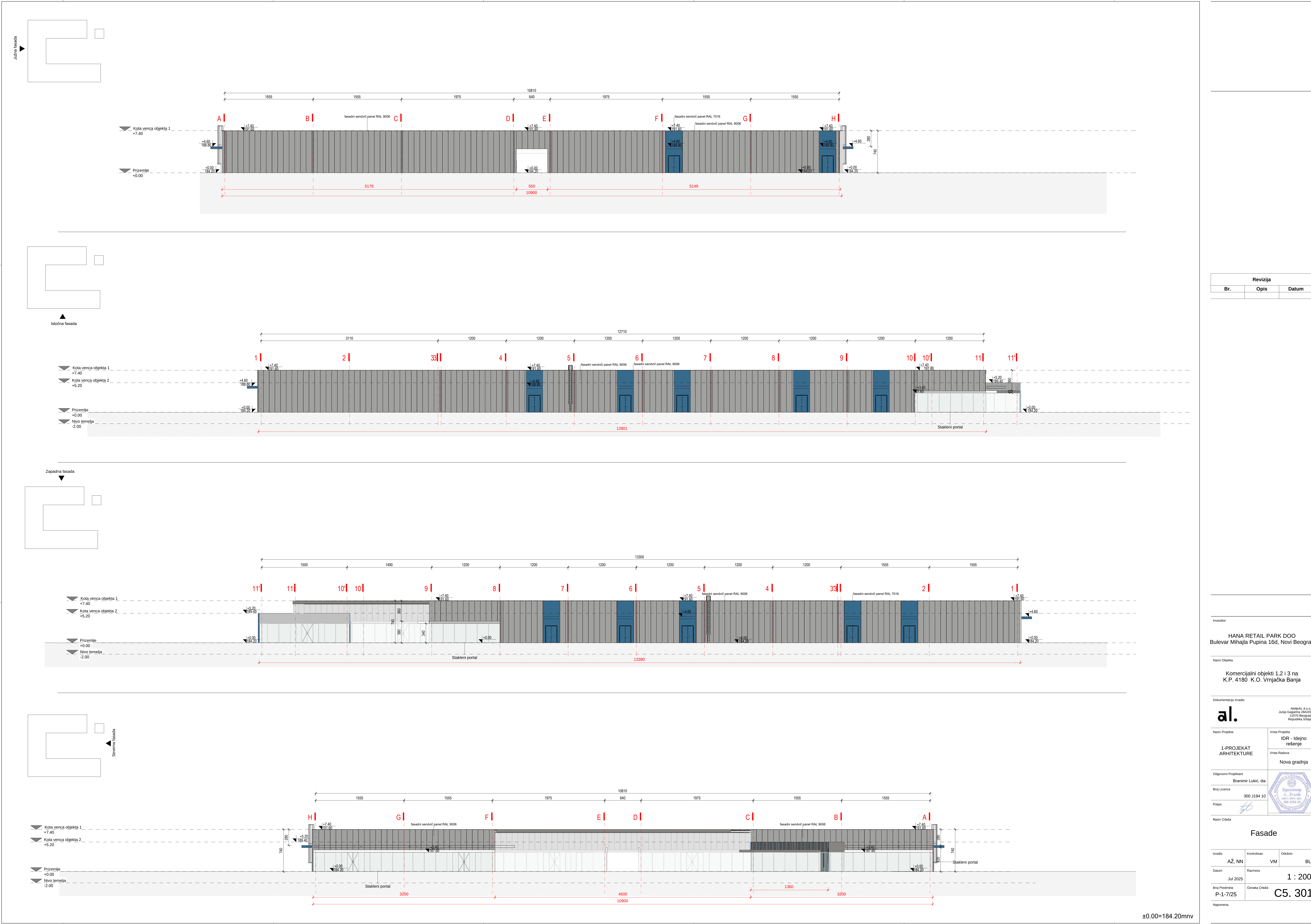
Dokumentaciju Izradio  
  
**al.** AtelejAL d.o.o.  
Jurija Gagarina 28A/20  
11070 Beograd  
Republika Srbija

|                                                     |                                                   |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Naziv Projekta<br><b>1-PROJEKAT<br/>ARHITEKTURE</b> | Vrsta Projekta<br><b>IDR - Idejno<br/>rešenje</b> |
| Odgovorni Projektant<br><b>Branimir Lukić, dia</b>  |                                                   |
| Broj Licence<br><b>300 J194 10</b>                  |                                                   |
| Potpis<br>                                          |                                                   |
| Naziv Crteža                                        |                                                   |

### Preseci

|                                  |                                 |                      |
|----------------------------------|---------------------------------|----------------------|
| Izradio<br><b>AŽ, NN</b>         | Kontrolisao<br><b>VM</b>        | Odobrio<br><b>BL</b> |
| Datum<br><b>Jul 2025</b>         | Razmera<br><b>1 : 200</b>       |                      |
| Broj Predmeta<br><b>P-1-7/25</b> | Oznaka Crteža<br><b>C5. 201</b> |                      |
| Napomena                         |                                 |                      |

±0.00=184.20mnv



| Revizija |      |       |
|----------|------|-------|
| Br.      | Opis | Datum |
|          |      |       |

Investitor  
HANA RETAIL PARK DOO  
Bulevar Mihajla Pupina 16d, Novi Beograd

Naziv Objekta  
Komerijalni objekti 1,2 i 3 na  
K.P. 4180 K.O. Vrnjačka Banja

Dokumentaciju izradio  
**al.** Arhitekti, d.o.o.  
Junja Gagarina 28A/2D  
11070 Beograd  
Republika Srbija

|                                             |                                           |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Naziv Projekta<br>1-PROJEKAT<br>ARHITEKTURE | Vrsta Projekta<br>IDR - Idejno<br>rešenje |
|                                             | Vrsta Radova<br>Nova gradnja              |

Odgovorni Projektant  
Branimir Lukić, dia

Broj Licence  
300 3194 10

Polis  
P-1-7/25

Naziv Crteža  
Fasade

|                           |                          |               |
|---------------------------|--------------------------|---------------|
| Izdado<br>AŽ, NN          | Kontrolisao<br>VM        | Odobrio<br>BL |
| Datum<br>Jul 2025         | Razmera<br>1 : 200       |               |
| Broj Predmeta<br>P-1-7/25 | Oznaka Crteža<br>C5. 301 |               |
| Napomena                  |                          |               |

±0.00=184.20mnv



Република Србија  
**ОПШТИНА ВРЊАЧКА БАЊА**  
Општинска управа  
Одељење за урбанизам, еколошке, имовинско-правне и стамбене послове  
Број:350-649/24  
Дана:17.12.2024.  
ВРЊАЧКА БАЊА  
Крушевачка 17 тел: 036/601-220

Општинска управа – Одељење за урбанизам, еколошке, имовинско-правне и стамбене послове Општине Врњачка Бања, поступајући по захтеву Мартиновић Иван, 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. 3226/2, 3056/3 и 3063/6 К.О. ВРЊАЧКА БАЊА**

**ПОДАЦИ РГЗ, КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ**

\*\*\* подаци су преузети из јавне базе података катастра непокретности, са датумом ажурности 17.12.2024.

**к.п.бр. 3226/2 К.О. Врњачка Бања**  
**површина парцеле** 25724 m<sup>2</sup>

врста и начин коришћења земљишта:

**ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА –**

- земљиште под зградом и другим објектом 123 m<sup>2</sup>
- земљиште под зградом и другим објектом 794 m<sup>2</sup>
- земљиште под зградом и другим објектом 11 m<sup>2</sup>
- земљиште под зградом и другим објектом 12 m<sup>2</sup>
- земљиште под зградом и другим објектом 21 m<sup>2</sup>
- земљиште под зградом и другим објектом 10 m<sup>2</sup>
- земљиште под зградом и другим објектом 955 m<sup>2</sup>
- земљиште под зградом и другим објектом 269 m<sup>2</sup>
- земљиште уз зграду и други објекат 23529 m<sup>2</sup>

**ПОДАЦИ О НОСИОЦУ ПРАВА НА ЗЕМЉИШТУ:**

носиоци права:

к.п.бр.3226/2 "УУ PROFING COMPANY" ДОО (својина приватна, 23381/25724)

ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ПАНЧО ДОО (својина приватна, 357/25724)

СРЕЂКОВИЋ (МИЛИВОЈЕ) ДРАГАН (својина приватна, 1986/25724)

**к.п.бр. 3056/3 К.О. Врњачка Бања**  
**површина парцеле** 3948 m<sup>2</sup>

врста и начин коришћења земљишта:

**ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАНИЦА ГГЗ**

- Ливада 3. Класе 3948 m<sup>2</sup>

**ПОДАЦИ О НОСИОЦУ ПРАВА НА ЗЕМЉИШТУ:**

носиоци права:

к.п.бр.3056/3 "УУ PROFING COMPANY". (својина приватна, 1/1)

**к.п.бр. 3063/6 К.О. Врњачка Бања**  
**површина парцеле** 34 m<sup>2</sup>

врста и начин коришћења земљишта:

**ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ**

- њива 3. Класе 34 m<sup>2</sup>

## ПОДАЦИ О НОСИОЦУ ПРАВА НА ЗЕМЉИШТУ:

носиоци права:

к.п.бр.3063/6 "УУ PROFING COMPANY". (својина приватна, 1/1)

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

Ако је промена намене, односно врсте земљишта из пољопривредног у грађевинско извршена на основу закона, планског документа, одлуке надлежног органа или уколико је изграђен објект у складу са законом до 15. јула 1992. године, односно до дана ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту ("Службени гласник РС", број 49/92), не плаћа се накнада за промену намене земљишта, без обзира што је као култура одређене класе тог земљишта уписана њива, виноград, воћњак, ливада, пашњак, трстик-мочвара или неплодно земљиште. Предметна парцела је била у обухвату Генералног урбанистичког плана Врњачке Бање који је усвојен одлуком СО Врњачка Бања бр.350-255/86 од 16.4.1986.године, који је био на снази 15. јула 1992.године, на дан ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту ("Службени гласник РС", број 49/92). Кп.бр. 3226/2, 3056/3 и 3063/6 је у зони индустрије. Парцелама је промењена намена на основу закона и одлуке надлежног органа, на основу свега наведеног, не постоји обавеза плаћања промене намене пољопривредног земљишта у грађевинско.

## УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН – ПГР ВРЊАЧКЕ БАЊЕ

Кат. парцела бр. 3226/2, 3056/3 и 3063/6 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 ВЗ.

## ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ:

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

## ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ:

- » 3226/2 североисточни део парцеле ка регулацији појас саобраћајнице (графички прилог РЕГУЛАЦИЈА).
- » 3226/2 северозападни део парцеле у регулацији појас саобраћајнице (графички прилог РЕГУЛАЦИЈА).
- » 3226/2 југозападни део парцеле у регулацији појас саобраћајнице (графички прилог РЕГУЛАЦИЈА).

## МЕРЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈУ / ПРИМЕНА ПЛАНА:

Обавезна израда УП.

## РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ:

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

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

## КООРДИНАТЕ ТАЧАКА РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ

|                               |               |               |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| (22391)                       | X= 7493220.23 | Y= 4833155.82 |
| (22862)                       | X= 7493319.90 | Y= 4833116.85 |
| (23933)                       | X= 7493587.39 | Y= 4833013.71 |
| (22367)                       | X= 7493217.66 | Y= 4833154.20 |
| Полупречник кружнице R-10,50м |               |               |
| (22349)                       | X= 7493215.66 | Y= 4833151.91 |
| (22346)                       | X= 7493215.03 | Y= 4833150.77 |
| (22341)                       | X= 7493214.54 | Y= 4833149.56 |
| (22334)                       | X= 7493212.99 | Y= 4833144.91 |

Полупречник кружнице R-10,50м

|                                |               |               |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| (22208)                        | X= 7493190.91 | Y= 4833078.79 |
| (22183)                        | X= 7493187.86 | Y= 4833070.20 |
| (22160)                        | X= 7493184.50 | Y= 4833061.73 |
| Полупречник кружнице R-244,00м |               |               |
| (22049)                        | X= 7493166.26 | Y= 4833018.21 |
| (22038)                        | X= 7493162.96 | Y= 4833008.66 |
| (22030)                        | X= 7493160.91 | Y= 4832998.76 |
| Полупречник кружнице R-78,50м  |               |               |
| (22036)                        | X= 7493162.25 | Y= 4832991.58 |
| Полупречник кружнице R-11,50м  |               |               |
| (22057)                        | X= 7493167.64 | Y= 4832986.65 |
| (22079)                        | X= 7493172.88 | Y= 4832984.33 |
| (22162)                        | X= 7493184.57 | Y= 4832971.48 |
| Полупречник кружнице R-21,50м  |               |               |
| (22145)                        | X= 7493182.94 | Y= 4832954.18 |
| (22019)                        | X= 7493158.62 | Y= 4832910.67 |
| (21990)                        | X= 7493150.98 | Y= 4833005.05 |
| (21987)                        | X= 7493150.61 | Y= 4832989.77 |
| Полупречник кружнице R-21,00м  |               |               |
| (22029)                        | X= 7493160.69 | Y= 4832978.29 |
| (22063)                        | X= 7493168.86 | Y= 4832974.06 |

**Линија I: 22391-22862-23933** северисточна регулациона линија приступне саобраћајнице прати линију границе парцеле. Грађевинска линија је паралелна са регулационом и на удаљењу је од 17,0м.

**Линија II: 22367-22349-22346-22341-22334-22208-22183-22160-22049-22038-22030** северозападна регулациона линија приступне саобраћајнице прати линију границе парцеле. Грађевинска линија је паралелна са регулационом и на удаљењу је од 5,0м.

**Линија III: 22036-22057-22079-22162-22145-22019** југозападна регулациона линија приступне саобраћајнице прати линију границе парцеле. Грађевинска линија је паралелна са регулационом и на удаљењу је од 2,5м.

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

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

## **ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ:**

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

### **• Елементи урбанистичке регулације :**

*Регулациона линија (Р.Л.) је планирана граница између парцеле јавне намене и парцеле других намена. Ове границе парцела верификовати у катастру у првом кораку примене плана -у*

случајевима када је планирано проширење парцеле јавне намене-изузимањем делова парцеле осталих намена.

• **Елементи искоришћења површине парцеле :**

**Површинаоснове објекта :**

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

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

**Површина зеленила:**

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

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

**Остале површине** - намењеним комуникацијама, саобраћају и сл.

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

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

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

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

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

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

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

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

**ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА - величина, облик и организација**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

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

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

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

Објекат не може бити постављен на границу парцеле или на растојању од границе парцеле (објекта) мањем од прописаног – без сагласности суседа, осим ако правилима грађења није предвиђена извична изградња (обострано и/или једнострано утидани 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 5м.

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

## **ВИСИНА ОБЈЕКТА**

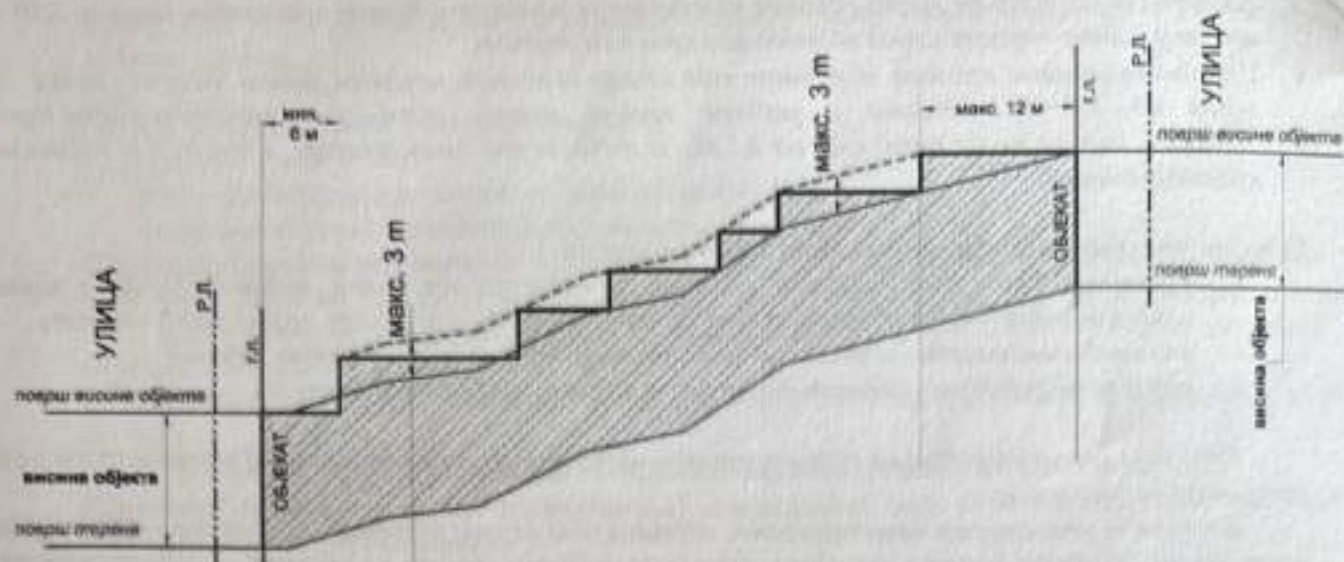
Висина објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о висинској регулацији, односно максимално дозвољеном висином објекта. Максимално дозвољене висине су дате у посебним правилима грађења за зоне где је висина релевантан критеријум.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Инсталациони елементи објекта на равном крову (лифт кућица, машински блок, димњак и сл.) могу прећи задату максималну висину објекта до 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 кога приступне регулације.

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

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

Приликом пројектовања објекта који се налази на граници са зоном мање спратности обезбедити складно повезивање венца на објектима, степеновањем спратности, везним елементима или елементима на фасади. Усклађивање висине постојећих и планираних објекта се односи на висину

веша објекти. Одступање од 1/3 спратне висине (ниже или више од нивоа постојећег објекта) се рачуна за складно повећавање.

Сви објекти могу имати подрумске или сумереске просторије, ако не постоје смешне геолошких и хидрогеолошких природе.

#### **СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА**

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

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

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

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

#### **КОТА ПРИЗЕМЉА**

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

Кота приземља планираних објеката на стрмом терену са нагибом ка улици (улице), уколико је кота терена виша од 2,0 м виша од највише коте приступне саобраћајнице, може бити максимум 3,2 м виша од највише коте приступне саобраћајнице.

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

Ако парцела на стрмом терену излази на два могућа привла (горњи и доњи), одређују се и две коте приземља од којих се утврђује дозвољена спратност посебно за сваку зграду.

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

Код објеката у чијем приземљу се планира нестамбена намена (пословне) уколико се грађевинска и регулаторна линија поклапају, кота приземља може бити максимално 0,2 метара од највише коте приступне саобраћајнице, при чему се висински развој решава депресијом унутар објекта.

Уколико је грађевинска линија повучена од регулације, кота приземља нестамбене намене максимално 1,6 м виша од највише коте приступне саобраћајнице, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особинама са смањеним способношћу кретања.

Код изграђених објеката задржавају се постојеће коте приземља.

#### **ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ ОБЈЕКТА**

Надземни грађевински елементи (делови објекти - могу прећи грађевинску линију (рачунајући хоризонталну пројекцију испода), и то:

- Излази знака - 0,30 м по целој висини.
- Конзолне рекламе - 1,20 м на висини изнад 3,00 м.
- Затворени исподи на објекту (герери, дократи) макс. до 1,2м, и затворени исподи на објекту (балкони, уметне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) максимално до 1,60м - и то на делу објекта вишем од 3,00 м. Хоризонтална пројекција испода поставља се у односу на грађевинску линију. Укупна површина ових грађевинских елемената не може прећи 30% фасаде изнад приземља.
- Исподи на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,50 м од бојне границе парцеле претежно северне оријентације, односно, 2,50 м од бојне 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 фасадне равни ( $45^\circ$  хоризонтална пројекција).

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,00 м укључена 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.  $0,5\text{ м}^2$  по дужном метру фасаде али не мањи од  $6\text{ м}^2$ .

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

- излази 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, написи - 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 1 м уколико је ширина (преосталог) тротоара минимално 3,0 м.
- платнене раскlopиве надstreшнице или транспарентне конзолне браварске надstreшнице до 2 м, на висини изнад 3,00 м.

Подземни делови објеката :

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

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

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

## КРОВОВИ

Могуће су различите врсте кровова уз поштовање задатих висина објекта.

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

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

Мансардни кров не може имати испаде из фасаде објекта.

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

## ОПШТА ПРАВИЛА:

- Садржај и квалитет пројеката треба да буде у складу са законима, правилницима и стандардима за пројектовање предметних типова објеката и простора.

- Приликом пројектовања сеоских домаћинстава, пољопривредних и производних објеката, посебно обратити пажњу на :
  - распоред објеката и постројења у складу са технолошким процесом, поштујући еколошке и безбедносне услове као што су : удаљеност од суседа, заштита од нежељених мириса, буке, прашина, одлагање отпада и сл.
  - У контактним зонама са објектима и просторима намењеним становању, туризму, здравству, јавним функцијама и сл.- водити рачуна о лепоти урбаног пејсажа и визурама: одговарајућим компоновањем маса и/или употребом визуелних баријера, зеленила и сл.- заклонити нежељене садржаје.
- На територији овог ПГР није дозвољено гајење стоке, живине и сл. изградња мли фарми, као ни изградња пластеника (фолијом покривених површина за гајење биљака) - осим у зони за коју је ово изричито дозвољено.
- У ЗОНАМА СТАНОВАЊА - нису дозвољене пословне и производне делатности које су потенцијални извори буке изнад прописаног дозвољеног нивоа утврђеног за зону становања (55 дБ за дан и 45 дБ за ноћ). У зонама становања где је бука иначе испод овог дозвољеног нивоа, као потенцијални извори повишења нивоа буке не смеју прећи постојећи ниво буке за више од 5 дБ.
- У зонама мешовитог пословања „ПМ“ - пословне и производне делатности које могу да угрозе околину буком изнад прописаног дозвољеног нивоа утврђеног за зону становања (55 дБ за дан и 45 дБ за ноћ), односно за делатности које су потенцијални извори буке изнад прописаног нивоа условљава се изградња Анализе утицаја на животну средину, којом треба да се потврди да је планирана примена техничких мера на њиховом ублажавању, уклањању, односно уклањању нивоа буке у законом прописане оквиру.
- За грађевинске парцеле које су Планом намене површина - делом планиране за зеленило (парк, шума, парк-шума или остале зелене по) и тај део је већи од 15%, урбанистички параметри као што су - индекс изграђености и/или проценат заузетости на делу парцеле која је предвиђена за изградњу, може да се увећа до 20%, уз адекватно смањење процента зеленила (до 15% од планом предвиђеног), с тим, да остали параметри и услови остану задовољени. У том случају објект се мора удаљити мин 2м од границе намене предвиђене за изградњу, која је у контакту са том наменом зеленила.
- За грађевинске парцеле од којих се Планом регулације изузима више од 20% површине за површине јавне намене (улице, реке, тргови и сл.) - максимална површина заузетости парцеле се може повећати за 20 % (уз адекватно смањење површине зеленила).
- За објекте на угловима колских саобраћајница се дозвољава 10% већа заузетост на парцели, од планом предвиђене за ту зону.
- Укупно повећање заузетости на парцели (у односу на планирано за ту зону) – сабрано по било којим основама, не може бити веће од 20%.
- Максимална величина појединачног слободностојећег 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 1200m<sup>2</sup>БРГП.
- 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 m<sup>2</sup> 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 и 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 cm 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 паранет минималне висине 1,8 м – у случајевима где је врста отвора релевантна за удаљеност од суседних објеката/парцеле.

- Дати проценат зеленила се односи на зеленило на нивоу партерног уређења.
- Минимални проценат зеленила за било коју зону изградње обухвата овог плана је 10%, осим обухвата подцелине „Ц1-БУС“.
- У сутерену је дозвољено становање када је најмање један фасадни зид стана изнад нивоа терена, уз услов да испред фасадних отвора не постоји препрека (потпорни зид и сл.) на удаљености мањој од 6м; тј. простор партера се не обрачунава у заузетост-припада партерном уређењу.
- У обрачун бруто површине улазе и подземне етаже ако се користе за становање или комерцијалну намену.
- Када се ради надзиђивање објекта, ради се на целокупној основи (колико је дозвољено правилима плана) – није дозвољено парцијално надзиђивање.
- Уколико геотехнички услови локације дозвољавају, ради изградње објекта - могућа је минимална интервенција у смислу промене конфигурације природног терена, тако да висина насипа или усека може бити:
  - до 1,0 м у односу на постојеће стање - за нагиб до 10%;
  - до 1,5 м у односу на постојеће стање - за нагиб од 10-20%;
  - до 2,0 м у односу на постојеће стање - за нагиб преко 20%;

## ПАРКИРАЊЕ

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

Табела 1: Нормативи за паркирање

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

## НЕДОСТАЈУЋА ПАРКИНГ МЕСТА

- За грађевинске парцеле које немају излаз на јавну кољску саобраћајницу - 100% потребног броја паркинг места је могуће обезбедити изван предметне парцеле,
- За грађевинске парцеле које припадају зони „Ц1а“ (подцелина ПДР Ц1 БУС) - до 30% потребног броја паркинг места је могуће обезбедити изван предметне парцеле,
- За грађевинске парцеле које припадају било којој зони центра - до 15% потребног броја паркинг места је могуће обезбедити изван предметне парцеле.

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

- на другој парцели (која није удаљена више од 500 м од предметне локације) изван површине јавне намене, уз адекватно обезбеђење терета на планирани простор за паркирање,

- уплатом накнаде за недостајући број паркинг места у складу са важећом општинском одлуком (тренутно важећа: Одлука о изменама и допунама одлуке о доприносу за уређивање грађевинског земљишта "Сл.лист Општине Врњачка Бања", број 2/20),
- куповином (или закупом) гаражних или паркинг места у јавним гаражама.

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

Површине зоне наменепаркингу 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 отворати 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 оградивање.

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

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

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

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

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

## ОДВОДЊАВАЊЕ И НИВЕЛАЦИЈА

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

- Забрањено је одвођење/усмеравање воде на суседне парцеле и објекте.
- Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према природним сабирницама, јарковима и водотоковима или риголама, према улици (код регулисане канализације) са најмањим падом од 1,0%.
- Забрањена је изградња објеката, као и одлагање и постављање било чега на простору који по логици нивелације терена - одводи, сабира атмосферске воде (бујице, вирови, потоци, реке и сл.). Обавезно је одржавати и чистити ове делове парцела да могу да приме и пропусте очекивану количину воде.
- Насипање терена не сме угрозити објекте на суседним парцелама, а одвођење површинских вода мора бити контролисано и ако постоји потреба за тим, на парцели изградити и утојни 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 - 3m

## ИЗГРАДЊА ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРАЦЕЛИ

На истој грађевинској парцели је могуће градити више објеката.

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

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

### ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

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

#### ПОСЛОВАЊЕ – „ПТ“

##### ПРОИЗВОДЊА И ВЕЛИКЕ ТРГОВИНЕ

□ Намена :

о Претежна намена - пословање : индустрија и трговина

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

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

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

□ Парцелација :

о минимална величина парцеле : 800 m<sup>2</sup>

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

о минимална ширина парцеле на улици - 16 m.

□ Спратност : П+1+Пк

□ Проценат заузетости парцеле : макс. 40%

□ Проценат зелених површина на парцели : мин 20%

□ Позиција и распоред објекта :

о Дозвољени су слободностојећи и двојни објекти,

о Најмање дозвољено растојање новог слободностојећег објекта и границе

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

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

предвиђати наспрамни отвори стамбених и радних просторија.

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

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

о распоред објекта и постројења у складу са технолошким процесом, поштујући еколошке и безбедносне услове (удаљеност од суседа, загађење, бука и сл.)

о решења за неометано кретање хендикеваних лица на парцели,

о решења прикључака на све врсте инфраструктуре

о нивелационо решење површина и одвод атмосферских вода,

о саобраћајнице, комуникације и паркирање

о потребне елементе противпожарне заштите на парцели,

о обраду свих површина са елементима за уређење зелених површина

□ Уређење простора индустријских капацитета подразумева формирање заштитних појасева и баријера(зеленила и/или објекта) за заштиту од штетног утицаја индустрије и пословања ( загађење ваздуха, бука, смрад и сл.) на суседне парцеле других намена и

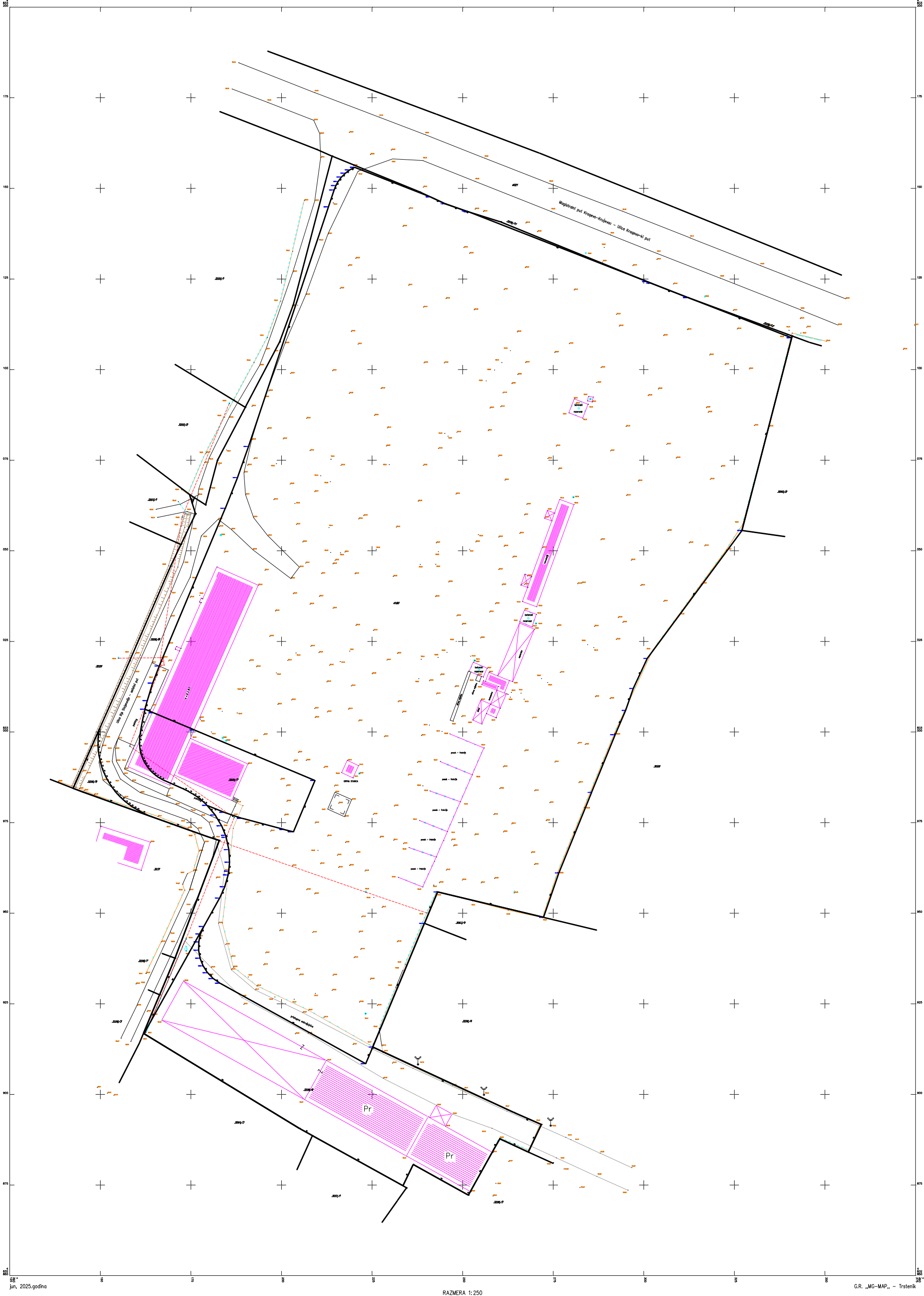
садржаја (становање, спорт и рекреација, хотели, туристички садржаји и сл.). Формама заштитног зеленила унапредити и улепшати простор пословања, а нарочито контактну зону са другим наменама.

ОБРАДИО:  
ДРАГОСЛАВ ПЕЦИЋ

Handwritten signature of Dragoslav Pečić in blue ink, written over a horizontal line.

НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ  
СЛАВИША ПАУНОВИЋ

Handwritten signature of Slaviša Paunović in blue ink, written over a horizontal line.





Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 19.6.2025. 16:34:25

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

|                                   |                                                                             |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Подаци о непокретности            | 9fd218cd-3638-4657-8d69-948dcd4f3f04                                        |
| Матични број општине:             | 70459                                                                       |
| Општина:                          | ВРЊАЧКА БАЊА                                                                |
| Матични број катастарске општине: | 741558                                                                      |
| Катастарска општина:              | ВРЊАЧКА БАЊА                                                                |
| Датум ажурности:                  | 18.06.2025. 14:24                                                           |
| Служба:                           | ВРЊАЧКА БАЊА                                                                |
| 1. Подаци о парцели - А лист      |                                                                             |
| Потес / Улица:                    | КРАЉЕВАЧКИ ПУТ                                                              |
| Број парцеле:                     | 4180                                                                        |
| Површина m²:                      | 24610                                                                       |
| Број извода (*):                  | 9198                                                                        |
| Подаци о делу парцеле             |                                                                             |
| Број дела:                        | 1                                                                           |
| Врста земљишта:                   | ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАНИЦА ГГЗ                                        |
| Култура:                          | ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ                                      |
| Површина m²:                      | 123                                                                         |
| Имаоци права на парцели - Б лист  |                                                                             |
| Назив:                            | ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ПАНЧО ДОО                                                 |
| Лице уписано са матичним бројем:  | ДА                                                                          |
| Врста права:                      | СВОЈИНА                                                                     |
| Облик својине:                    | ПРИВАТНА                                                                    |
| Удео:                             | 357/29706                                                                   |
| Назив:                            | ПРИВРЕДНО ДРУШТВО"VS ENERGY 2015"ДОО НОВИ БЕОГРАД                           |
| Лице уписано са матичним бројем:  | ДА                                                                          |
| Врста права:                      | СВОЈИНА                                                                     |
| Облик својине:                    | ПРИВАТНА                                                                    |
| Удео:                             | 27363/29706                                                                 |
| Назив:                            | СРЕЋКОВИЋ (МИЛИВОЈЕ) ДРАГАН                                                 |
| Лице уписано са матичним бројем:  | ДА                                                                          |
| Врста права:                      | СВОЈИНА                                                                     |
| Облик својине:                    | ПРИВАТНА                                                                    |
| Удео:                             | 1986/29706                                                                  |
| Терети на парцели - Г лист        |                                                                             |
| Врста терета:                     | ЗАБЕЛЕЖБА ОБАВЕЗЕ ПЛАЋАЊА НАКНАДЕ ЗА ПРОМЕНУ НАМЕНЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА |
| Датум уписа:                      | 26.5.2025.                                                                  |
| Трајање терета:                   |                                                                             |
| Опис терета:                      | *                                                                           |
| Забележка парцеле                 |                                                                             |

\*\*\* Нема забележбе \*\*\*

\* Ранији број листа непокретности.



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 19.6.2025. 16:35:07

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

|                                   |                                                                             |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Подаци о непокретности            | 6ec0dc1a-fd1f-4e40-9e78-ac6ca628413f                                        |
| Матични број општине:             | 70459                                                                       |
| Општина:                          | ВРЊАЧКА БАЊА                                                                |
| Матични број катастарске општине: | 741558                                                                      |
| Катастарска општина:              | ВРЊАЧКА БАЊА                                                                |
| Датум ажурности:                  | 18.06.2025. 14:24                                                           |
| Служба:                           | ВРЊАЧКА БАЊА                                                                |
| 1. Подаци о парцели - А лист      |                                                                             |
| Потес / Улица:                    | КРАЉЕВАЧКИ ПУТ                                                              |
| Број парцеле:                     | 4180                                                                        |
| Површина m²:                      | 24610                                                                       |
| Број извода (*):                  | 9198                                                                        |
| Подаци о делу парцеле             |                                                                             |
| Број дела:                        | 2                                                                           |
| Врста земљишта:                   | ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАНИЦА ГГЗ                                        |
| Култура:                          | ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ                                      |
| Површина m²:                      | 586                                                                         |
| Имаоци права на парцели - Б лист  |                                                                             |
| Назив:                            | ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ПАНЧО ДОО                                                 |
| Лице уписано са матичним бројем:  | ДА                                                                          |
| Врста права:                      | СВОЈИНА                                                                     |
| Облик својине:                    | ПРИВАТНА                                                                    |
| Удео:                             | 357/29706                                                                   |
| Назив:                            | ПРИВРЕДНО ДРУШТВО"VS ENERGY 2015"ДОО НОВИ БЕОГРАД                           |
| Лице уписано са матичним бројем:  | ДА                                                                          |
| Врста права:                      | СВОЈИНА                                                                     |
| Облик својине:                    | ПРИВАТНА                                                                    |
| Удео:                             | 27363/29706                                                                 |
| Назив:                            | СРЕЋКОВИЋ (МИЛИВОЈЕ) ДРАГАН                                                 |
| Лице уписано са матичним бројем:  | ДА                                                                          |
| Врста права:                      | СВОЈИНА                                                                     |
| Облик својине:                    | ПРИВАТНА                                                                    |
| Удео:                             | 1986/29706                                                                  |
| Терети на парцели - Г лист        |                                                                             |
| Врста терета:                     | ЗАБЕЛЕЖБА ОБАВЕЗЕ ПЛАЋАЊА НАКНАДЕ ЗА ПРОМЕНУ НАМЕНЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА |
| Датум уписа:                      | 26.5.2025.                                                                  |
| Трајање терета:                   |                                                                             |
| Опис терета:                      | *                                                                           |
| Забележка парцеле                 |                                                                             |

\*\*\* Нема забележбе \*\*\*

\* Ранији број листа непокретности.



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 19.6.2025. 16:35:43

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

|                                   |                                                                             |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Подаци о непокретности            | 65f9bce3-5233-4f7d-b300-f68912417b77                                        |
| Матични број општине:             | 70459                                                                       |
| Општина:                          | ВРЊАЧКА БАЊА                                                                |
| Матични број катастарске општине: | 741558                                                                      |
| Катастарска општина:              | ВРЊАЧКА БАЊА                                                                |
| Датум ажурности:                  | 18.06.2025. 14:24                                                           |
| Служба:                           | ВРЊАЧКА БАЊА                                                                |
| 1. Подаци о парцели - А лист      |                                                                             |
| Потес / Улица:                    | КРАЉЕВАЧКИ ПУТ                                                              |
| Број парцеле:                     | 4180                                                                        |
| Површина m²:                      | 24610                                                                       |
| Број извода (*):                  | 9198                                                                        |
| Подаци о делу парцеле             |                                                                             |
| Број дела:                        | 3                                                                           |
| Врста земљишта:                   | ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАНИЦА ГГЗ                                        |
| Култура:                          | ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ                                      |
| Површина m²:                      | 11                                                                          |
| Имаоци права на парцели - Б лист  |                                                                             |
| Назив:                            | ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ПАНЧО ДОО                                                 |
| Лице уписано са матичним бројем:  | ДА                                                                          |
| Врста права:                      | СВОЈИНА                                                                     |
| Облик својине:                    | ПРИВАТНА                                                                    |
| Удео:                             | 357/29706                                                                   |
| Назив:                            | ПРИВРЕДНО ДРУШТВО"VS ENERGY 2015"ДОО НОВИ БЕОГРАД                           |
| Лице уписано са матичним бројем:  | ДА                                                                          |
| Врста права:                      | СВОЈИНА                                                                     |
| Облик својине:                    | ПРИВАТНА                                                                    |
| Удео:                             | 27363/29706                                                                 |
| Назив:                            | СРЕЋКОВИЋ (МИЛИВОЈЕ) ДРАГАН                                                 |
| Лице уписано са матичним бројем:  | ДА                                                                          |
| Врста права:                      | СВОЈИНА                                                                     |
| Облик својине:                    | ПРИВАТНА                                                                    |
| Удео:                             | 1986/29706                                                                  |
| Терети на парцели - Г лист        |                                                                             |
| Врста терета:                     | ЗАБЕЛЕЖБА ОБАВЕЗЕ ПЛАЋАЊА НАКНАДЕ ЗА ПРОМЕНУ НАМЕНЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА |
| Датум уписа:                      | 26.5.2025.                                                                  |
| Трајање терета:                   |                                                                             |
| Опис терета:                      | *                                                                           |
| Забележка парцеле                 |                                                                             |

\*\*\* Нема забележбе \*\*\*

\* Ранији број листа непокретности.



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 19.6.2025. 16:36:03

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

|                                   |                                                                             |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Подаци о непокретности            | 6e01ed9e-8d38-489a-8956-bb7dfb5e2ac0                                        |
| Матични број општине:             | 70459                                                                       |
| Општина:                          | ВРЊАЧКА БАЊА                                                                |
| Матични број катастарске општине: | 741558                                                                      |
| Катастарска општина:              | ВРЊАЧКА БАЊА                                                                |
| Датум ажурности:                  | 18.06.2025. 14:24                                                           |
| Служба:                           | ВРЊАЧКА БАЊА                                                                |
| 1. Подаци о парцели - А лист      |                                                                             |
| Потес / Улица:                    | КРАЉЕВАЧКИ ПУТ                                                              |
| Број парцеле:                     | 4180                                                                        |
| Површина m²:                      | 24610                                                                       |
| Број извода (*):                  | 9198                                                                        |
| Подаци о делу парцеле             |                                                                             |
| Број дела:                        | 4                                                                           |
| Врста земљишта:                   | ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАНИЦА ГГЗ                                        |
| Култура:                          | ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ                                      |
| Површина m²:                      | 12                                                                          |
| Имаоци права на парцели - Б лист  |                                                                             |
| Назив:                            | ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ПАНЧО ДОО                                                 |
| Лице уписано са матичним бројем:  | ДА                                                                          |
| Врста права:                      | СВОЈИНА                                                                     |
| Облик својине:                    | ПРИВАТНА                                                                    |
| Удео:                             | 357/29706                                                                   |
| Назив:                            | ПРИВРЕДНО ДРУШТВО"VS ENERGY 2015"ДОО НОВИ БЕОГРАД                           |
| Лице уписано са матичним бројем:  | ДА                                                                          |
| Врста права:                      | СВОЈИНА                                                                     |
| Облик својине:                    | ПРИВАТНА                                                                    |
| Удео:                             | 27363/29706                                                                 |
| Назив:                            | СРЕЋКОВИЋ (МИЛИВОЈЕ) ДРАГАН                                                 |
| Лице уписано са матичним бројем:  | ДА                                                                          |
| Врста права:                      | СВОЈИНА                                                                     |
| Облик својине:                    | ПРИВАТНА                                                                    |
| Удео:                             | 1986/29706                                                                  |
| Терети на парцели - Г лист        |                                                                             |
| Врста терета:                     | ЗАБЕЛЕЖБА ОБАВЕЗЕ ПЛАЋАЊА НАКНАДЕ ЗА ПРОМЕНУ НАМЕНЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА |
| Датум уписа:                      | 26.5.2025.                                                                  |
| Трајање терета:                   |                                                                             |
| Опис терета:                      | *                                                                           |
| Забележка парцеле                 |                                                                             |

\*\*\* Нема забележбе \*\*\*

\* Ранији број листа непокретности.



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 19.6.2025. 16:36:16

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

|                                   |                                                                             |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Подаци о непокретности            | cd935af0-0d84-4dfa-a26f-8c688d4f70cd                                        |
| Матични број општине:             | 70459                                                                       |
| Општина:                          | ВРЊАЧКА БАЊА                                                                |
| Матични број катастарске општине: | 741558                                                                      |
| Катастарска општина:              | ВРЊАЧКА БАЊА                                                                |
| Датум ажурности:                  | 18.06.2025. 14:24                                                           |
| Служба:                           | ВРЊАЧКА БАЊА                                                                |
| 1. Подаци о парцели - А лист      |                                                                             |
| Потес / Улица:                    | КРАЉЕВАЧКИ ПУТ                                                              |
| Број парцеле:                     | 4180                                                                        |
| Површина m²:                      | 24610                                                                       |
| Број извода (*):                  | 9198                                                                        |
| Подаци о делу парцеле             |                                                                             |
| Број дела:                        | 5                                                                           |
| Врста земљишта:                   | ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАНИЦА ГГЗ                                        |
| Култура:                          | ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ                                      |
| Површина m²:                      | 21                                                                          |
| Имаоци права на парцели - Б лист  |                                                                             |
| Назив:                            | ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ПАНЧО ДОО                                                 |
| Лице уписано са матичним бројем:  | ДА                                                                          |
| Врста права:                      | СВОЈИНА                                                                     |
| Облик својине:                    | ПРИВАТНА                                                                    |
| Удео:                             | 357/29706                                                                   |
| Назив:                            | ПРИВРЕДНО ДРУШТВО"VS ENERGY 2015"ДОО НОВИ БЕОГРАД                           |
| Лице уписано са матичним бројем:  | ДА                                                                          |
| Врста права:                      | СВОЈИНА                                                                     |
| Облик својине:                    | ПРИВАТНА                                                                    |
| Удео:                             | 27363/29706                                                                 |
| Назив:                            | СРЕЋКОВИЋ (МИЛИВОЈЕ) ДРАГАН                                                 |
| Лице уписано са матичним бројем:  | ДА                                                                          |
| Врста права:                      | СВОЈИНА                                                                     |
| Облик својине:                    | ПРИВАТНА                                                                    |
| Удео:                             | 1986/29706                                                                  |
| Терети на парцели - Г лист        |                                                                             |
| Врста терета:                     | ЗАБЕЛЕЖБА ОБАВЕЗЕ ПЛАЋАЊА НАКНАДЕ ЗА ПРОМЕНУ НАМЕНЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА |
| Датум уписа:                      | 26.5.2025.                                                                  |
| Трајање терета:                   |                                                                             |
| Опис терета:                      | *                                                                           |
| Забележка парцеле                 |                                                                             |

\*\*\* Нема забележбе \*\*\*

\* Ранији број листа непокретности.



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 19.6.2025. 16:36:35

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

|                                   |                                                                             |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Подаци о непокретности            | 5563dc7f-a159-46ab-bd7f-95ded3cadfb7                                        |
| Матични број општине:             | 70459                                                                       |
| Општина:                          | ВРЊАЧКА БАЊА                                                                |
| Матични број катастарске општине: | 741558                                                                      |
| Катастарска општина:              | ВРЊАЧКА БАЊА                                                                |
| Датум ажурности:                  | 18.06.2025. 14:24                                                           |
| Служба:                           | ВРЊАЧКА БАЊА                                                                |
| 1. Подаци о парцели - А лист      |                                                                             |
| Потес / Улица:                    | КРАЉЕВАЧКИ ПУТ                                                              |
| Број парцеле:                     | 4180                                                                        |
| Површина m²:                      | 24610                                                                       |
| Број извода (*):                  | 9198                                                                        |
| Подаци о делу парцеле             |                                                                             |
| Број дела:                        | 1                                                                           |
| Врста земљишта:                   | ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАНИЦА ГГЗ                                        |
| Култура:                          | ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ                                      |
| Површина m²:                      | 123                                                                         |
| Имаоци права на парцели - Б лист  |                                                                             |
| Назив:                            | ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ПАНЧО ДОО                                                 |
| Лице уписано са матичним бројем:  | ДА                                                                          |
| Врста права:                      | СВОЈИНА                                                                     |
| Облик својине:                    | ПРИВАТНА                                                                    |
| Удео:                             | 357/29706                                                                   |
| Назив:                            | ПРИВРЕДНО ДРУШТВО"VS ENERGY 2015"ДОО НОВИ БЕОГРАД                           |
| Лице уписано са матичним бројем:  | ДА                                                                          |
| Врста права:                      | СВОЈИНА                                                                     |
| Облик својине:                    | ПРИВАТНА                                                                    |
| Удео:                             | 27363/29706                                                                 |
| Назив:                            | СРЕЋКОВИЋ (МИЛИВОЈЕ) ДРАГАН                                                 |
| Лице уписано са матичним бројем:  | ДА                                                                          |
| Врста права:                      | СВОЈИНА                                                                     |
| Облик својине:                    | ПРИВАТНА                                                                    |
| Удео:                             | 1986/29706                                                                  |
| Терети на парцели - Г лист        |                                                                             |
| Врста терета:                     | ЗАБЕЛЕЖБА ОБАВЕЗЕ ПЛАЋАЊА НАКНАДЕ ЗА ПРОМЕНУ НАМЕНЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА |
| Датум уписа:                      | 26.5.2025.                                                                  |
| Трајање терета:                   |                                                                             |
| Опис терета:                      | *                                                                           |
| Забележка парцеле                 |                                                                             |

\*\*\* Нема забележбе \*\*\*

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

|                                       |                                         |
|---------------------------------------|-----------------------------------------|
| Број објекта:                         | 1                                       |
| Назив улице:                          | КРАЉЕВАЧКИ ПУТ                          |
| Кућни број:                           |                                         |
| Кућни подброј:                        |                                         |
| Површина m <sup>2</sup> :             | 123                                     |
| Корисна површина m <sup>2</sup> :     | ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА              |
| Грађевинска површина m <sup>2</sup> : | ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА              |
| Начин коришћења и назив објекта:      | ЗГРАДА ГРАЂЕВИНАРСТВА                   |
| Правни статус објекта:                | ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ |
| Број етажа под земљом:                |                                         |
| Број етажа приземље:                  | 1                                       |
| Број етажа над земљом:                |                                         |
| Број етажа поткровље:                 |                                         |

**Имаоци права на објекту**

|                                  |                                                     |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Назив:                           | ПРИВРЕДНО ДРУШТВО "VS ENERGY 2015" ДОО НОВИ БЕОГРАД |
| Лице уписано са матичним бројем: | <b>ДА</b>                                           |
| Врста права:                     | СВОЈИНА                                             |
| Облик својине:                   | ПРИВАТНА                                            |
| Удео:                            | 1/1                                                 |

**Терети на објекту - Г лист**

|                 |                              |
|-----------------|------------------------------|
| Врста терета:   | ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ |
| Датум уписа:    | 18.5.2005.                   |
| Трајање терета: |                              |
| Опис терета:    | *                            |

**Забележба објекта**

\*\*\* Нема забележбе \*\*\*

\* Ранији број листа непокретности.

Београд, Таковска 2

**ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 56217/2-2025**

**ДАТУМ: 21.02.2025.**

**ИНТЕРНИ БРОЈ:**

**БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 71**

**ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ**

**Сектор за мрежне операције**

**Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац**

**Краља Петра I 28, Крагујевац**

**HANA RETAIL PARK doo**

**Београд  
Булевар Михајла Пупина 16Д**

**ПРЕДМЕТ: Технички услови - урбанистички услови за изградњу и прикључење за стамбени објект 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 01.02.2025. године, којим тражите услове за изградњу **пословног објекта**, на КП 3226/2,3063/6 и 3056 КО Врњачка Бања, обавештавамо вас да на месту извођења радова не **постоје телекомуникационе инсталације**, па се сагласност издаје под следећим условима,

### **ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ**

#### **УСЛОВИ ЗА СПОЉНУ ТК ИНФРАСТРУКТУРУ**

##### **ПРИВОДНА КАБЛОВСКА КАНАЛИЗАЦИЈА**

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

## УСЛОВИ ЗА КУЋНУ ТК ИНСТАЛАЦИЈУ

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

1. За разлику од до сада уобичајених начина решавања кућних инсталација, код овог решења **нису потребни бакарни DSL каблови унутар зграде као ни ІТО ормани и реглете**. Пренос сигнала од Телекомове мреже до сваког стана врши се путем оптичког кабла као медија и **подразумева да је кућна инсталација у објекту урађена у складу са важећим стандардима структурног каблирања објекта**.
2. С обзиром да се ради о пословно-стамбеном објекту где су станови са једном или више соба (гарсоњере, једнособни, двособни станови), техничким решењем се предвиђа да се оптички кабл заврши у дневној соби и то на месту у близини планираног TV уређаја и рачунара. Оптички кабл се у стану завршава на Завршној Оптичкој Кутији (ZOK) са које се печ кордом повезује оптички модем.
3. На поменути модем се, путем UTP кабла, повезују рачунари и STB уређаји (један или више) који служе за пренос TV сигнала и за везу са TV уређајем. STB уређај је потребно да стоји у близини TV уређаја како би се што лакше међусобно повезали.
4. Модем и STB уређај су активни елементи и захтевају монофазни наизменични напон од 220V.
5. Пројектант, зависно од архитектонског решења, би требало да предвиди најпогодније место за завршетак оптичког кабла како би се везе са модемом и другим уређајима (рачунар и STB) оствариле са што краћим кабловима.
6. Како се препоручује да ZOK и модем буду у дневној соби, пројектанту се препоручује да предвиди развод са UTP кабловима између соба (за стамбене јединице са више соба) и да поменуте каблове заврши на RJ45 утичницама. На овај начин се омогућава лакше повезивање рачунара и STB уређаја које се не налазе у истој просторији у којој је и модем.
7. ZOK у свакој стамбеној јединици повезати ребрастим цревом Ø16mm са уградном разводном кутијом димензија 150x150mm коју би требало планирати изнад улазних врата са спољне стране стана. Набавка и уградња ZOK (завршне оптичке кутије) је обавеза Телекома.
8. У приземљу или у подрумским просторијама зграде, на одговарајућем месту са кога је погодно повући успонске каблове, предвидети место за монтажу ODO ормана (оптички дистрибутивни орман) који представља тачку где се спајају оптички успонски каблови, оптички сплитери као и оптички кабл који повезује зграду са Телекомовом оптичком мрежом. ODO орман се монтира на зид и простор који је неопходно обезбедити је 700x600x300mm (ВxШxД). Висина монтаже доње ивице кабинета је на 1 до 1,2m од пода.
9. Набавка и уградња ODO ормана као и сплитера је обавеза Телекома. У току пројектовања је неопходно дефинисати тачну позицију ODO ормана (приземље, подрумске просторије зграде или нека друга локација по предлогу пројектанта као што је наменска просторија за овај тип опреме). Простор у коме се налази ODO орман мора да буди приступачан радницима Телекома који раде на одржавању и на месту на коме неће бити изложен механичким оштећењима.
10. ODO орман треба уземљити применом посебног уземљивача у односу на громобранско и ЕЕ уземљење максималног отпора уземљења < 30 Ω, или ако објекат има темељне уземљиваче онда од ODO ормана до најближе сабирнице положити кабл P/F Ø16mm<sup>2</sup>.
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 (препука да се са поменутом цеви изађе на кров због каснијег повезивања опреме која би се евентуално монтирала на крову). Поменуто ребрасто црево мора да уђе у спратне кутије на свакој етажи.
14. Набавка и уградња хоризонталних и вертикалних негоривих ребрастих црева од ODO ормана до спратних кутија као и од спратних кутија до планираног места ZOK-а у стану је обавеза инвеститора.
15. Спратне кутије би требало да имају отворе како би се вертикално ребрасто црево Ø50mm увело у кутију као и отворе за увод ребрастих црева која полазе од спратне кутије ка становима. Због лакшег провлачења каблова потребно је у сва ребраста црева увући FeZn жицу. Отвори са морају груписати на одређени начин како би се могла уградити Телекова опрема. Радници 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 Педузећу „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 Педузећа „Телеком Србија“ а.д..
2. Планиране трасе комуналних инсталација морају бити постављене на прописаном растојању у односу на трасе планираних тк објеката. У складу са важећим правилником, унутар заштитног појаса није дозвољена изградња

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

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

С поштовањем,

Rade Živković  
200016611

Digitally signed by  
Rade Živković  
200016611  
Date: 2025.02.21  
10:08:48 +01'00'

ШЕФ СЛУЖБЕ  
  
Александар Сенић, дипл.инж.



АгелсАЛ

11000-БЕОГРАД  
ул. Јурија Гагарина бр. 28А/20

На основу вашег захтева ББ, наш број 953-3567 од 06.02.2025. године, за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта са архитектонском разградом локације на парцелама к.п. број 3226/2, 3063/6, 3056/2 КО Врњачка Бања, обавештавамо вас следеће:

На основу увида у достављену документацију:

- Информацију о локацији за к.п. број 3226/2, 3056/3 и 3063/6 КО Врњачка Бања, издате од стране општине Врњачка Бања, број 350-649/24 од 17.12.2024. године,
- Графички прилог – ситуација са изновом приземља и документацију којом располаже ЈП „Путеви Србије“, констатујемо да је у контактном подручју обухвата урбанистичког пројекта изграђена траса државног пута из наше надлежности и то: у складу са Уредбом о категоризацији државних путева („Сл.гл.РС“, број 87/23, 24/24 и 90/24):

- Државни пут II реда број 23: Појате – Крушевац – Краљево – Прелина – Чачак – Пожета – Ужиче – Чијевина – Нова Варош – Пријеполје – државна граница са Црном Гором (гранични прелаз Голубин), деоница број 02308, од чвора број 2307 Врњаци код км 56+193 до чвора број 2308 Врњаци (Угљарево) код км 58+335.

Парцела државног пута II реда број 23, к.п. број 4021 КО Врњачка Бања није у обухвату урбанистичког пројекта.

Увидом у приложен графички прилог као и ваш захтев, констатујемо да је приказано планирано саобраћајно повезивање предметних парцела на којима је планирана изградња тржног центар, паркинг простора и трафо станице са три прилаза и то два на локалну улицу Илије Стојановића и један са трасе државног пута.

Планом генералне регулације Врњачке Бање 2023-2030 („Сл. лист општине Врњачка Бања“, бр. 26/24) приказана је траса локалне улице Илије Стојановића са саобраћајним повезивањем на трасу државног пута II реда број 23.

У вашем захтеву је наведено и је да прикључак на трасу државног пута (за доставу рибе) предмет посебног пројекта и да исти неће бити обрађен у овом урбанистичком пројекту.

Приликом израде урбанистичког пројекта, потребно је поштовати следеће услове:

- Решења ускладити са Законом о путевима („Сл.гл.РС“, број 41/18, 95/18 и 92/23), Законом о планирању и изградњи („Сл.гл.РС“, број 72/09, 81/09, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23).
- Решења морају бити усклађена и са важећим планском и пројектном документацијом, планском и пројектном документацијом чија је израда у току, на предметном подручју, као и за коју је ЈП „Путеви Србије“ издало услове и сагласности. Податке за изградњу прибавити од надлежних општинских органа, предузећа за израду планске и пројектне документације и др.
- Приликом израде урбанистичког пројекта потребно је узети у обзир и планирани профил државног пута као и регулациону и грађевинску линију а све у складу са важећом планском документацијом на предметном подручју и исто имплементирати у урбанистички пројекат. Јасно приказати пројекатну регулациону и грађевинску линију.



- Саобраћајне и паркинг линије не планирати у заштитном појасу државног пута (члан 33. и 34. Закона о путевима), односно исте не планирати између регулационе и грађевинске линије дефинисане важећом планском документацијом.
- Саобраћајно повезивање парцела у обухвату урбанистичког пројекта планирати искључиво у складу са важећом планском документацијом, у складу са тим наметнуто да је урбанистичким пројектом потребно планирати саобраћајно повезивање искључиво преко локалне улице Илије Стојановића преко које се и остварује веза са државним путем (6 реда број 23).
- Сходно члану 37. Закона о путевима ("Сл.гласник РС" број 41/18, 95/18 и 92/23) оgrade и дрвеће поред јавних путева подижу се тако да не ометају прегледност јавног пута и не угрожавају безбедност саобраћаја.
- Општи услови за постављање инсталација:
  - сагледати профил државног пута,
  - траса инсталација мора се пројектно усклађивати са постојећим и планираним инсталацијама поред и испод државног пута (јасно обележити све постојеће и планиране инсталације),
  - инсталације се могу планирати под условима којима се спречава угрожавање стабилности пута и обезбеђују услови за несметано одвијање саобраћаја на путу,
  - сагледати трасе свих постојећих инсталација и ситуацио изменање уколико се планирају интервенције на траси истих.
- Услови за паралелно вођење инсталација поред државног пута:
  - инсталације морају бити постављене минимално 3,00m од крајње лачке попречног профила пута (планирани профил) (позице пасивна груда пута или спољне ивице путног канала за одводњавање) у зависности од конфигурације терена и пречника инсталација,
  - не дозвољава се вођење инсталација по бивцини, по косинама усека или пасива, кроз јаркове и крива поклање које могу бити инцијенталне за отварање клизишта,
  - испод коловозних прилаза и саобраћајних прикључака планирати постављање инсталација кроз заштитну цев,
  - инсталације планирати тако да не угрожавају постојећу саобраћајну сигнализацију, опрему пута, одводњавање и одржавање државног пута.
- Услови за укрштање инсталација са државним путем:
  - да се укрштање са путем представи искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на пут, у прописаној заштитној цеви,
  - заштитна цев мора бити пројектована на целој дужини између крајних лачака попречног профила пута (планирани профил), увећана за не 3,00m са сваке стране,
  - минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,35m,
  - минимална дубина инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање(постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,20m
- Услови за вођење надземних инсталација у односу на пут:
  - стубове планирати изван заштитног појаса државног пута (20,00m мерено од границе путног земљишта државног пута (6 реда) а у случају да је висина стуба већа од прописане клирине заштитног појаса државног пута, растојање предвиђати на минималној удаљености за висину стуба, мерено од границе путног земљишта,
  - обезбедити сигурносну висину од 7,00m мерено од најниже коте коловоза до ланчанице, при најнеповољнијим температурним условима.
- Графички прилог урбанистичког пројекта урадити у одговарајућој размери, на катастарско-топографској подлици, са јасно обележеним границом урбанистичког пројекта, трасом и бројем пута, са попречним профилем државног пута, уцртаним ситуацио планираним трасама инсталација, саобраћајним решењем у складу са напред наведеним условима, регулационим и



грађевинским линијама (защитним појасом пута) и уписаним стационажима на граници урбанистичког пројекта као и на месту евентуално постављања инсталација поред и испод државног пута.

- Уколико се у току израде урбанистичког пројекта буду планирале интервенције на траси државног пута потребно је упутити захтев за допуну услова са уцртаним свим планираним интервенцијама на државном путу, стационажом државног пута на позицији планираних интервенција као и образложењем истих.

По изради Урбанистичког пројекта са архитектонским разрадом локације на парцелама к.л. број 3226/2, 3063/6, 3056/2 КО Врњачки Бања, потребно је да нам исти доставите (уз позив на број ових услова) ради провере испуњености напред наведених услова и података мишљења на исти.

Особа за контакт: Данијела Гојић, дипл.простор.план, 011 /30-40-749  
[daniela.gojic@putevi-srbije.rs](mailto:daniela.gojic@putevi-srbije.rs)

ЈП "ПУТЕВИ СРБИЈЕ"  
ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА  
Многа: Поштом, макс.ниж.саобр.

| Обрадио:                           |  |
|------------------------------------|--|
| Данијела Гојић, дипл.простор.план. |  |
| Контролисао:                       |  |
| Вељко Ђојовић, дипл.простор.план.  |  |

Достављено:

1. Напомену
2. ЈП "Путеви Србије" Београд - Архива
3. ЈП "Путеви Србије" Београд, Одељење за пројекту и планску документацију



L=735m izrada kanalizacione linije

L=280m izrada vodovodne linije

1:100  
150cm  
150cm  
150cm



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

шахт-затварачница мора бити **водонепропусна** у складу са прописима о условима и техничким нормативима. Горња плоча водомерне шахт-затварачнице мора бити изграђена од армираног бетона јер ће се исте налазити у зони предвиђеној за паркинг. Отвори у горњим плочама покрити ливено-гвозденим поклопцима "Ц 400". Предвидети уградњу металних пењалица за безбедно силажење у исту. Поклопац водомерне шахт-затварачнице мора увек бити приступачан службама одржавања и простор изнад шахт поклопаца не сме се предитети као паркинг место.

Приликом одређивања димензија водомерног шахт-склоништа за уградњу водомера на даљинско читавање водити рачуна да минимално растојање између водомера и зида шахте буде 30цм, а дебљина зида шахте најмање 20цм. Дубине исте (светла висина), дефинисати тако да дно шахте буде 20цм испод коте дна цеви како би се омогућило нормалан рад и експлоатација. У водоводну-шахт затварачницу потребно је сместити водомер за хидрантску мрежу, док уградњу 20 ( двадесет ) индивидуалних водомера предвидети унутар објекта у засебној просторији.

Статички притисак који можемо обезбедити је 1,0 бар, како би се подмириле несметано подмириле потребе постојећих потрошача. За наведене количне воде за санитарну воду и хидрантску мрежу из захтева за техничких услова обавезује се инвеститор да изгради хидро-машинско постројење са резервоарском простором у оквиру пројекта за грађевинску дозволу. Неопходно је да хидро-машинско постојење буде у засебној просторији у односу на позицију главног водомера, а после главног водомера.

Уколико дође до промене намене или габарита објекта у односу на податке достављене у захтеву дати технички услови не важе.

### ● ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА:

У улици Краљевачки пут на К.П. бр. 32/3 К.О. Врњачка Бања, канализациона линија ПЕ канализационих цеви ф 250 мм на растојању од 735м од предметних парцела 3226/2,3063/6,3056 КО Врњачка Бања.

Прикључење будућег објекта на градску фекалну канализациону мрежу потребно је пројектом предвидети на поменути фекалну канализациону линију и поменути ревизиони шахт. Такође, потребно је пројектом предвидети на предметној парцели изградњу резизионог фекалног канализационог шахта минималног пречника Ø200 мм уз строго вођење рачуна о падовима терена приком 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 ревизионог канализацион фен.шахта до будућег ревизионог шахта који си мора изградити уз само ивицу предметне парцеле.



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

- Обавезује се инвеститор да обезбеди несметани прилаз ревизионим канализационим 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 канализациону 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 објект не може бити прикључен на градску фекалну канализациону мрежу.
- На основу Општинске одлуке о водоводу и канализацији, Службени лист број 19 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 случају 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.

### АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА

Атмосферске воде са објекта и платоа око истог се **НЕ СМЕЈУ** упуштати у фекалну канализацију.

У предметних парцела 3226/2,3063/6,3056 КО Врњачка Бања, не постоји изграђена улична линија градске атмосферске канализационе мреже.



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

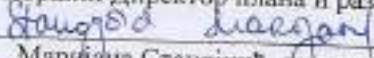
**НАПОМЕНА:**

- Саставни део ових услова је ситуација водовода, фекалне 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: Одељења за урбанизам, еколошке имовинско-правне и стамбене послове, Општинске стамбене агенције, ЕПС-а, Телекома и Интерклиме.
- Уколико дође до промене намене или габарита објекта у односу на податке достављене у захтеву дати технички услови не важе.
- Технички услови се издају за добијање локацијских услова, као такви се не могу употребити у друге сврхе.
- Технички услови важе 24 месеца од дана издавања.

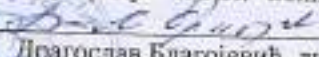
Обрада,

  
Ана Главчић, инж. грађ

Извршни Директор плана и развоја,

  
Маријана Станојичић, дипл. технолог

Директор предузећа ЈП. "Белимарковац",

  
Драгослав Благојевић, дипл. инж. грађ.





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

Број: 1127412  
Датум: 16.02.2025

**Предмет:** Израда техничких услова за потребе добијања локацијски услова за изградњу тржног центра који се састоји од укупно три објекта са укупно 20( двадесет) локала јединица, са продајним простором и пратећим садржајима који се граде на К.П. бр. 3226/2,3063/6,3056 К.О. Врњачка Бања, инвеститора "Hana retail park" ДОО Нови Београд.

На основу захтева заведеног код предузећа ЈП "Белимарковац" под бројем U/39910 од 03.02.2025.године, а на основу ситуације на терену и увида у постојећу документацију, издају вам се следећи:

## ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

### • ВОДОВОД:

#### Постојеће стање:

У улици Прибачки пут на К.П. бр. 3027 К.О. Врњачка Бања са десне стране, гледано према северу постоји водоводна линија ЈП водоводних цеви ф 150 мм на растојању од 280м од предметних парцела 3226/2,3063/6,3056 КО Врњачка Бања.

Планирани објекат могуће је прикључити на градску водоводну линију и то:

Неопходно је да инвеститор изради пројектну документацију реконструкције водоводне линије, којом би се предвидели њену изградњу до предметних парцела и добије грађевинску дозволу за водоводну линију што ће се регулисати посебним Уговором између Ј.П. "Белимарковац" и подносиоца захтева.

Потребно је предвидети израду везе "А" са које ће се дати прикључак за предметни објекат (локација везе "А" сикца у прилогу). Будућу прикључну линију предвидети од ПЕ материјала 125мм ,лн 10бара. Цевовод прикључка се мора монтирати на постељицу од песка и исти се мора затрпати у слојевима од по 15 см, око и изнад цеви са набијањем. На месту везе дистрибутивног цевовода и прикључне линије за објекта уграђује се улични кључ са уличном капом.

Обавеза инвеститора је да изгради водомерну шахт-затварачницу, за поменути објекат, са пратећим фитингом. Такође обавеза инвеститора је да процентуално оптерећењу мреже учествује у реконструкције водоводне линије и довођења нових количина воде, изради сву неопходну техничку документацију неопходну за прикључење и добије грађевинску дозволу за прикључење на водоводну мрежу. У противном објекат се не може прикључити на градску водоводну мрежу.

Пројектом предвидети израду водомерног шахт-склоништа за водомере на даљинско читавање за будуће објекте, према техничким прописима и Одлуци о водоводу и канализацији. Водомерну шахт-затварачницу предвидети у непосредној близини будућих објекта. Водомерна шахт-затварачница мора осигурати заштиту уграђених водомера и водоводне арматуре од оштећења и смрзавања. Водомерна



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ОБАВЉАЊЕ КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ

"БЕЛИМАРКОВАЦ" ВРЊАЧКА БАЊА

ул. Жике Ваљаревића бр. 1, Врњачка Бања

Матични број: 21262794, ПИБ: 109844264, жиро рачун број: 160-463218-44

Број: 1129664  
Датум: 08.07.2025

**Предмет:** Израда измене техничких услова за пројектовање и прикључење тржиног центра који ће се градити на КП бр 3226/2, 3063/6 и 3056 КО Врњачка Бања.

На основу захтева заведеног код ЈП „Белимарковац“ под бројем 01-44175, од 01.07.2025. године, а на основу увида на лицу места као и увида у техничку документацију издаје се следећа:

### ИЗМЕНА ТЕХНИЧКИХ УСЛОВА

бр. И/27412 од 26.02.2025. год

#### • ВОДОВОД:

Тржни центар који ће градити КП бр 3226/2, 3063/6 и 3056, КО Врњачка Бања, може се на градски водовод прикључити у зависности од потреба које се предвиђају пројектом, на следеће водоводне линије.

1. ПЦВ водоводну линију Ø 315 мм која се налази у близини Прибачког сокака на удаљености од 428 м од предметног објекта.
2. ПЕ водоводну линију Ø 110 мм која се налази у улици Милорада Грујића (код срећка пластичара) на удаљености од 304 м.

Водоводне линије су приказане на ситуацији у прилогу.

Услови за прикључење ће се створити након изградње прикључне водоводне линије, за коју се определи пројектант. Припрему пројектендокументације као и све неопходне радове на изградњи водоводне линије за прикључак ће извести подносилац захтева у складу са важним прописима за ову врсту посла.

Пречник прикључне водоводне цеви одређује пројектант. Прикључна водоводна цев мора бити од полиетиленских водоводних цеви.

Пројектом се мора предвидети изградња водомерног склоништа за смештај одговарајућих водомера. Водомери морају бити са модемом за даљинско читавање.

Обавеза инвеститора је да регулише односе око изградње водоводне и канализационе линије, довођења нових количина воде, услове за прикључење на градску водоводну мрежу и израде техничке документације, што ће се регулисати посебним Уговором између ЈП "Белимарковац" и подносиоца захтева. У противном објект се не може прикључити на градску водоводну мрежу.



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ОБАВЉАЊЕ КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ

"БЕЛИМАРКОВАЦ" ВРЊАЧКА БАЊА

ул. Жике Ваљаревића бр. 1, Врњачка Бања

Матични број: 21252794, ПИБ: 109844264, жиро рачун број: 160-463218-44

#### • КАНАЛИЗАЦИЈА:

Предметни објект се на градску канализацију може прикључити на постојећу канализациону линију на путу Краљево – Крушевац код објекта ресторан Коча на градски колектор Ø 800 АЦ. Прикључак објекта ће се извршити у постојећи реверзиони слиз. Прикључна цев мора бити на висини од 20 цм изнад горње коте цеви. Канализациона линија је удаљена 735 м од предметних парцела. Дубина прикључне шахте је 2,70 м.

Прикључни цевовод радиће се ПВЦ канализационим цевима Ø 200 мм. Цевовод мора бити положен на талпони од песка кој ије предходно испланиран и нивелисан по потребном нагибу. Канализациони прикључак се прво затршава слојем песка, и то 10 цм изнад цевовода, а затим природним шљунком са набијањем у слојевима од 20-30 цм. Вишак ископане земље мора се увозити и извести на депонију. Раскопана улична површина мора се вратити у првобитно стање.

Пројектом се не сме планирати прикључење подрумских и сутеренских просторија на фекалну канализацију.

#### • АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА:

У близини предметних парцела постоји канал за одвођење атмосферских вода у који се могу свровести атмосферске воде са предметних парцела.

**Напомена;** Атмосферске воде са објекта и предметне парцеле **НЕ СМЕЈУ** се упуштати у фекалну канализацију.

##### НАПОМЕНА:

Технички услови се издају за израду пројектне документације и у друге сврхе се не могу употребити. У случају промена у одису на податке достављене у захтеву технички услови не важе.

Обавезује се инвеститор да реши све имовинско правне односе које настану по овом предмету.

Обавеза инвеститора је да прикупи све потребне сагласности од надлежних органа: Општинске стамбене агенције, ЕПС-а, Телекома, Интерактиве, Предузећа „Србија пут“ за добијање сагласности за копање и полагање канализационих и водоводних цеву поред пута Краљево - Крушевац.

Технички услови важе 24 месеца од дана издавања.

обрада:

Владимир Нешић грађ.тех.

Директор плана и развоја:

Маријана Станојчић дипл.технолог.



Директор Ј.П. „Белимарковац“:

Горан Киселић дипл. инж. пољопривреде



Странах Електродистрибуција Краљево

Погон Врњачка Бања

„ХАНА РЕТАИЛ ПАРК“ д.о.о.

Булевар Михајла Пупина бр. 16д

11072 Нови Београд

Наш број: 2561200-Д.09.10.-46034/3-25

Место, датум: Врњачка Бања, 09.05.2025.

**ПРЕДМЕТ:** Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинске парцеле број 3226/2, 3063/6 и 3056/2 у (К.О. Врњачка Бања) (Краљевачки пут бр. 66, Врњци - Врњачка Бања)

Поводом Вашег захтева, наш број 2561200-Д.09.10.-46034/2-25 од 28.04.2025. године у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинске парцеле број 3226/2, 3063/6 и 3056/2 у (К.О. Врњачка Бања) (Краљевачки пут бр. 66, Врњци - Врњачка Бања), обавештавамо Вас следеће:

## 1. Електроенергетски услови:

1.1. Снага будућег малопродајног објекта: **950,00 kW**.

## 2. Технички услови:

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

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

- У трафо пољу Т1 трафостанице ТС 110/20/10 kV „Врњачка Бања“ извршити реконструкцију, припрему и замену постојећег трансформатора Т1 110/20/10 kV снаге 20 MVA, новим трансформатором 110/20/10 kV снаге 31,5 MVA;
- Од ТС 110/20/10 kV „Врњачка Бања“ преко ТС 10(20)/0,4 kV „Витојевац фабрика“ до ТС 20/0,4 kV „Наменска“ довршити изградњу новог кабловског вода 20 kV;
- Реконструисати постојећи надземни далековод 10 kV „Железничка станица“ у 20 kV (дасница ДВ ТС 10(20)/0,4 kV „Витојевац пимпе“ – ТС 10(20)/0,4 kV „Сепарација“ - ТС 10(20)/0,4 kV „Тодор“);
- Обезбедити локацију и изградити прикључно разводно постројење (ПРП) 20 kV и нову зидану трафостаницу ЗТС 20/0,4 kV, 2x1000 kVA „ХАНА“ као јединствену целину (у даљем тексту: ТС „ХАНА“), одговарајућих димензија за смештај опреме са манипулативним простором на катастарској парцели к.п. 3226/2 К.О. Врњачка Бања или у непосредној близини која гравитира наведеној катастарској парцели.

Будућу ТС „ХАНА“ изградити на увек доступном месту за експлоатацију и неометан приступ са јавне површине. ТС „ХАНА“ не сме бити испод коте приступне саобраћајнице. До будуће ТС „ХАНА“ обезбедити приступни пут минималних димензија ширине 3,5 метара за пролаз механизације.

ПРП 20 kV и трафо бокс Т1 будуће ТС „ХАНА“ биће у власништву ЕДС-а, а трафо бокс Т2 у власништу странке. У Трафо бокс Т1 будуће ТС „ХАНА“, изместити постојеће потрошаче из порталне трафостанице ПТС 10(20)/0,4 kV „Сепарација“ на катастарској

Страна 1 од 2

парцели к.п. 3226/2 К.О. Врњачка Бања.

ПТС 10(20)/0,4 kV „Сепарација“ је угрожена изградњом будућег малопродајног објекта и потребно је исту изместити и демонтирати.

Тrafo бокс Т2 будуће ТС „ХАНА“ опремити одговарајућом електро опремом (Енергетским трансформатором 10(20)/0,42 kV снаге 1000 kVA, НН блоком са потребним бројем извода и др., у складу са решењем пројектанта електроенергетских инсталација) за напајање будућег малопродајног објекта.

У грађевински објекат ПРП 20 kV са смешта постројење 20 kV, за унутрашњу монтажу у SF6 техници са троположајним склопка растављачима и потребним блокадама од погрешне манипулације троположајним склопка растављачима и ножевима за узамљене, следеће конфигурације:

3 изводне 20 kV ћелије за везу са ДСЕЕ,

1 трансформаторска ћелија за везу ЕТ-ом ЕДС-а,

1 спојна ћелија,

1 мерна ћелија (СМТ и НМТ),

1 трансформаторска ћелија за везу са ЕТ-ом странке.

Напајање напоном 0,4 kV опреме у ПРП 20 kV обезбедити из трафо бокса Т1.

На унутрашњи зид ПРП 20 kV сместити орман за мерење утрошене електричне енергије са одговарајућим мерним урађајем (индиректном мерном групом).

Спрему бирати у складу са највишом вредношћу напона система  $U_s=24$  kV, фреквенције 50Hz и трофазне симетричне струје кратког споја 14,5 kA.

Извршити напајање ТС „ХАНА“ са претходно реконструисаног надземног далековода 20 kV „Железничка станица“, кабловима типа ХНЕ 49-А 3 x (1x150) mm<sup>2</sup> постављеним у предходно изграђеној кабловској канализацији са ПЕВГ цевима 90/80 mm. На местима промене правца трасе као и на растојањима дужином од 40 m изградити типска кабловска окна у складу са ТП-3. ЕД Србије. Ближе место везивања будућег ЕЕО на ДСЕЕ биће дефинисано у поступку издавања УПП-а;

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. У редовном поступку обједињене процедуре, односно у графичком делу Идејног решења учртати постојећи ЕЕО: Надземни далековод 10 kV „Железничка станица“, порталну трафостаницу ПТС 10(20)/0,4 kV „Сепарација“ и постојећу мрежу ниског напона;

С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници

М.П.

Директор огранка

Мирко Савић, дипл.инж.ел.



**ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
БАЊСКО ЗЕЛЕНИЛО И ЧИСТОЋА  
ВРЊАЧКА БАЊА**

Жике Баљаревића бр.3, 36210 Врњачка Бања  
ПИБ:109466788, Матични број: 21167917,  
Текући рачун: 300 - 2962300101908 - 23  
Банка Поштанска штедионица  
тел.: 036/5150-140, веб-сајт: banjskozelenilo.co.rs  
e-mail: jkpbanjskozelenilociستا@gmail.com

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
"БАЊСКО ЗЕЛЕНИЛО И ЧИСТОЋА"

Број: 326/1/2025

Датум: 05.02.2025 год.  
ВРЊАЧКА БАЊА

**HANA RETAIL PARK DOO**  
Булевар Михајла Пупина бр. 16д  
Нови Београд

**Предмет: Одговор на захтев за издавање техничких услова за потребе израде  
Урбанистичког пројекта за изградњу објекта- тржни центар на к.п.бр. 3226/2, 3063/6,  
3056/2 К.О. Врњачка Бања**

Поштовани,

На основу захтева бр. 326/2025 од 03.02.2025. године, за издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу објекта- тржни центар на к.п. бр. 3226/2, 3063/6, 3056/2 К.О. Врњачка Бања, чији је инвеститор HANA RETAIL PARK DOO из Новог Београда, достављамо Вам следеће услове који су у надлежности ЈКП „Бањско зеленило и чистоћа“.

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

**I**

**Члан 17**

Пре отпочињања изградње 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 става 1. овог члана ће извршити предузеће, привредно друштво, односно предузетник, којем је поверено вршење послова комуналне хигијене, о трошку инвеститора, по уговору из става 1. овог члана, а по налогу саобраћајног, односно комуналног инспектора.

**Члан 33**

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



**ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
БАЊСКО ЗЕЛЕНИЛО И ЧИСТОЋА  
ВРЊАЧКА БАЊА**

Железничка Бр.1, 35210 Врњачка Бања  
ПИБ:109466769, Матични број: 21107917,  
Текући рачун: 200 - 2962300101908 - 23  
Банка Подгорице ишчеженица  
тел.: 036/5150-140, веб-сајт: banjskozelenilo.co.rs  
e-mail: jkpbanjskozeleniloidistoca@gmail.com

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

#### **Члан 34**

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

- код предузећа и установа на 200 m<sup>2</sup> поставља се један контејнер;
  - код пословних просторија (трговинских, занатских, угоститељских и сл.) на 50 m<sup>2</sup> поставља се један контејнер;
- Уколико је пословни простор мањи од 50 m<sup>2</sup>, 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<sup>2</sup> пројектоване бруто површине (из идејног решења будућег објекта).

## **II**

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





ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
**БАЊСКО ЗЕЛЕНИЛО И ЧИСТОЋА**  
ВРЊАЧКА БАЊА

Жике Ватервешћа Бр.1, 36210 Врњачка Бања  
ПИБ:109466769, Матични број: 21187917,  
Текући рачун: 200 - 2062300101908 - 23  
Банка Поштанска штедионица  
тел.: 036/5150-140, веб-сајт: banjskozelenilo.co.rs  
e-mail: jkpbanjskozeleniloidistoca@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



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 : 2-1526

Датум: 05.02.2025.

**„HANA RETAIL PARK doo“**

Ул. Булевар Михајла  
Пупина 16д

Нови Београд

МБ 22070533, ПИБ 114789460

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

На основу Захтева од 04.02.2025. за издавање техничких услова за потребе израде урбанистичког пројекта и за добијање Локацијских услова у поступку Обједињене процедуре за тржног центра са 20 локала, спратности Пр и једне трафостанице, на к.п. бр. 3226/2, 3063/6 и 3056/3 К.О. Врњачка Бања, инвеститор „HANA RETAIL PARK doo“ прописују се следећи услови:

**I. ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ**

**за пројектовање и изградњу објекта у зони дистрибутивне гасоводне мреже**

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

У зони извођења предметних радова у ул. Краљевачки пут и ул. Илије Стојановића дуж западне и југозападне стране предметне к.п. бр. 3226/2 К.О. Врњачка Бања, **изграђен је дистрибутивни гасовод МОП  $\leq 4$  bar од полиетиленских цеви ПЕ $\varnothing$ 180mm.**

Положај изведеног дистрибутивног гасовода МОП  $\leq 4$  bar у широј зони предметних катастарских парцела, приказан је на скици у прилогу.

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

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

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

Укрштање, минимално дозвољено растојање од ПЕ гасовода до 4 bar (МОП  $\leq$  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:

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

При паралелном вођењу:

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

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

Рад на евентуалној додатној заштити или измештању изведеног гасовода у искључивој је надлежности дистрибутера гаса, за шта је потребно пре почетка радова поднети **Захтев за додатну заштиту или измештање дела дистрибутивног гасовода**. По подношењу захтева дистрибутер ће изаћи на терен, утврдити чињенично стање, обрачунати стварне трошкове и Инвеститору доставити предмер и 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 објекта на дистрибутивну гасоводну мрежу**

1. Како би се предметни објекти прикључили 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 предметних катастарских парцела, у складу са приложеном ситуацијом.

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

Могуће су две варијанте прикључења на гасоводну мрежу:

*Варијанта 1:* До објекта (локала) довести групни прикључак за одређен број локала или за сваки локал посебан типски прикључак. Мерни сет за групни прикључак се састоји од једног регулатора и одређеног броја мерача смештених у један заједнички ормар. Сваки локал 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 цео комплекс (тржни центар), са мерним сетом који напаја гасну котларницу или гасни генератор. У овој варијанти цео комплекс би имао једно заједничко мерење потрошње гаса. Дистрибуција топлотне енергије од котларнице (или гасног генератора) до потрошача није у надлежности дистрибутера гаса.

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

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

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

Захтев из овог става садржи податке о:

- власнику 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 сваком локалу пројектовати независну унутрашњу гасну инсталацију, тако да се омогући независно читавање потрошње природног гаса за сваки од локала. За сваки локал предвидети довођење УГИ до мерача одговарајућег типа и капацитета.

Варијанта 2: Предвидети заједничку гасну котларницу или гасни генератор за цело 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. 3226/2, 3063/6 и 3056/3 К.О. Врњачка Бања

Обрадили:

Оливера Башић, дипл.инж.грађ.

34 Данило Војиновић, маш.инж.



3 Директор

Загорка Чеперковић, дипл.маш.инж.





ГЕО

Србија



3220/2  
3221

3004/7 3004/6 3010/7

3010/7

3010/8

4020

1010/7  
1010/10  
1010/7

3221/2

3222/3

3223/1

3224

3225

3226/1

3231

3227

3228/7

3228/3

3241/2 3241/3

3241/5

3064/3

3064/5 3064/9

3026/5

3056/3

3058

3063/1

3063/6

3063/3

3228/4

3060/2

3052

Opis: Nije javna dostupna





Број: 350-163/25-1  
Датум: 04.02.2025. год.

**"HANA RETAIL PARK" ДОО**  
Булевар Михајла Пупина 16д, Нови Београд

На основу захтева (наш број 350-163/25 од 03.02.2025. год.), за издавање техничких услова за израду Урбанистичког пројекта са архитектонском разрадом локације на парцелама КП бр. 3226/2, 3063/3 и 3056/3 КО Врњачка Бања, а у складу са чланом 60 и 61. Закона о планирању и изградњи (Службени гласник РС бр. 72/09,81/09-испр. 64/10-Одлука УС, 24/11,121/12,42/13-Одлука УС 50/13-Одлука УС, 98/13-132/14,145/14,83/18,31/19,37/19 и 9/20, 52/21 и 62/23), Закона о општем управном поступку („Сл. лист РС“ број 18/16 и 95/2018-аутентично тумачење и 2/2023-одлука УС), Законом о путевима („Сл. гласник РС“, број 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/2023-др.закон), обавештавамо вас следеће:

Имајући у виду достављену документацију:  
- Ситуација са основном приземља

и документацијом којом располаже „ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА ВРЊАЧКА БАЊА“ предметни радови на изради Урбанистичког пројекта са архитектонском разрадом локације на парцелама КП бр. 3226/2, 3063/3 и 3056/3 КО Врњачка Бања, налази се делом из наше надлежности:

- Улица Илије Стојановића, која је по ППР-у Врњачка Бања и фактичком стању асфалтни пут (Колески излаз, колекти излаз(достава), колекти улаз/излаз за ПП возило, колекти улаз, пешачки улаз у парцелу и колекти улаз/излаз на парцелу за доставна возила, колекти улаз/излаз за ПП возило)
- КП бр. 4021 КО Врњачка Бања, потребни су услови од ЈП "Путева Србије" за државни пут I Б реда.

При изради Урбанистичког пројекта са архитектонском разрадом локације на парцелама КП бр. 3226/2, 3063/3 и 3056/3 КО Врњачка Бања, потребно је испунити следеће услове:

- ✓ Планска решења ускладити са Законом о путевима („Сл. гласник РС“, број 41/2018, 95/2018-др. закон и 92/2023-др.закон) и Закона о планирању и изградњи(Службени гласник РС бр. 72/09,81/09-испр. 64/10-Одлука УС, 24/11,121/12,42/13-Одлука УС 50/13-Одлука УС, 98/13-132/14,145/14,83/18,31/19,37/19 и 9/20, 52/21 и 62/23), као и са планским документом за то подручје.
- ✓ Приликом дефинисања решења саобраћајног прикључка на улицу Илије Стојановића, која је по ППР-у Врњачка Бања и фактичком стању асфалтни пут, планирати као приоритет безбедно одвијање саобраћаја на предметним улицама.
- ✓ Пројектом предвидети приоритет саобраћаја на улицу Илије Стојановића, која је по ППР-у Врњачка Бања и фактичком стању асфалтни пут.
- ✓ Узимајући у обзир садржај објекта, мишљења емо да се планским решењем може прихватити следеће саобраћајно решење:
  - Приступ предметним парцелама могуће је формирати на улицу Илије Стојановића, која је по ППР-у Врњачка Бања и фактичком стању асфалтни пут
  - Полупрестрик лезезе дефинисати у свему сходно меродавном возилу.
  - Са осталим прописаним дужинама прегледности имајући у виду просторне и урбанистичке карактеристике ширег окружења локације и у свему у складу са ЈУС УД.050 1990 Пројектовање путева, површински чворови, технички услови.

- ✓ Решити приhvаћање и одводњавање површинских вода бунарама и у складу са системом одводњавања
- ✓ Сходно члану 38. Закона о путевима ("Сл. гласник РС", број 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/2023-др.закон), обезбедити зоне потребне прегледности у складу са прописима.
- ✓ Предвидети и обезбедити заштитни појас и појас контролисане градње, тако да објекти високоградње у склопу Урбанистичког пројекта морају бити у складу са чланом 32 и 33 Закона о путевима ("Сл. гласник РС", број 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/2023-др.закон).
- ✓ Сходно члану 37. Закона о путевима ("Сл. гласник РС", број 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/2023-др.закон), забрањено је подизање ограда, дрвећа и засада поред јавног пута, на начин којим се омета захтевана прегледност јавног пута и угрожава безбедност саобраћаја.
- ✓ Решење саобраћајног прикључења на улицу Илије Стојановића, која је по ППР-у Врњачка Бања и фактичком стању афатни пут, могуће је остварити у складу са напред наведеним и важећим прописима и нормативима из ове области.

**Приликом евентуалних планирања инсталација водити рачуна о следећем:**

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

**Општи услови за постављање предметних инсталација:**

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

**Услови за укрштање инсталација са предметним путем:**

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

**Услови за паралелно вођење предметних инсталација са предметним путем:**

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

Трошкови издавања техничких услова за потребе израде урбанистичког пројекта падају на терет инвеститора и износе укупно 8.290,00 динара. Уплату извршити на жиро рачун број 840-1095668-66 сврха плаћања издавање техничких услова за израду урбанистичког пројекта, позив на број 350-163/25-1.

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

Обрадила:

Милена Миладиновић, струк.инж.саобр.



Врњачки директор:  
БАЊА

Бранислав Бежановић, дипл.екоп.



Република Србија  
ОПШТИНА ВРЊАЧКА БАЊА  
Општинска управа  
Одељење за урбанизам, еколошке,  
имовинско-правне и стамбене послове  
Број: 000316728 2025 08083 004 005 000 001  
Дана: 21.02.2025. године  
ВРЊАЧКА БАЊА  
Крушевачка 17а, тел. (036) 601-220

„HANA RETAIL PARK“ DOO  
Ул. Булевар Михајла Пупина 16 д  
Нови Београд

Предмет: Обавештење

Општинској управи општине Врњачка Бања, Одељењу за урбанизам, еколошко, имовинско-правне и стамбене послове достављен је захтев за издавање услова за заштиту животне средине за потребе израде Урбанистичког пројекта са архитектонском разрадом локације на катастарским парцелама бр: 3226/2, 3063/6 и 3056/2 све у КО Врњачка Бања.

Катастарске парцеле бр: 3226/2, 3063/6 и 3056/2 све у КО Врњачка Бања обухваћене су Планом генералне регулације Врњачке Бање 2023.-2030 („Сл. лист општине Врњачка Бања“, бр: 26/24) и налазе се у оквиру урбанистичке целине ВЗ, планиране намене: „ЗОНА ПРОИЗВОДЊА И ВЕЛИКЕ ТРГОВИНЕ: ПОСЛОВАЊЕ - „ПТ“.

Увидом у достављену документацију утврђено је да ће након парцелације катастарских парцела бр: 3226/2, 3063/6 и 3056/2 све у КО Врњачка Бања, чија је укупна површина око 29.706 m<sup>2</sup>, на ГП1, ГП2, ГП3, ГП4, ГП5, ГП6, ГП7 и ГП8, на ГП1 укупна површина на коју ће се односити Урбанистички пројекат, износити 24.088,34 m<sup>2</sup>, на којој је планирана изградња следећих објеката:

- Тржни центар који се састоји од три објекта укупне бруто површине око 8.987,00 m<sup>2</sup>
- Трафо станица – бруто површине око 37,66 m<sup>2</sup>
- Зелене површине оквирне површине 4.836,14 m<sup>2</sup>
- 211 паркинг места односно коловозне и поплочане површине од 10.265,00 m<sup>2</sup>

Објекат трафостанице је слободностојећи и постављен на јужном делу парцеле.

У функционалном смислу, у објектима тржног центра укупно је пројектовано 20 локала са продајним простором и пратећим садржајима. Зона пријема и истовара робе је на бочним странама објекта супротно од паркинга.

У вези са достављеним захтевом, обавештавамо Вас да је одредбом члана 40. Закона о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр: 94/2024) прописано да су предмет процене утицаја на животну средину пројекти који могу да имају значајан утицај на животну средину имајући у виду нарочито њихову величину, особине или место извођења и који су утврђени у складу са чланом 5. став 1. овог закона.

Предмет процене утицаја су и пројекти који сами или заједно са другим изведеним, одобреним или планираним пројектима могу да имају значајан утицај на животну средину имајући у виду нарочито њихову величину, особине или место извођења.

Предмет процене утицаја су и пројекти који сами или заједно са другим пројектима, радовима или активностима, могу да имају значајан утицај на очување и целовитост подручја еколошке мреже у складу са овим законом и прописима којима се уређује заштита природе.

Предмет процене утицаја су и стратешки енергетски пројекти који су одређени као стратешки сагласно прописима којима се уређује област енергетике.

Пројекти из ст. 1-4. Овог члана могу да буду предмет процене утицаја ако је њихово извођење, односно употреба у складу са прописима којима се уређује планирање и изградња, заштита природе и животне средине и другим прописима Републике Србије.

Пројекти за које се врши процена утицаја наведени су у Уредби о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр.114/08).

**Након израде и потврђивања Урбанистичког пројекта, носилац пројекта се упућује да поднесе захтев за одлучивање о потреби израде студије о процени утицаја на животну средину за предметни пројекат.**

Током извођења радова на припреми терена и изградњи објекта, потребно је планирати и спровести мере заштите животне средине применом мера предвиђених Упутством о минималним условима за заштиту животне средине и то:

1. Носилац пројекта је дужан да поштује Закон 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), као и подзаконска акта донета на основу овог Закона;
2. Вршити редовно квашење запрашених површина и спречити расипање грађевинског материјала током транспорта;
3. Утврдити обавезу санације земљишта, у случају изливања уља и горива током рада грађевинских машина и механизације;
4. Отпадни материјал који настаје у процесу изградње (комунални отпад, грађевински материјал и метални отпад, пластика, папир, и сл.) прописно сакупити, разврстати и одложити на за то предвиђену локацију;
5. Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан, да одмах прекине радове и обавести надлежну организацију за заштиту споменика културе;
6. Ако се у току радова наиђе на природно добро, које је геолошко-палеонтолошког типа и минеролошко-петрографског порекла, за које се претпоставља да има својство природног споменика, извођач радова је дужан да о томе обавести надлежну организацију за заштиту природе.

#### **И) Управљање отпадом**

Носилац Пројекта је дужан:

1. Да поштује Закон о управљању отпадом („Сл. гласник РС“, бр.36/09, 88/2010, 14/2016, 95/2018-др. закон и 35/2023), Закон о амбалажи и амбалажном отпаду („Сл. гласник РС“, бр.36/09 и 95/2018-др. закон), као и подзаконска акта донета на основу ових закона;

2. Да прибави решење надлежног органа о давању сагласности на План управљања отпадом од грађења и рушења у складу са чланом 6. Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења („Сл. гласник РС“, бр: 93/2023 и 94/2023-испр.);
3. Обезбеди посебан простор за генерисање отпада;
4. Обезбеди потребне услове и опрему за сакупљање, разврставање и привремено чување различитих отпадних материјала (комунални и амбалажни отпад, органски и процесни отпад, рециклабилни материјал, отпад од чишћења сепаратора масти и уља и др.) и исти предаје овлашћеном оператеру, са којим има закључен уговор;
5. Обезбедити довољан број контејнера и сместити их на чврстој непропусној подлози;
6. Закључи уговор са ЈКП о редовном одношењу комуналног отпада.

## **II) Заштита вода**

Носилац пројекта је дужан:

1. Да поштује Закон о водама („Сл. гласник РС“, бр:30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018-др. закон), као и подзаконска акта донета на основу овог Закона;
2. Планира и изведе систем интерне сепаратне канализације (за атмосферске и фекалне отпадне воде);
3. Санитарно-фекалне отпадне воде одводи у градску канализациону мрежу, а у случају непостојања исте, потребно је фекалне отпадне воде упуштати у водонепропусну септичку јаму, до опремања локације канализационом инфраструктуром;
4. По потреби предвиди одговарајући третман технолошких отпадних вода, којим се обезбеђују прописани захтеви емисије, односно прописани услови за испуштање у јавну канализацију или одређени реципијент;
5. Предвиди контролисани прихват потенцијално зауљене атмосферске воде са интерних саобраћајних, манипулативних површина и паркинга, као и њен третман у таложнику-сепаратору масти и уља, којим се обезбеђује да квалитет пречишћених вода задовољава критеријуме прописане за испуштање у јавну канализацију или одређени реципијент; врши редовну контролу сепаратора и таложника и послове пражњења истих повери овлашћеној организацији; води евиденцију о чишћењу наведене опреме и уређаја.

## **III) Заштита ваздуха**

Носилац Пројекта је дужан:

1. Да поштује Закон о заштити ваздуха („Сл. гласник РС“, бр:36/09, 10/2013 и 26/2021-др. закон), као и подзаконска акта донета на основу овог Закона;
2. Да предметни пројекат приликом пројектовања, градње и коришћења одржава тако да не испушта загађујуће материје у ваздух у количинама већим од граничних вредности;
3. Уколико дође до квара уређаја којим се обезбеђује спровођење прописаних мера заштите или до поремећаја технолошког процеса због чега долази до прекорачења граничних вредности емисије, носилац пројекта је дужан да квар или поремећај отклони или прилагоди рад новонасталој ситуацији или обустави технолошки процес како би се емисија свела у дозвољене границе, у најкраћем року;
4. Носилац Пројекта стационарног извора загађивања, код кога се у процесу обављања делатности могу емитовати гасови непријатних мириса, дужан је да примењује мере које ће довести до редукције мириса, иако је концентрација емитованих материја у отпадном гасу испод граничне вредности емисије.

## **IV) Заштита од буке**

Носилац пројекта је дужан:

1. Да поштује Закон о заштити од буке у животној средини („Сл. гласник РС“, бр: 96/2021), као и подзаконска акта донета на основу овог закона;
2. Пројектује и изведе пројекат уз примену техничких услова и мера како би обезбедио одговарајућу звучну заштиту, односно да бука у комплексу током обављања планираних активности, не прекорачује прописане граничне вредности;
3. Уколико се ради о компресору, обавезно поставити исти у затворен простор, уз спровођење акустичних мера заштите и на удаљености од најмање 20 метара од најближег затвореног простора у коме бораве људи.

## V) Остале опште мере

1. Правно или физичко лице које деградира животну средину дужно је да изврши ремедијацију или на други начин санира деградирану животну средину, у складу са пројектима санације и ремедијације;
2. Уређење простора, коришћење природних ресурса и добара врши се у складу са просторним и урбанистичким плановима и другим плановима. Потребно је извршити уређење, озелењавање и одржавање слободних површина (травњаци, жбунаста и висока вегетација), у складу са пројектом хортикултурног уређења;
3. Потребно је спроводити неопходне мере заштите од могућег удеса (пожар, просипање, исцуривање горива) као и мере за отклањање последица у случају удесних ситуација (средства за противпожарну заштиту, поседовање одговарајућег сорбента и др.);
4. Носилац пројекта је дужан да обезбеди извршавање програма праћења утицаја на животну средину и да **успостави систем контролисаног мониторинга квалитета ваздуха и нивоа буке**, и да податке добијене мониторингом доставља надлежном органу, на начин и у роковима како следи: одредбама Закона о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр: 135/04, 36/09, 36/09-др закон, 72/09-др закон, 43/11- Одлука УС РС, 14/16, 76/18, 95/18-др. закон, 95/18-др. закон и 94/24-др. закон), сходно члановима 70., 71., 72. и 73., као и другим важећим прописима.

Обрадила  
Снежана Костић

Snežana  
Kostić-ENC

Достављено:

- „HANA RETAIL PARK“ DOO,  
Ул. Булевар Михајла Пупина 16 д, Нови Београд
- Општинском инспектору за заштиту животне средине
- Архиви

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА  
Биљана Новоселац



Електронски потписано

Биљана Новоселац 981278376289  
24.02.2025 08:05:21



РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД – СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ ВРЊАЧКА БАЊА, на основу Правилника о унутрашњем уређењу и систематизацији радних места у Републичком геодетском заводу, број 110-1/2024 од дана 27.12.2024.године, решавајући по захтеву за провођење промене-а у катастру непокретности који је поднео-ла ПРИВРЕДНО ДРУШТВО "VS ENERGY 2015" из БЕОГРАД, БУЛЕВАР МИХАИЛА ПУТИНА 16Д/7, на основу члана 66. став 3. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр.72/09, 81/09 и 24/11), члана 16. Закона о поступку уписа у катастар непокретности и катастар инфраструктуре ("Службени гласник РС", бр.41/18, 95/18, 31/19, 15/20 и 92/23) и члана 136. став 1. и члана 140. Закона о општем управном поступку ("Службени гласник РС", број 18/16, 95-18-аутентично тумачење и 2/23-одлука УС) доноси

## РЕШЕЊЕ

### 1. Дозвољава се провођење промене у бази података катастра непокретности:

- Дозвољава се у КО ВРЊАЧКА БАЊА формирање нових катастарских парцела приказаних у А-листу и то:

Досадашње стање:

Лист непокретности: 1838

Власника МБ:21109789 ПРИВРЕДНО ДРУШТВО"VS ENERGY 2015"ДОО НОВИ БЕОГРАД, БЕОГРАД БУЛЕВАР МИХАИЛА ПУТИНА 16Д/7 са делом поседа 1/1,

кат.парцела 3056/3, ЛИВАДА 3.класе, површина 3948м2, Грађевинско зем.ван граница ГТЗ

Лист непокретности: 7534

Власника ЈМБГ:0705956760031 СРЕЋКОВИЋ ДРАГАН (МИЛИВОЈЕ), ВРЊИ МОРАВСКА ДОЛИНА 1А са делом поседа 1986/25724, Власника МБ:06125484 ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ПАНЧО ДОО, ВРЊАЧКА БАЊА IV КРАЉЕВАЧКИ БАТАЈОН 34 са делом поседа 357/25724, Власника МБ:21109789 ПРИВРЕДНО ДРУШТВО"VS ENERGY 2015"ДОО НОВИ БЕОГРАД, БЕОГРАД БУЛЕВАР МИХАИЛА ПУТИНА 16Д/7 са делом поседа 23381/25724,

кат.парцела 3226/2, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ, површина 123м2, Грађевинско земљ.изван грађ.подр.

кат.парцела 3226/2, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ, површина 794м2, Грађевинско земљ.изван грађ.подр.

кат.парцела 3226/2, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ, површина 11м2, Грађевинско земљ.изван грађ.подр.

кат.парцела 3226/2, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ, површина 12м2, Грађевинско земљ.изван грађ.подр.

кат.парцела 3226/2, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ, површина 21м2, Грађевинско земљ.изван грађ.подр.

кат.парцела 3226/2, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ, површина 10м2, Грађевинско земљ.изван грађ.подр.

кат.парцела 3226/2, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ, површина 955м2, Грађевинско земљ.изван грађ.подр.

кат.парцела 3226/2, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ, површина 269м2, Грађевинско земљ.изван грађ.подр.

кат.парцела 3226/2, ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ – ОБЈЕКАТ, површина 23529м2, Грађевинско земљ.изван грађ.подр.

Лист непокретности: 9178

Власника МБ:21109789 ПРИВРЕДНО ДРУШТВО"VS ENERGY 2015"ДОО НОВИ БЕОГРАД, БЕОГРАД БУЛЕВАР МИХАИЛА ПУТИНА 16Д/7 са делом поседа 1/1,

кат.парцела 3063/6, ЊИВА 3.класе, површина 34м2, Земљиште у грађевинском подручју

Тако да ново стање гласи:

Лист непокретности: 9198

Власника ЈМБГ:0705956760031 СРЕЋКОВИЋ ДРАГАН (МИЛИВОЈЕ), ВРЊИ МОРАВСКА ДОЛИНА 1А са делом поседа 1986/29706, Власника МБ:06125484 ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ПАНЧО ДОО, ВРЊАЧКА БАЊА IV КРАЉЕВАЧКИ БАТАЈОН 34 са делом поседа 357/29706, Власника МБ:21109789 ПРИВРЕДНО ДРУШТВО"VS ENERGY 2015"ДОО НОВИ БЕОГРАД, БЕОГРАД БУЛЕВАР МИХАИЛА ПУТИНА 16Д/7 са делом поседа 27363/29706,

кат.парцела 3226/6, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ, површина 955м2, Грађевинско зем.ван граница ГТЗ

кат.парцела 3226/6, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ, површина 269м2, Грађевинско зем.ван граница ГТЗ

кат.парцела 3226/6, ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ – ОБЈЕКАТ, површина 1434м2, Грађевинско зем.ван граница ГТЗ

кат.парцела 3226/7, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ДЕЛОМ ЗГРАДЕ, површина 178м2, Грађевинско зем.ван граница ГТЗ

кат.парцела 3226/7, ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПЛ., површина 623м2, Грађевинско зем.ван граница ГТЗ

кат.парцела 3226/8, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ДЕЛОМ ЗГРАДЕ, површина 29м2, Грађевинско зем.ван граница ГТЗ

кат.парцела 3226/8, ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПЛ., површина 1476м2, Грађевинско зем.ван граница ГТЗ

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

кат.парцела 3226/9, ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПЛ., површина 106м<sup>2</sup>, Грађевинско зем.ван граница ГТЗ  
кат.парцела 3226/10, ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПЛ., површина 1м<sup>2</sup>, Грађевинско зем.ван граница ГТЗ  
кат.парцела 3226/11, ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПЛ., површина 17м<sup>2</sup>, Грађевинско зем.ван граница ГТЗ  
кат.парцела 3226/12, ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПЛ., површина 8м<sup>2</sup>, Грађевинско зем.ван граница ГТЗ  
кат.парцела 4180, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ, површина 123м<sup>2</sup>, Грађевинско зем.ван граница ГТЗ  
кат.парцела 4180, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ, површина 586м<sup>2</sup>, Грађевинско зем.ван граница ГТЗ  
кат.парцела 4180, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ, површина 11м<sup>2</sup>, Грађевинско зем.ван граница ГТЗ  
кат.парцела 4180, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ, површина 12м<sup>2</sup>, Грађевинско зем.ван граница ГТЗ  
кат.парцела 4180, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ, површина 21м<sup>2</sup>, Грађевинско зем.ван граница ГТЗ  
кат.парцела 4180, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ, површина 10м<sup>2</sup>, Грађевинско зем.ван граница ГТЗ  
кат.парцела 4180, ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ - ОБЈЕКАТ, површина 19866м<sup>2</sup>, Грађевинско зем.ван граница ГТЗ  
кат.парцела 4180, ЊИВА 3.класе, површина 34м<sup>2</sup>, Грађевинско зем.ван граница ГТЗ  
кат.парцела 4180, ЛИВАДА 3.класе, површина 3947м<sup>2</sup>, Грађевинско зем.ван граница ГТЗ

- Лист непокретности број 1838 КО ВРЊАЧКА БАЊА

Испис забележбе која је гласила: Забележба обавезе плаћања накнаде за промену намене пољопривредног земљишта на непокретности означеној у А-листу и то:

кат.парцела 3056/3, ЛИВАДА 3.класе, површина 3948м<sup>2</sup>, Грађевинско зем.ван граница ГТЗ

- Лист непокретности број 9198 КО ВРЊАЧКА БАЊА

Забележба: Није приложено решење о утврђивању накнаде за промену намене пољопривредног земљишта за део парцеле у површини од 3982м<sup>2</sup> на непокретности означеној у А-листу и то:

кат.парцела 4180, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ, површина 123м<sup>2</sup>, Грађевинско зем.ван граница ГТЗ  
кат.парцела 4180, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ, површина 586м<sup>2</sup>, Грађевинско зем.ван граница ГТЗ  
кат.парцела 4180, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ, површина 11м<sup>2</sup>, Грађевинско зем.ван граница ГТЗ  
кат.парцела 4180, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ, површина 12м<sup>2</sup>, Грађевинско зем.ван граница ГТЗ  
кат.парцела 4180, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ, површина 21м<sup>2</sup>, Грађевинско зем.ван граница ГТЗ  
кат.парцела 4180, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ, површина 10м<sup>2</sup>, Грађевинско зем.ван граница ГТЗ  
кат.парцела 4180, ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ - ОБЈЕКАТ, површина 19866м<sup>2</sup>, Грађевинско зем.ван граница ГТЗ  
кат.парцела 4180, ЊИВА 3.класе, површина 34м<sup>2</sup>, Грађевинско зем.ван граница ГТЗ  
кат.парцела 4180, ЛИВАДА 3.класе, површина 3947м<sup>2</sup>, Грађевинско зем.ван граница ГТЗ

2. - Упис у катастар непокретности из става 1. овог диспозитива извршен је даном доношења овог решења.

3. - Обавезује се Привредно друштво "VS ENERGY", Привредно друштво Панчо и Срећковић Драган да у року од 10 дана од дана достављања овог решења уплати републичку административну таксу за захтев у износу од 400.00 динара на жиро рачун буџета Републике Србије.

4. - Обавезује се Привредно друштво "VS ENERGY", Привредно друштво Панчо и Срећковић Драган да у року од 10 дана од дана достављања овог решења, уплати републичку административну таксу за списе и радње у износу од 14980.00 динара на жиро рачун буџета Републике Србије.

5. - Привредно друштво "VS ENERGY", Привредно друштво Панчо и Срећковић Драган дужан је да у року од 10 дана од дана достављања овог решења, под претњом принудне наплате, уплати Републичку административну таксу у укупном износу од 15380.00 динара на жиро рачун буџета Републике Србије број 840-742221843-57 Модел 97 Позив на број 961154060022975077.

## Образложење

ПРИВРЕДНО ДРУШТВО "VS ENERGY 2015" из БЕОГРАД, БУЛЕВАР МИХАИЛА ПУПИНА 16Д/7 поднео је захтев за деобу и спајање парцела према пројекту препарцелације на непокретностима наведеним у ставу 1. диспозитива овог решења. Као доказ о насталој промени приложио је елаборат геодетских радова од 19.05.2025. године, технички извештај о реализацији пројекта парцелације од 19.05.2025. године, Пројекат геодетског обележавања од маја 2025. године које је потврдила геодетска организација "GEO-ZOOM" Краљево, Пројекат препарцелације од маја 2025. године који је израдио Атеље АП доо Врњачка Бања, Потврду број: 002102222 2025 од 12.05.2025. године

[ Упис у катастар непокретности ]

коју је оверила Општина Врњачка Бања, Одсек за урбанизам, еколошке, имовинско правне и стамбене послове.

На основу члана 57. став 4. Закона о поступку уписа у катастар непокретности и катастар инфраструктуре ("Службени гласник РС", бр.41/18, 95/18, 31/19, 15/20 и 92/23), а по спроведеном поступку утврђено је да су испуњени услови из члана 67. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр.72/09, 81/09, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), па је одлучено као у диспозитиву овог решења.

Висина републичке административне таксе за захтев утврђена је сходно Тарифном броју 1. Закона о републичким административним таксама ("Службени гласник РС", број 43/03, 51/03-испр., 61/05, 5/09, 54/09, 50/11, 70/11-усклађени дин.изн., 55/12-усклађени дин.изн., 93/12, 47/13-усклађени дин.изн., 65/13-др.закон, 57/14-усклађени дин.изн., 45/15-усклађени дин.изн., 83/15, 112/15, 50/16-усклађени дин.изн., 61/17-усклађени дин.изн., 113/17, 3/18-испр., 50/18-усклађени дин.изн., 95/18, 38/19, 86/19, 90/19-усклађени дин.изн., 98/20-усклађени дин.изн., 144/20, 62/21-усклађени дин.изн., 138/2022, 54/2023-усклађени дин.изн., 92/2023, 59/24-усклађени дин.изн., 63/24-измена и допуна усклађених дин.изн. и 94/24).

Висина републичке административне таксе за списе и радње у износу од 14980.00 динара утврђена је сходно Тарифном броју 2156. став 5. Закона о републичким административним таксама ("Службени гласник РС", број 43/03, 51/03-испр., 61/05, 5/09, 54/09, 50/11, 70/11-усклађени дин.изн., 55/12-усклађени дин.изн., 93/12, 47/13-усклађени дин.изн., 65/13-др.закон, 57/14-усклађени дин.изн., 45/15-усклађени дин.изн., 83/15, 112/15, 50/16-усклађени дин.изн., 61/17-усклађени дин.изн., 113/17, 3/18-испр., 50/18-усклађени дин.изн., 95/18, 38/19, 86/19, 90/19-усклађени дин.изн., 98/20-усклађени дин.изн., 144/20, 62/21-усклађени дин.изн., 138/2022, 54/2023-усклађени дин.изн., 92/2023, 59/24-усклађени дин.изн., 63/24-измена и допуна усклађених дин.изн. и 94/24).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: Против овог решења допуштена је жалба Републичком геодетском заводу у Београду у року од 8 дана од дана достављања овог решења.

Жалба се подноси Републичком геодетском заводу у Београду преко СЛУЖБЕ ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ ВРЊАЧКА БАЊА непосредно писмено или усмено на записник или шаље препоручено путем поште са плаћеном административном таксом у износу од 590.00 динара на жиро рачун буџета Републике Србије број 840-742221843-57 Модел 97 Позив на број 961154060022975077 по тарифном броју 6. Закона о републичким административним таксама ("Службени гласник РС", број 43/03, 51/03-испр., 61/05, 5/09, 54/09, 50/11, 70/11-усклађени дин.изн., 55/12-усклађени дин.изн., 93/12, 47/13-усклађени дин.изн., 65/13-др.закон, 57/14-усклађени дин.изн., 45/15-усклађени дин.изн., 83/15, 112/15, 50/16-усклађени дин.изн., 61/17-усклађени дин.изн., 113/17, 3/18-испр., 50/18-усклађени дин.изн., 95/18, 38/19, 86/19, 90/19-усклађени дин.изн., 98/20-усклађени дин.изн., 144/20, 62/21-усклађени дин.изн., 138/2022, 54/2023-усклађени дин.изн., 92/2023, 59/24-усклађени дин.изн., 63/24-измена и допуна усклађених дин.изн. и 94/24).

(М.П.)

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ

Стручна овера

Mihajlo Santic

26.5.2025. 14:00:52

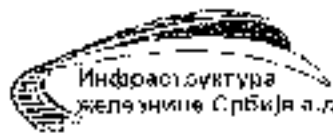
ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ

Коначна овера

- Доставити:
- 1.МИНИСТАРСТВО ПОЉОПРИВРЕДЕ, ШУМАРСТВА И ВОДОПРИВРЕДЕ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ
  - 2.ОДСЕК ЗА ЛОКАЛНУ ПОРЕСКУ АДМИНИСТРАЦИЈУ ОПШТИНЕ ВРЊАЧКА БАЊА
  - 3.ОДСЕК ЗА УРБАНИЗАМ, ЕКОЛОШКЕ, ИМОВИНСКО ПРАВНЕ И СТАМБЕНЕ ПОСЛОВЕ ОПШТИНЕ ВРЊАЧКА БАЊА
  - 4.ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ПАНЧО ДОО, ВРЊАЧКА БАЊА, IV КРАЉЕВАЧКИ БАТАЈОН 34
  - 5.ПРИВРЕДНО ДРУШТВО"VS ENERGY 2015"ДОО НОВИ БЕОГРАД, БЕОГРАД, БУЛЕВАР МИХАИЛА ПУТИНА 16Д/7
  - 6.СРЕЊКОВИЋ ДРАГАН (МИЛИВОЈЕ), ВРЊЦИ, МОРАВСКА ДОЛИНА 1А
  - 7.АРХИВИ

Milos Obrovic

26.5.2025. 14:04:15



АКЦИОНАРСКО ДРУШТВО ЗА УПРАВЉАЊЕ  
ЈАВНОМ ЖЕЛЕЗНИЧКОМ ИНФРАСТРУКТУРОМ  
„ИНФРАСТРУКТУРА ЖЕЛЕЗНИЦЕ СРБИЈЕ“ Београд  
МЕНАџЕР ЗА РАЗВОЈ И ТЕХНИЧКУ ПРИПРЕМУ

11000 БЕОГРАД, Немањина б. 4Б 21127994 1126; 1191-08420, Контакт центар: 203-222954-25  
Телефон +381 11 2610-819; FAX +381 11 2610-819; Е-маил: info@infk.rs, infk@infk.rs

Број: 45/2025-26

Датум: 03.08.2025.

Получилац: БП

IANA RETAIL PARK DOO

Булевар Михајла Пупина 16/  
11070 Нови Београд

**ПРЕДМЕТ:** Услови „Инфраструктура железнице Србије“ а.д. за потребе израде Урбанистичког пројекта са архитектонском разрадом локације на катастарској парцели број 4180 КО Врњачка Бања у Врњачкој Бањи

У вези са ваљким дописом који смо примили 21.07.2025. године достављамо услове за израду Урбанистичког пројекта са архитектонском разрадом локације на катастарској парцели број 4180 КО Врњачка Бања у Врњачкој Бањи

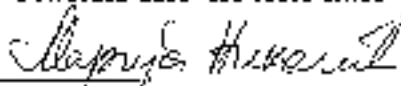
На катастарској парцели, која је предмет Урбанистичког пројекта, односно архитектонске разраде локације, планирани је атракциона тржни центар, трајно станиште, паркинга, каменолом и пољопривредна површина и зелене површине

Овим Урбанистичким пројектом се планира парцелација предметне катастарске парцеле број 4180 КО Врњачка Бања, чија је укупна бруто површина од око 8.946,00 m<sup>2</sup>.

„Инфраструктура железнице Србије“ а.д. у складу са Просторним планом Републике Србије од 2010. до 2020. године („Службени гласник РС“, број 88/10), Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 4/11, 12/12, 42/13-УС, 50/12-УС, 98/13 УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23) и планираним развојем железничке инфраструктуре, издаје услове за израду Урбанистичког пројекта са архитектонском разрадом локације на катастарској парцели број 4180 КО Врњачка Бања у Врњачкој Бањи

Резимирајући материјал који смо добили уз детаљне, текстуални и графички део за израду предметног Урбанистичког пројекта, констатовали смо да се предметна катастарска парцела налази са леве стране регионално једнакопосесне неелектрифициране железничке пруге Број 213: Стањин-Краљево-Пожога, на удаљености од око 25 m у правцу на осу које носи предметна пруга, да се између предметне парцеле и железничке пруге налази дрвени пут I Б реда, тако да „Инфраструктура железнице Србије“ а.д. нема посебних услова за израду Урбанистичког пројекта са архитектонском разрадом локације на катастарској парцели број 4180 КО Врњачка Бања у Врњачкој Бањи.

МЕНАџЕР ЗА РАЗВОЈ И  
ТЕХНИЧКУ ПРИПРЕМУ

  
Марија Николић, дип.инж.ед.

ОПШТИНА ВРЊАЧКА БАЊА



MUNICIPALITY OF VRNJAČKA BANJA

Република Србија (36210) Врњачка Бања – мат.бр.07175981, ПИБ 100 917 981  
центра 036/601-200; председништво 036/ 612-627; e-mail: vrnjci\_spa@vrnjackabanja.gov.rs,  
predsednik@vrnjackabanja.gov.rs

002114208 2025  
08 05 25

**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „ПУТЕВИ СРБИЈЕ“**  
Сектор за одржавање државних путева I и II реда  
н/р Небојша Чубрило

ПРЕДМЕТ: Сагласност за премештање саобраћајног знака

Поштовани,

Добили смо путем електронске поште захтев дана 06.05.2025. године, за премештање саобраћајног знака III-24, "насеље", на државном путу IB-23, ID деонице 02308, РС 2307, ЗС 2308, кроз насељено место Врњци.

На основу планова Општине Врњачка Бања на изградњи тротоара и расвете, у циљу повећања безбедности пешака, близина основне школе, као и старачког дома, на државном путу IB-23, ID деонице 02308, РС 2307, ЗС 2308, кроз насељено место Врњци, даје се сагласност за премештање стационаже поменутог знака.

Тренутна стационажа знака је 56+510 км, премешта се на нову стационажу 57+200 км.

С поштовањем,

ПРЕДСЕДНИК ОПШТИНЕ  
Бобан Ђуровић



# ЗАПИСНИК

о утврђивању локација поред државних путева Републике Србије  
за постављање саобраћајних знакова III-24 и III-24.1

|                             |             |
|-----------------------------|-------------|
| ДАТУМ САЧИЊАВАЊА ЗАПИСНИКА: | 03.07.2025. |
|-----------------------------|-------------|

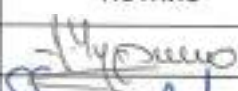
|                     |              |
|---------------------|--------------|
| ОПШТИНА/ГРАД:       | Врњачка Бања |
| НАСЕЉЕНО МЕСТО:     | Врњци        |
| БРОЈ ДРЖАВНОГ ПУТА: | 23           |

## ЛОКАЦИЈЕ ЗА ПОСТАВЉАЊЕ САОБРАЋАЈНИХ ЗНАКОВА III-24 и III-24.1

| ПОЧЕТАК НАСЕЉА (гледано у правцу раста стационаже државног пута) |             |                     |              |              |
|------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------|--------------|--------------|
| III-24                                                           | Страна пута | Стационажа (00+000) | X координата | Y координата |
|                                                                  | десна       | 55+535              | 4832617.73   | 7494649.65   |
| III-24.1                                                         | Страна пута | Стационажа (00+000) | X координата | Y координата |
|                                                                  | лева        | 55+535              | 4832608.42   | 7494645.99   |

| КРАЈ НАСЕЉА (гледано у правцу раста стационаже државног пута) |             |                     |              |              |
|---------------------------------------------------------------|-------------|---------------------|--------------|--------------|
| III-24                                                        | Страна пута | Стационажа (00+000) | X координата | Y координата |
|                                                               | лева        | 57+200*             | 4833213.60   | 7493093.34   |
| III-24.1                                                      | Страна пута | Стационажа (00+000) | X координата | Y координата |
|                                                               | десна       | 57+200*             | 4833222.81   | 7493097.24   |

ЗА ПОСТАВЉАЊЕ ЗНАКОВА III-24 и III-24.1 ТАЧНОСТ УНЕТИХ ПОДАТАКА У ЗАПИСНИК СВОЈИМ  
ПОТПИСОМ ОВЕРАВАЈУ:

| ПРЕДСТАВНИК                                | ЧИТКО ИМЕ И ПРЕЗИМЕ                  | ПОТПИС                                                                                |
|--------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ЈП "Путеви Србије", Београд                | Небојша Чубрило, дипл.инж.саобр.     |  |
| Надлежног градског / општинског органа     | БРАНИСЛАВ БЕЖАНОВИЋ О.А.             |  |
| Пројектне организације                     | Марија Живадиновић, маг.инж.саобр.   |  |
| Обрађивача референтног система држ. путева | Мр Боривоје Алексић, дипл.инж.саобр. |  |

\*Саобраћајне знакове III-24 и III-24.1 поставити на утврђену локацију (km 57+200) након прилагођавања грађевинско-саобраћајне инфраструктуре потребама пешака кроз насељено место Врњци (Прилог: Сагласност Општине Врњачка Бања за премештање саобраћајног знака, Број предмета: 002114208/2025 од 08.05.2025.)