

URBANISTIČKI PROJEKAT

ZA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE
na K.P. br. 1549, 1551 i deo 2155 K.O. Vrnjačka Banja, Vrnjačka Banja

IDEJNO REŠENJE ZA IZGRADNJU OBJEKTA 1, OBJEKTA 2 I OBJEKTA 3
na K.P. br. 1549, 1551 i deo 2155 K.O. Vrnjačka Banja, Vrnjačka Banja

Investitor: Privredno društvo "LTD BETWEEN" d.o.o. Beograd
Adresa: Pregrevica 13, Beograd (Zemun), 11080 Zemun
Registarski broj/Matični broj: 21928399
PIB: 113803715

Lokacija: K.P. BR. 1549, 1551 i deo 2155 K.O. Vrnjačka Banja

Projektant: ARHITEKT PRO D.O.O.
VRNJAČKA BANJA, VRNJAČKA 11, VRNJCI

Odgovorno lice projektanta: Ivan Jerinić

Lični pečat i potpis:



Odgovorni urbanista: Vasilije Petrović, d.i.a.urb

Broj licence: 200 0908 06

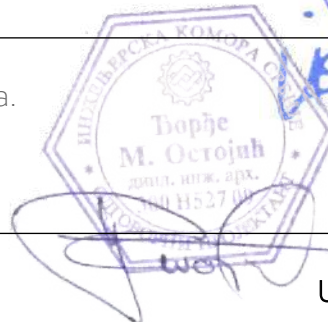
Lični pečat i potpis:



Odgovorni projektant IDR: Đorđe Ostojić d.i.a.

Broj licence: 300 H527 09

Lični pečat i potpis:



Broj projekta:

UP-08/26

Datum:

februar 2026.god.

OPŠTA DOKUMENTACIJA
- URBANISTIČKOG PROJEKTA -

SADRŽAJ URBANISTIČKOG PROJEKTA

OPŠTA DOKUMENTACIJA URBANISTIČKOG PROJEKTA

1. Sadržaj
2. Rešenje iz registra privrednog subjekta i Ovlašćenje investitora
3. Rešenje o određivanju odgovornog urbaniste
4. Izjava odgovornog urbaniste
5. Licenca i potvrda odgovornog urbaniste

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA URBANISTIČKOG PROJEKTA

1. Pravni i planski osnov
 - 1.1 Specifikacija Pravnog i Planskog osnova
 - 1.2 Povod i cilj izrade Urbanističkog projekta
 - 1.3 Smernice za sprovođenje faznosti rešenja
2. Obuhvat urbanističkog projekta
 - 2.1 Granica obuhvata
3. Uslovi izgradnje (namena, regulacija i nivelacija, pristup lokaciji, način rešenja parkiranja i drugi specifični uslovi)
 - 3.1 Namena prostora
 - 3.1.1 Pravila građenja u zoni „AP 1“
 - 3.2 Regulacija i nivelacija
 - 3.3 Pristup lokaciji i način rešenja parkiranja
 - 3.4 Drugi specifični uslovi
4. Numerički pokazatelji
5. Način uređenja slobodnih i zelenih površina
6. Način priključenja na infrastrukturnu mrežu
7. Inženjersko geološki uslovi
8. Mere zaštite životne sredine
9. Mere zaštite nepokretnih kulturnih i prirodnih dobara

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA URBANISTIČKOG PROJEKTA

- | | |
|---|-------|
| 0. Katastarsko topografski plan | 1:250 |
| 1. Obuhvat i namena Urbanističkog projekta | 1:250 |
| 2. Regulaciono nivelaciono rešenje sa prikazom horizontalne regulacije i saobraćajnog rešenja - osnove suterena | 1:250 |
| 3. Regulaciono nivelaciono rešenje sa prikazom horizontalne regulacije i saobraćajnog rešenja- osnova prizemlja | 1:250 |
| 4. Regulaciono nivelaciono rešenje sa prikazom vertikalne regulacije izgled krovnih ravni | 1:250 |
| 5. Sinhron plan – prikaz komunalne infrastrukture sa priključcima na spoljnu mrežu | 1:250 |
| 6. Karta planirane preparcelacije | 1:250 |

SADRŽAJ IDEJNOG ARHITEKTONSKOG REŠENJA

OPŠTA DOKUMENTACIJA IDR-A

1. Rešenje iz registra privrednog subjekta
2. Rešenje o određivanju odgovornog projektanta
3. Izjava odgovornog projektanta
4. Licenca odgovornog projektanta

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA IDR-A

1. Tehnički opis

NUMERIČKA DOKUMENTACIJA IDR-A

1. Pregled površina

GRAFIČKI DEO IDR-A

1. Situacioni plan 1:250
2. Osnova- suterena, prizemlja, sprata 1, 2 i osnova povučenog sprata "Objekta 1" 1:200
3. Osnova- izgledi fasada i karakteristični preseci 1:200
4. Osnova- suterena, prizemlja, sprata 1, 2 i osnova povučenog sprata "Objekta 2" 1:200
5. Osnova- izgledi fasada i karakteristični preseci 1:200
6. Osnova- suterena, prizemlja, sprata 1, 2 i osnova povučenog sprata "Objekta 3" 1:200
7. Osnova- izgledi fasada i karakteristični preseci 1:200

DOKUMENTACIJA URBANISTIČKOG PROJEKTA

PLANSKA I PRAVNA DOKUMENTACIJA

- Informacija o lokaciji: 350-236/22 od 11.05.2022. godine;
- List nepokretnosti Broj izvoda (*) 9247, 7305

TEHNIČKI USLOVI

- "Elektrodistribucija Srbije"- Ogranak Elektrodistribucija Kraljevo, Pogon Vrnjačka Banja, br. 2581200-D.09.10.-60988/2-26 od 24.03.2026. godine;
- JKP „Banjsko zelenilo i čistoća"
br. 400/1/2026 od 11.02.2026. godine
- JP „Belimarkovac",
br. I-1585 od 08.04.2026. godine. godine;
- Preduzeće za inženjering i promet Interklima,
br.2-1667 od 10.02.2026. godine;
- „Opštinska stambena agencija" Vrnjačka Banja,
br. 350-220/26-1 od 09.02.2026. godine;
- „Telekom Srbija" preduzeće za telekomunikacije a.d.,
br. 119311/2-2026 od 24.03.2026. godine



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000190738863

Регистар привредних субјеката
БД 68956/2021
Дана, 25.08.2021. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014, 31/2019), одлучујући о регистрационој пријави промене података код АРХИТЕКТ ПРО ДОО ВРНЈЦИ, матични број: 20314281, коју је поднео:

Име и презиме: Иван Јеринић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

АРХИТЕКТ ПРО ДОО ВРНЈЦИ

Регистарски/матични број: 20314281

и то следећих промена:

Промена седишта привредног друштва:

Брише се:

Адреса: Трстеничка 2 з , ВРЊЦИ, ВРЊАЧКА БАЊА , 36217 Врњци , Србија

Уписује се:

Адреса: ВРЊАЧКА 11 , ВРЊЦИ, ВРЊАЧКА БАЊА , 36217 Врњци , Србија

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 20.08.2021. године регистрациону пријаву промене података број БД 68956/2021 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

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

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

3. REŠENJE O IMENOVANJU ODGOVORNOG URBANISTE

Na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji objekata (*'Sl. glasnik RS', br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025*) i Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta (*"Sl.glasnik RS" br. 96/2023*), kao i Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja (*"Sl. glasnik RS", br. 32/2019 i 47/2025*), doneto je sledeće Rešenje:

REŠENJE

kojim se određuje Odgovorni urbanista za izradu Urbanističkog projekta za izgradnju, na K.P. br. 1549, 1551 i deo 2155 K.O. Vrnjačka Banja, Vrnjačka Banja, za Investitora Privredno društvo "LTD BETWEEN" d.o.o. Beograd, adresa Pregrevica 13, Beograd (Zemun), 11080 Zemun

Odgovorni urbanista:

Vasilije Petrović, dipl.inž.arh.urb.
br.lic. 200 0980 06

Imenovan ispunjava propisane uslove da može samostalno izrađivati tehničku dokumentaciju. Istoimenovani je dužan da se pri izradi tehničke dokumentacije pridržava propisa, standarda, tehničkih normi i normativa shodno odredbama Zakona o izmenama i dopunama Zakona o Planiranju i izgradnji (*'Sl. glasnik RS', br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025*)

Urbanistički projekat se izrađuje na podlogama dostavljenih od strane G.R. "GP-GEOMETRI", Vrnjačka Banja.

Idejno Arhitektonsko rešenje koje je sastavni deo Urbanističkog projekta izradio je glavni projektant Đorđe Ostojić, dipl.inž.arh., lic.br. 300 H527 09.

Vrnjačka Banja
Februar, 2026. god.



"ARHITEKT PRO" d.o.o. Vrnjačka Banja,
Ivan Jerinić dipl.inž.arh.

4. IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

Na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji objekata ('Sl. glasnik RS', br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025) i Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta ("Sl.glasnik RS" br. 96/2023), kao i Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Sl. glasnik RS", br. 32/2019 i 47/2025), data je sledeća Izjava:

IZJAVA

kojom se potvrđuje da je Urbanistički projekat izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji objekata ('Sl. glasnik RS', br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025), Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Sl.glasnik RS“br. 32/2019 i 47/2025), kao i sa PGR Vrnjačka Banja („Sl.list opštine Vrnjačka Banja“ br. 26/2024).

Odgovorni urbanista:

Vasilije Petrović, dipl.inž.arh.
br.lic. 200 0908 06

Idejno rešenje se izrađuje na podlogama dostavljenih od strane G.R. "GP-GEOMETRI", Vrnjačka Banja.

Idejno Arhitektonsko rešenje koje je sastavni deo Urbanističkog projekta izradio je glavni projektant Đorđe Ostojić, dipl.inž.arh., lic.br. 300 H527 09

Vrnjačka Banja
Februar, 2026.



odgovorni urbanista:
Vasilije Petrović, dipl.inž.arh.urb.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Василије С. Петровић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 2205940782013

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0908 06



У Београду,
9. марта 2006. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милан Вуковић
дипл. грађ. инж.

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



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

ПОТВРДУ

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

200 0908 06

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

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



Председница Инжењерске коморе Србије

Марица М.
Марица Мијајловић, дипл. инж. арх.

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA
- URBANISTIČKOG PROJEKTA -

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO-TEHNIČKU RAZRADU LOKACIJE

K.P. br. 1549, 1551 i deo 2155, K.O. Vrnjačka Banja
za izgradnju objekta 1, objekta 2 i objekta 3

1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV

Investitor, Privredno društvo "LTD BETWEEN" d.o.o. Beograd, adresa Pregrevica 13, Beograd Zemun, 11 080 Zemun naručili su kako je to predviđeno Zakonom, Pravilnicima i Planskim dokumentom, izradu Urbanističkog projekta za izgradnju, a za potrebe urbanističko – arhitektonske razrade lokacije za katastarske parcele br. 1549, 1551 i deo 2155 K.O. Vrnjačka Banja.

- ZAKON O PLANIRANJU I IZGRADNJI (*"Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 i 37/2019 - dr. zakon i 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025*);
- PRAVILNIK O SADRŽINI, NAČINU I POSTUPKU IZRADE DOKUMENATA PROSTORNOG I URBANISTIČKOG PLANIRANJA (*"Sl. glasnik RS" br. 32/2019 i 47/2025*);
- PLAN GENERALNE REGULACIJE Vrnjačke Banje 2023-2030. (*"Sl. list opštine Vrnjačka Banja" br. 26/2024*) – u daljem tekstu *Plana Generalne Regulacije*;
- Uputstvo o primeni pojedinih odredbi Zakona o Planiranju i izgradnji (*"Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09- US, 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 98/13-US, 132/14, 83/18, 31/19, 37/19- drugi Zakon i 9/20, 52/2021, 62/2023 i 91/2025*);

"ARHITEKT PRO" D.O.O., Vrnjačka Banja, Vrnjačka 11, Vrnjci, Urbanističkim projektom predlaže izgradnju u skladu sa članom 60. Zakona o planiranju i izgradnji (*"Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09 – ispr., 64/10 – US, 24/11, 121/12, 42/13 – US, 50/13 – US, 54/13 – US, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025*). Predlog se odnosi na sprovođenje neposredne primene pravila građenja, koja su implementirana iz važećeg planskog dokumenta – Plana generalne regulacije Vrnjačke Banje 2023–2030 (*"Službeni list opštine Vrnjačka Banja", br. 26/2024*).

Za potrebe izrade predmetnog Urbanističkog projekta pribavljena je i Informacija o lokaciji br. 350-236/22 od 11.05.2022. godine koja je izdata od strane Odeljenja za planiranje i izgradnju Vrnjačka Banja, koja sadrži smernice za sprovođenje planskog osnova.

Osnov za izradu ovog Urbanističkog projekta

Na ovom području primenjuju se pravila građenja zone „AP1“. U zoni „AP1“ dozvoljena je izgradnja objekata kolektivnog stanovanja.

Osnov za izradu Urbanističkog projekta je faktički član. 60 Zakona o planiranju i izgradnji kojim je omogućena razrada arhitektonsko-urbanističkog konteksta za lokacije sa specifičnim karakteristikama.

Za predmetnu lokaciju izrađena je Urbanistička analiza u skladu sa Izveštajem Komisije za planove Opštine Vrnjačka Banja (Republika Srbija), od dana 28.01.2026. godine. Na osnovu sprovedene stručne kontrole podnetog Zahteva za razmatranje Urbanističke analize, koja se odnosi na urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije, Komisija je utvrdila da postoje uslovi za izradu Urbanističkog projekta.

Istovremeno, naglašeno je da je u toku izrade Urbanističkog projekta neophodno posvetiti posebnu pažnju svim predloženim stavkama koje čine sastavni deo navedenog Izveštaja, kako bi se obezbedila usklađenost planskog rešenja sa važećim normativima, stručnim smernicama i uslovima nadležnih institucija.

1.2 POVOD I CILJ IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Povod za izradu Urbanističkog projekta je Zahtev gore navedenog Investitora kao i urbanističko-arhitektonska razrada lokacije za usklađivanje parametara važećih Planova, sa parametrima i uslovima definisanim u Planu Generalne Regulacije (PGR) Vrnjačke Banje 2023-2030 („*Sl.list opštine Vrnjačka Banja*“ br. 26/2024).

Ovim Urbanističkim projektom definišu se urbanistički uslovi i parametri za realizaciju planirane izgradnje, kao i način obezbeđivanja kolskog i pešačkog na predmetnoj lokaciji.

Oblik, površina i položaj građevinske parcele uslovljavaju njeno uklapanje u postojeće urbano tkivo, uz obavezno poštovanje regulacionih linija, građevinskih linija, visinskih gabarita i drugih važećih planskih ograničenja.

Kako je to predviđeno Zakonom o planiranju i izgradnji član 60-64 na zahtev investitora, a nakon usvojene Urbanističke analize, ovim UP-om se zbog loše geometrije parcele i velike visinske razlike utvrđuju parametri, odnosno svi relevantni urbanistički pokazatelji, uključujući procenat zauzetosti parcele, indeks izgrađenosti, ukupnu bruto razvijenu građevinsku površinu, položaj i dispoziciju objekta, kao i minimalni procenat uređenih zelenih površina na parceli, u skladu sa važećom planskom dokumentacijom i propisima.

S obzirom da nije moguće iskoristiti ni osnovne parametre zauzetosti na parceli zbog navedenih uslova za izgradnju, faktički povod za izradu ovog Up-a je dokazivanje mogućnosti posebnih odrednica visine objekata i njihove zasebnosti volumena.

Urbanističkim projektom predlaže se formiranje objekta sa racionalnim i funkcionalnim arhitektonsko-urbanističkim rešenjem, koje omogućava optimalnu iskorišćenost prostora, unapređenje energetske efikasnosti i adekvatno uklapanje u prostorni i ambijentalni kontekst lokacije, uz doprinos unapređenju kvaliteta izgrađenog prostora.

Cilj izrade Urbanističkog projekta je provera mogućnosti za izgradnju objekta na predmetnoj katastarskoj parceli prema smernicama i uz poštovanje svih parametara iz važećeg Plana Generalne Regulacije Vrnjačke Banje 2023-2030 („*Sl.list opštine Vrnjačka Banja*“ br. 26/2024) i dokazivanje mogućnosti izgradnje prema priloženom IDR rešenju.

1.3. SMERNICE ZA SPROVOĐENJE I FAZNOST REŠENJA

Predmetni Urbanistički projekat izrađen je u cilju detaljne razrade planskog rešenja za predmetnu lokaciju, sa namenom sagledavanja mogućnosti izgradnje tri stambena objekta na jedinstvenoj građevinskoj parceli. Projekat je izrađen u skladu sa odredbama člana 60. Zakona o planiranju i izgradnji („*Službeni glasnik RS*“, br. 72/09, 81/09 – ispr., 64/10 – US, 24/11, 121/12, 42/13 – US, 50/13 – US, 54/13 – US, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 09/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025).

Urbanistički projekat predstavlja osnov za dalju razradu lokacije u okviru granica obuhvata predmetnog projekta, pri čemu se na osnovu istog ne može neposredno pristupiti izvođenju radova, već služi kao osnov za izradu odgovarajuće tehničke dokumentacije i sprovođenje daljih procedura u skladu sa važećim propisima.

Ovim Urbanističkim projektom predviđa se realizacija stambenog naselja „Cross Hill“, koje se planira kroz izgradnju tri stambena objekta, uz faznu realizaciju, kako sledi:

- *Objekat „1“ – stambeni objekat, spratnosti Su + Pr + 2 + Ps, Faza A*
- *Objekat „2“ – stambeni objekat, spratnosti Su + Pr + 2 + Ps, Faza B*
- *Objekat „3“ – stambeno poslovni objekat, spratnosti Su + Pr + 2 + Ps, Faza C*

Fazna izgradnja omogućava racionalnu i kontrolisanu realizaciju planskog rešenja, u skladu sa infrastrukturnim kapacitetima, tržišnim uslovima i organizacionim aspektima izgradnje, uz očuvanje funkcionalne i prostorne celovitosti planiranog stambenog kompleksa.

2. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

2.1. GRANICA OBUHVATA

Obuhvat predmetnog Urbanističkog projekta definisan je prema važećim koordinatnim tačkama postojećih katastarskih parcela broj 1549, 1551 i deo parcele 2155, KO Vrnjačka Banja.

Deo površine područja koji je obuhvaćen Urbanističkim projektom iznosi 21 ar i 59 m².

Katastarske parcele br. 1549 i 1551 KO. Vrnjačka Banja ulaze u obuhvat i predstavljaju privatnu svojину, u vlasništvu investitora Privredno društvo "LTD BETWEEN" d.o.o. Beograd, sa udelom 1/1. Deo katastarske parcele broj 2155 KO. Vrnjačka Banja, koja je obuhvaćena Urbanističkim projektom na osnovu Planske regulacije PGR Vrnjačka Banja, u površini je 0 ar 14 m² i predstavlja javnu svojину Opštine Vrnjačka Banja, sa udelom 1/1.

Izdvajanje zemljišta za javne površine, kao i otkup zemljišta je postupak koji je samostalan i formalno odvojen od izrade Urbanističkog projekta, te samim tim nije predmet ovog Urbanističkog projekta, niti se njome utvrđuju prava, obaveze ili uslovi koji se odnose na preparcelaciju zemljišta.

Katastarske parcele broj 1549, 1551 i deo parcele 2155, sve KO Vrnjačka Banja, čine obuhvat ovog Urbanističkog projekta. Prostorni obuhvat se sa severne strane graniči sa katastarskim parcelama broj 1546 i 1548/1, sa istočne strane sa katastarskom parcelom broj 1550/3, sa južne strane sa preostalim delom katastarske parcele broj 2155 i susednom parcelom broj 1560, dok se sa zapadne strane graniči sa katastarskom parcelom broj 1559, sve u okviru KO Vrnjačka Banja.

- Predmetna katastarska parcela broj 1549 je po nameni u katastarskom operatu gradsko građevinsko zemljište, a prema kulturi njiva 5.klase.
- Katastarska parcela broj 1551 je po nameni u katastarskom operatu poljoprivredno zemljište, a prema kulturi vinograd 4.klase.
- KP.br. 2155 je prema nameni u katastarskom operatu građevinsko zemljište van granica GGZ, a prema kulturi zemljište pod zgradom i drugim objektom, sa načinom korišćenja i nazivom objekta nekategorisani put.

Granica i obuhvat Urbanističkog projekta prikazani su na grafičkom prilogu karta br. 2.

Tabela 1 – Pregled površina kompleksa i status zemljišta

KP.br. KO_VB	Površina	Imalac prava na parceli	Vrsta prava oblik svojine	Udeo	Vrsta zemljišta
1549	632 m ²	LTD BETWEEN D.O.O BEOGRAD	Privatna svojina	1/1	GRADSKO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
1551	1503 m ²	LTD BETWEEN D.O.O BEOGRAD	Privatna svojina	1/1	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
deo 2155	14,18 m ²	OPŠTINA VRNJAČKA BANJA	Javna svojina	1/1	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE VAN GRANICA GGZ

KOORDINATE GRANIČNIH TAČKA GRANICE OBUHVATA URBANISTIČKE ANALIZE

1. 4-748-360 3850 Y=7491128.63 X=4829827.00
2. 4-748-362 Y=7491147.84 X=4829818.73
3. 4-748-369 Y=7491165.26 X=4829807.72
4. 4-748-368 Y=7491182.96 X=4829819.44
5. 4-748-367 Y=7491196.96 X=4829828.34
6. 4-749-552 Y=7491208.28 X=4829800.56
7. 4-749-551 Y=7491191.15 X=4829795.62
8. Y=7491189.36 X=4829794.96
9. **4078** Y=7491186.92 X=4829793.74
9. Y=7491171.79 X=4829785.88
10. 4-748-392 Y=7491163.15 X=4829779.28
11. 4-748-391 Y=7491154.24 X=4829772.07
12. 4-748-375 3912 Y=7491142.30 X=4829783.94
13. 4-748-376 3901 Y=7491139.25 X=4829784.84
14. 4-748-377 3895 Y=7491137.59 X=4829797.53
15. 4-748-378 3894 Y=7491137.36 X=4829803.25
16. 4-748-379 3888 Y=7491136.22 X=4829809.55
17. 4-748-380 3870 Y=7491132.34 X=4829819.63

Širina fronta parcele je ~70 m, a dubina parcele je ~60 m



Slika br 1: Obuhvat Urbanističke analize i KP br.1549, 1551 i deo 2155 KO Vrnjačka Banja, Vrnjačka Banja;
Izvor_ <https://a3.geosrbija.rs/> Pristupljeno sajtu: 10.02.2026. godine

Lokacija obuhvaćena Urbanističkim projektom, kao i novoformirana građevinska parcela čije je formiranje predmet postupka preparcelacije, nakon sprovedenog postupka ima površinu od $P=21$ ar 00 m^2 . Građevinska parcela, predviđena za izgradnju, orijentisana je u pravcu severozapad – jugoistok, što omogućava racionalno pozicioniranje planiranih objekata u skladu sa uslovima osunčanja i važećim urbanističkim propisima. Teren na predmetnoj lokaciji odlikuje se visinskom razlikom od približno ~17 m. Podaci o postojećem stanju pokazuju da je prema Javnom pristupu Republičkog geodetskog zavoda i Izvodu iz baze podataka katastra nepokretnosti, na predmetnoj parceli KP.br.1549 KO. Vrnjačka Banja evidentiran objekat porodična stambena zgrada. Navedeni objekat izgrađen je pre donošenja važećih propisa o izgradnji, te predstavlja postojeću stambenu strukturu na parceli i planiran je za uklanjanje-Projekat rušenja-postupak koji je samostalan i formalno odvojen od izrade Urbanističkog projekta.

3. USLOVI IZGRADNJE (NAMENA PROSTORA, REGULACIJA I NIVELACIJA, PRISTUP LOKACIJI, NAČIN REŠENJA PARKIRANJA I DRUGI SPECIFIČNI USLOVI)

3.1 NAMENA PROSTORA

Namena prostora u obuhvatu ovog Urbanističkog projekta proizilazi direktno iz Plana generalne regulacije Vrnjačke Banje za period 2023–2030 („Službeni list opštine Vrnjačka Banja“, broj 26/2024), kao i iz postojećeg faktičkog i planskog stanja.

Lokacija se nalazi u okviru Zone "AP 1", Zona apartmani i pansioni 1.

Ovim Urbanističkim projektom se dokazuje da je moguće graditi objekte kolektivnog stanovanja, a da se ne ugrožavaju elementarne karakteristike ambijenta, načina funkcionisanja i izgleda šireg konteksta celine namenjene kolektivnom stanovanju.

Namena i tipologija novoplaniranog objekta je ovim Urbanističkim projektu odnosno Idejnim rešenjem u sastavu Urbanističkog projekta usklađen sa namenom i tipologijom zadatom u zoni u kojoj se planira izgradnja, a tipologija objekta je usklađena i sa projektnim zadatkom i potrebama investitora za izgradnju objekta.

Na predmetnoj lokaciji nema izgrađenih objekata od značaja za kulturno niti istorijsko nasleđe. Ostali parametri za parcelu precizno su definisani planskim uslovima, a u okviru izdate Informacije o lokaciji br. 350-236/22 od 11.05.2022. godine, a za potrebe definisanja namene parcela u obuhvatu od kojih je formirana građevinska parcela koja je predmet Urbanističkog projekta.

Investitor je jasno definisao programski zadatak, uključujući sadržaj objekata, namenu prostora i odgovarajuće površine. U skladu sa preporukama za odabir kvalitetnih arhitektonskih rešenja, zahtevano je da se arhitektonskim izrazom objekat na savremen način integriše u postojeći ambijent, doprinoseći njegovoj afirmaciji i punoj valorizaciji prostorno-lokacijskih potencijala.

Na predmetnoj lokaciji planirana je izgradnja objekata kolektivnog stanovanja. Prema tipološkoj klasifikaciji, reč je o slobodnostojećim objektima, označenom kao „Objekat A“, „Objekat B“ i „Objekat C“ čija se izgradnja planira u okviru tri faze.

3.2 REGULACIJA I NIVELACIJA

Na osnovu podataka iz Pravne i Planske dokumentacije, odnosno podataka iz Plana generalne regulacije Vrnjačke Banje 2023-2030. („Sl. list opštine Vrnjačka Banja“ br. 26/2024)– u daljem tekstu PGR, a na osnovu zadate i opisane zone „AP1“– zona apartmani i pansioni, Urbanističkim projektom pristupilo se ostvarivanju odrednica zadatih planom u smislu horizontalne i vertikalne regulacije na sledeći način:

- PGR-om je u navedenoj Zona „AP1“– zona apartmani i pansioni – ova zona je pretežno planirana za apartmane i pansione: dozvoljena namena je kolektivno stanovanje, porodično stanovanje i hoteli; trgovine na maks. 20%
- Planirana horizontalna regulacija na novoformiranoj građevinskoj parceli definisana je Građevinskim linijama zone izgradnje i Građevinskim linijama iz Plana generalne regulacije Vrnjačke Banje 2023-2030;
- Planom generalne regulacije Vrnjačke Banje 2023–2030 zadata je regulaciona i građevinska linija.

- Minimalna veličina parcele u zoni „AP1“ je 600 m², preporučeno 1000 m², pravilnog oblika minimalna širina parcele 12 m, preporučeno 17 m, pri čemu treba insistirati na pravilnom obliku i proporcijama 1:1 -1:4;
- Tipologija objekta - Dozvoljeni su slobodnostojeći objekti;
- Visina objekta maksimalno – venac / sleme,
 - Visina venca maksimum 9,5m
 - Visina slemena maksimum 13,0 m;
- Maksimalni procenat zauzetosti je 40%;
- Maksimalna površina jednog objekta je 1200 m² BRGP;
- Za objekte na uglu dozvoljava se odstupanje od Urbanističkih parametara za 10%
- Najmanje dozvoljeno rastojanje novog slobodnostojećeg objekta i granice susedne građevinske parcele -2,5 m.
- Za izgrađene objekte čije je rastojanje do granice građevinske parcele manje, ne mogu se na susednim stranama predviđati naspramni otvori stambenih prostorija;
- Međusobna udaljenost planiranih objekata iznosi najmanje polovinu visine višeg objekta. Udaljenost planiranih od okolnih objekata, po pravilu je 5,00 m, a minimum 4,00 m ako jedan od zidova objekta sadrži otvore za dnevno osvetljenje.
- Za izgrađene objekte koji su međusobno udaljeni manje od 4,00 m ne mogu se na susednim stranama predviđati naspramni otvori stambenih prostorija;
- Ispadi na objektu ne smeju se graditi na rastojanju manjem od 1,50 m od bočne granice parcele pretežno severne orijentacije, odnosno, 2,50 m od bočne granice pretežno južne orijentacije; Otvoreni ispadi na objektu mah 1,6 m na delu objekta višem od 3,0 m;
- Ukupna površina ovih građevinskih elemenata ne može preći 30% fasade iznad prizemlja;
- Višespratni slobodnostojeći objekat ne može zaklanjati direktno osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja;
- Zelene površine - Minimum 30% zelenila
- Parkiranje - Parkiranje prema kriterijumima iz tabele PGR-a: Min. 1 parking mesto / stanu; min. 1 PM/ 100 m² BGP za stanovanje, plus, ako ima drugih namena - prema kriterijumima iz tabele;
- Obavezna izrada Urbanističkog projekta u zoni „AP1“ za dokazivanje izgradnje na parceli koje su manje od planom propisane minimalne veličine za 15% od zadate planske površine PGR Vrnjačka Banja 2023-2030;

Urbanističkim projektom i Idejnim rešenjem novoplaniranih objekta navedene odrednice u planskom osnovu u smislu horizontalne i vertikalne regulacije ostvarene su na sledeći način:

- Projektovanim rešenjem objekta je planirana kompatibilna namena kolektivno stanovanje iz Zone „AP1“ zona apartmani i pansioni.
- Predmetna novoformirana građevinska parcela predviđena za izgradnju je površine 2100 m², dok je širina parcele ~70, dubina ~60 m i njena forma je veoma specifičnog oblika, čime je insistiranje objekta na pravilnom obliku i proporcijama;
- Lokacija sa sobom nosi izrazito teške karakteristike za izgradnju, s obzirom na visinsku razliku od ~17m, koja se ne može nikakvom intervencijom umanjiti, s obzirom da su padovi čitavom dužinom regulacije tj Pčinjske ulice i ulice Kopaonički venac. Takvi uslovi za izgradnju uz primenu ostalih parametara udaljenja od suseda i sl., su u toku projektovanja i definisanja zone izgradnje doveli do toga da se parametar zauzetosti nije mogao iskoristiti u većoj meri od 36% , bez obzira na dozvoljenih 40%, odnosno 44% što omogućava ugaoni položaj parcele.

Objekat "1" - 225,35 BGP Iz= 11,68%

Objekat "2" - 199,91 BGP Iz= 9,77%

Objekat "3" - 317,01 BGP Iz= 15,55%srps

- Ukupna površina za zauzetost BGP P =759,80 m², što odgovara ostvarenom indeksu zauzetosti parcele u iznosu od Iz = 33,50 %
- Maksimalna BGP površina (ukupna izgrađena masa objekata iznad Zemlje) objekta koja je zadata planom je 1200 m², dok je ostvarena idejnim rešenjem površina od:
Objekat "1" - P = 911,48 m²
Objekat "2" - P = 797,36 m²
Objekat "3" - P = 1.196,53 m²
- Posebnu odrednicu ovog Urbanističkog projekta čini dokazivanje mogućnosti spajanja objekta "1" i objekta "2" preko datog arhitektonskog ELEMENTA, gde deo objekta 1 namenjen komunikaciji predstavlja vezni element između objekta 1 i 2, i projektovan je kao transparentni arhitektonski element. Na taj način je umanjeno efekat ukрупnjavanja volumena objekta. Takođe predmetni objekti 1 i 2 su denivelisani za punu spratnu visinu, što dodatno doprinosi razbijanju velikog volumena. S obzirom na pojedinačne veličine i površine BRGP Urbanističkim projektom se dokazuje mogućnost ovakve izradnje.
- Planirano je postavljanje objekta unutar zone izgradnje;
- Projektom je definisana visina objekta venac/sleme – visina venca / visina slemena koja je u zadatim okvirima 9,5/13,00 pri čemu je i definisana spratnost objekta koja je predviđena za izgradnju na novoformiranoj parceli tako da:
 - Objekat "1" - Su+Pr+2+Ps Faza 1
 - Objekat "2" - Su+Pr+2+Ps Faza 2
 - Objekat "3" - Su+Pr+2+Ps Faza 3
- Najmanje dozvoljeno rastojanje koje je ostvareno od bočne granice parcele je L=3,3 m; Na delu bočnog dvorišta najmanje rastojanje L=3,3 do 8,5 m
- U projektu se posebno vodilo računa o maksimalnoj uređenosti slobodnih zelenih površina, pa je projektom ostvareno P=630,20 m² = 30 % zelenila na tlu, kao i dodatno ozelenjavanje krovnih bašti. Predviđen je zasad u skladu sa OO-afirmativne mere "Vrnjačka Banja-Izvor Kiseonika". Uređeni platoi, podzide parkinzi i pristupne staze P=759,80 m² =34,50%.
- Primenjeni parametri za parkiranje zasnovani su na pravilima definisanim u PGR-u, uz minimum od 1 PM (parking mesto) na svakih 100 m² bruto razvijene površine. Na predmetnoj parceli je obezbeđena površina za parkiranje u ukupnoj površini od ~3000 m². Što predstavlja 32 PM obezbeđenih za ovu lokaciju.
1, 1 PM/100 m²- 32 PM, Za 2.905,37 m² BGP na lokaciji
- Za parcelu je izrađen ovaj Urbanistički projekat kao obavezujući dokument u daljem postupanju.

3.3 PRISTUP LOKACIJI I NAČIN REŠENJA PARKIRANJA

Projektovanje pristupa i saobraćajnih rešenja za lokaciju koja je predmet ovog Urbanističkog projekta u Vrnjačkoj Banji, bazirano je na analizi postojeće saobraćajne infrastrukture i zahtevima samog terena.

Lokacija se nalazi na uglu ulice Pčinjska i Kopaonički venac, a u širem smislu režim saobraćaja koji se nalazi na obodu lokacije već je izgrađen sa dvosmernim kretanjem i određenom saobraćajnom signalizacijom u širem potezu, koja se kasnije nastavlja na ulicu Kopaonički venac.

U skladu sa konfiguracijom terena i zahtevima za funkcionalnim i bezbednim pristupom, projektovan je adekvatan pristup predmetnoj lokaciji.

Takođe, projektom je predviđen i pešački pristup, koji omogućava korisnicima siguran i lak pristup parceli prilikom ulaska i izlaska.

Minimalni zadati parametri su:

- 1 PM/ 1 stanu ili 1 PM/100 m² BGP

Ukupan broj parking mesta koji je planiran na novoformiranoj građevinskoj parceli iznosi 32 PM.

Ostvareni parametri za parkiranje se mogu prikazati na sledeći način:

Način rešenja parkiranja	Planirano PGRom	Parametri iz IDR-a
Parkiranje	1 PM/ 1 stanu ili 1 PM/100 m ² BGP	1PM/100 m ² = 32 PM Za ~2.905,37 m ² BGP na lokaciji

3.4 DRUGI SPECIFIČNI USLOVI

Specifični uslovi za lokaciju, kao što su uslovi Zavoda za zaštitu spomenika kulture i sl. nisu zadati za ovu lokaciju. Za lokaciju je kroz planiranje urbanističkom analizom i idejnim rešenjem rešeno u skladu sa zahtevima PGR-a i:

- raspored objekata i svih elemenata parternog uređenja,
- rešenja za neometano kretanje hendikepiranih lica na parceli,
- rešenja priključaka na sve vrste infrastrukture
- nivelaciono rešenje površina i odvod atmosferskih voda,
- raspored zelenila, način uređenja i održavanja

4. NUMERIČKI POKAZATELJI

	PGR Vrnjačka Banja 2023-2030	Ostvareno UP i projektom IDR
Parcela	KP. br. 1549, 1551 i deo 2155 KO.Vrnjačka Banja	
Planirana namena	Zona apartmana i pansiona "AP 1", Kompatibilna namena kolektivno stanovanje, porodično stanovanje i hoteli, do maksimum 20% poslovanja;	Objekat "1" i "2" - Kolektivno stanovanje Objekat "3" – Kolektivno stanovanje sa poslovanjem 10%
Površina parcele	min. vel. parcele 600m ² , preporučeno 1000 m ² ; min. širina parcele 12 m, preporučeno 17 m; insistirati na pravilnom obliku i proporcijama 1:1 -1:4;	Površina formirane građevinske parcele: P=2100 m ² Širina parcele: ~70 m, dubina: ~60 m
Tipologija	Slobodnostojeći objekti	Slobodnostojeći objekti, Objekat "1" - Su+Pr+2+Ps Faza A Objekat "2" - Su+Pr+2+Ps Faza B Objekat "3" - Su+Pr+2+Ps Faza C
Indeks zauzetosti	Maks. 40 % Za objekte na uglu dozvoljeno je odstupanje od parametara 10 % – maks. 44%	Objekat "1" – P=225,35 m ² BGP Objekat "2" – P= 199,91 BGP Objekat "3" – P= 317,01 BGP P za Iz P= 742,27 m ² - BGP I zauzetosti = 36,50 %,
Visina objekta/visina venca	Visina venca maks.: 9,5m Visina slemena maks.: 13,0m	Objekat "1" - venac/sleme (+9,10) 306,00 / (+12.70) 309,60 Objekat "2" - venac/sleme (+8,70) 308,90 / (+12.30) 312,50 Objekat "3" - venac/sleme (+8,70) 312,20 / (+12.30) 315,80
Maksimalna površina objekta	Maksimalna površina jednog objekta (ukupna izgrađena masa objekta iznad zemlje): 1200 m ² BRGP	Objekat "1" P= 911,48m ² Objekat "2" P= 797,36m ² Objekat "3" P= 1.196,53 m ² Objekti 1 i 2 spojeni transparentnim veznim delom za komunikaciju.
Položaj objekta- Građevinske linije	Unutar zone izgradnje	Unutar zone izgradnje
Rastojanje od bočne granice parcele	Najmanje dozvoljeno rastojanje novog slobodnostojećeg objekta i granice susedne građevinske parcele -2,5 m;	Najmanje dozvoljeno rastojanje od bočne granice parcele L=3,3 m Na delu bočnog dvorišta najmanje rastojanje L=~3,3 do 8,5 m
Međusobna udaljenost objekata	Međusobna udaljenost planiranih objekata iznosi najmanje ½ visine višeg objekta; Udaljenost planiranih od okolnih objekata po pravilu je 5,0m, a minimum 4,0 m ako jedan od zidova objekata sadrži otvore za dnevno osvetljenje;	Minimalna međusobna udaljenost od izgrađenog objekta na susednoj parceli L=8,77 m na delu fasade sa otvorima za stambene prostora mereno na fasadi orjentisanoj prema susednom objektu.
Ispadi na objektu	Ispadi na objektu ne smeju se graditi na rastojanju manjem od 1,50m od bočne granice parcele pretežno severne orijentacije, odnosno, 2,50m od bočne granice pretežno južne orijentacije; Otvoreni ispadi na objektu mah 1,6m na delu objekta višem od 3,0m; Ukupna površina ovih građevinskih elemenata ne može preći 30% fasade iznad prizemlja;	Otvoreni ispadi na objektu maks 0,4 m Ukupna površina građevinskih elemenata je 12% fasade iznad prizemlja;
Zelene površine	Min. 30% zelenila na tlu	Slobodne, uređene i zelene površine na tlu: P=630,20 m ² = 30 % Uređeni platoi, parkinzi potporni zidovi, podgrade i sl: P=759,80 m ² =33,50%
Parkiranje	Min.1 parking mesto/stanu; Min. 1 PM/100 m ² BGP za stanovanje;	1, 1 PM/100 m ² - 32 PM Za 2.905,37 m ² BGP na lokaciji
Obavezujuća dokumentacija	Izrada Urbanističke Analize kojim se dokazuje uklapanje konteksta izgradnje unutar zone obuhvata.Član 60-65 ZOPI	Urbanistički projekat broj projekta 8/26 septembar Dokazuje se uklapanje konteksta izgradnje sa susednim objektom

***Napomena: Eventualno pozicioniranje dodatnih objekata infrastrukture (TS) bice u okvirima dozvoljenih parametara

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

- do 1,0 m u odnosu na postojeće stanje - za nagib do 10%;
- do 1,5 m u odnosu na postojeće stanje - za nagib od 10-20%;
- do 2,0 m u odnosu na postojeće stanje - za nagib preko 20%;¹

Tabelarni prikaz zbirnog pregleda strukture površina objekata

ZBIRNI PREGLED STRUKTURE POVRŠINA					
OBJEKAT	NETO KORISNE POVRŠINE	POVRŠINA POD GRAĐ. ELEMENTIMA	BRUTO RAZVIJENE GRAĐEVINSKE POVRŠINE	BRUTO POVRŠINE PGR	BRUTO SRPS
OBJEKAT 1	0,00	0,00	0,00	0,00	1.155,26
OBJEKAT 2	832,80	155,37	988,17	797,36	1.013,88
OBJEKAT 3	1.260,83	248,41	1.509,24	1.196,53	1.549,00
UKUPNO	2.093,62	403,79	2.497,41	1.993,89	3.718,14

5. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

U pogledu slobodnih i zelenih površina zadati i ostvareno parametri su:

	Planirano PGRom	Predloženo UPom
Zelene površine	min 30%	Slobodne, uređene i zelene površine na tlu: $P=630,20 \text{ m}^2 = 30 \%$
Uređene slobodne površine	/	Uređeni platoi, parkinzi potporni zidovi, podgrade i sl: $P=759,80 \text{ m}^2 = 34,50\%$

Na osnovu "Odluke o izmenama i dopunama odluke o opštem uređenju Vrnjačke Banje i održavanju javne čistoće parkova, zelenih rekreacionih površina i šetnih staza", ("Sl.list opštine Vrnjačka Banja" 11/17-prečišćen tekst, 18/18, 24/19, 67/20, 33/21 i 33/23), donete 2.2.2024. godine, propisane su afirmativne mere pod nazivom "Vrnjačka Banja-Izvor Kiseonika". Ove mere se odnose na obavezu Investitora koji planira izgradnju, a koje se primenjuju u oblasti Vrnjačke Banje.

Prema članu 67d navedene Odluke, investitori su obavezni da u saradnji sa preduzećem nadležnim za održavanje javnog zelenila i javnih zelenih površina, posade jedno drvo na svakih započelih 100 m² projektovane bruto površine.

Posebna pažnja će biti posvećena ozelenjavanju svih slobodnih površina oko objekta, kako bi se unapredio vizuelni izgled i ekološki aspekt lokacije. Pored toga, u okviru ovog projekta, predviđa se ograđivanje lokacije što je rezultat specifičnosti samog mesta, kao i ugradnja ivičnjaka u delu bočnog formiranja parkinga i pristupa objektu kolsko-pešačkoj stazi.

Predviđa se sadnja srednjeg i niskog rastinja. Ozelenjavanje će se uskladiti sa podzemnom i nadzemnom infrastrukturom prema tehničkim normativima za projektovanje zelenila.

Izbor dendrološkog materijala orijentisaće se na autohtone vrste otporne na teže uslove vegetiranja (otporne na prašinu, gasove...). Sve zelene površine potrebno je redovno održavati, uključujući košenje trave i orezivanje šiblja. Nivelacionim rešenjem dvorišta predviđeno je kvalitetno odvodnjavanje površinske vode u atmosfersku kanalizaciju odnosno upojne bunare predviđene na lokaciji u skladu sa zahtevanim proračunatim kapacitetom iz projekata.

¹ ПРЕЧИШЋЕН Текст ИТГ - ПГР ВРЊАЧКЕ БАЊЕ 2023-2030. – јануар 2025. - 5.2.7. ОПШТА ПРАВИЛА

6. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

Novoprojektovani objekat, koji je predmet ovog Urbanističkog projekta ima mogućnost za priključenje na sve vrste infrastrukture. Načini priključenja, koridori infrastrukture, kao i sama mesta priključenja bliže su definisani pribavljenim tehničkim uslovima za potrebe ovog Urbanističkog projekta i evidencijom podzemnih instalacija prikazano kako u grafičkim priložima tehničkih uslova, tako i u katastarsko-topografskom planu predmetnog kompleksa.

- "Elektrodistribucija Srbije"- Ogranak Elektrodistribucija Kraljevo, Pogon Vrnjačka Banja, br. 2581200-Д.09.10.-60988/2-26 od 24.03.2026. godine
- JKP „Banjsko zelenilo i čistoća" br. 400/1/2026 od 11.02.2026. godine
- JP „Belimarkovac", br. I-1585 od 08.04.2026. godine;
- Preduzeće za inženjering i promet Interklima, br.2-1667 od 10.02.2026. godine;
- „Opštinska stambena agencija" Vrnjačka Banja, br. 350-220/26-1 od 09.02.2026. godine;
- „Telekom Srbija" preduzeće za telekomunikacije a.d., br. 119311/2-2026 od 24.03.2026. godine

7. INŽENJERSKOGEOLOŠKI USLOVI

Za potrebe izgradnje objekta nisu izrađena geološka istraživanja od strane licenciranih preduzeća za geotehniku, a u skladu sa važećim propisima.

U daljem postupanju, za pribavljanje dokumentacije predmetne izgradnje potrebno je izvršiti sva neophodna istraživanja da bi se dokazala mogućnost izgradnje objekta i postojanje povoljne i stabilne sredine za građenje. Po osnovu izrađenog elaborata, potrebno je dokazati da je teren je u prirodnim uslovima stabilan, pogodan za gradnju objekta, ili se predviđa zamena tla na teritoriji predviđenoj za izgradnju objekta.

8. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Nosivost i stabilnost:

Projektom se predviđaju sve mere koje obezbeđuju nosivost i stabilnost objekata, za same objekte i objekte u okruženju kroz primenu odgovarajućih konstruktivnih elemenata za izgradnju. Uz poštovanje svih seizmičkih parametara pri projektovanju uzimaju se u obzir i rezultati Geoloških istraživanja terena.

Zaštita od požara i ratnih razaranja:

Projektom se predviđaju mere za zaštitu objekta u smislu osiguranja i sprečavanje od požara, dima, širenja opasnosti unutar objekata i na susedne objekte. U smislu projektovanja otpornosti konstruktivnih elemenata i materijala u potrebnom vremenu, koridora i instalacija i opreme za zaštitu od požara.

Takođe se prilikom projektovanja predviđaju mere u skladu sa važećom Zakonskom pregulativom, Zakona o Odbrani i Zakona o smanjenju rizika od katastrofa i upravljanja vandrednim situacijama.

Životna sredina:

Projektom se predviđa primena materijala i rešenja za dogradnju objekta koji će zaštititi objekat od prisustva vlage, omogućiti pravilno ispuštanje otpadnih voda, odlaganje otpada, i primenu materijala za izgradnju koji obezbeđuju maksimalnu bezbednost graditelja, korisnika i suseda u smislu uticaja na životnu sredinu.

Zaštita nepokretnih kulturnih dobara:

U toku izvođenja radova predviđaju se mere kojima se predviđa, da ako se naiđe na arheološko nalazište ili arheološke predmete, izvođač je u obavezi da obavesti Zavod za zaštitu spomenika kulture i da preuzme mere da se nalaz ne uništi ili ne ošteti, a sve u skladu sa Zakonom o kulturnim dobrima.

Bezbednost i pristupačnost prilikom upotrebe:

Prilikom projektovanja za ispunjenje ovih zahteva vodilo se računa da se u potpunosti obezbedi laka pristupačnost za korisnike objekta, u smislu pristupačnosti bez ikakvih ograničenja za decu, invalide i starija lica (blage rampe i dimenzije komunikacija), a sa primenom maksimalne zaštite u smislu svetlosne signalizacije i fotonaponske zaštite kada je u pitanju korišćenje objekata dvorišta, vertikalnih komunikacija i smeštajnog prostora.

Zaštita od buke:

Projektom su predviđene mere za ispunjenje zaštite od buke, rešenja u smislu grupisanih pojedinih funkcija po namenama i primenom odgovarajućih materijala tako da korisnici objekta imaju zaštitu koja ima omogućava korišćenje svih prostora u odgovarajućim uslovima.

Ekonomično korišćenje energije i očuvanje toplote

Mere predviđene kroz ovaj projekat obezbeđuju maksimalnu termičku zaštitu objekta, projektovano u energetske klasi B, primenu ekonomičnog osvetljenja, korišćenje toplotnih pumpi kao energenta i sl., tj objekat će ispunjavati što je moguće veće mere energetske efikasnosti

Održivo korišćenje:

Projektovana funkcija objekta ima mogućnost da se koristi na održiv način, naročito zbog primenjenih materijala i rešenja, u smislu trajnosti, a deo materijala koji je predviđen projektom, kao što su drvo, kamen, staklo i sl, obezbeđuje mogućnost reciklaže nakon eventualnog uklanjanja i zamene materijala u protoku vremena.

9. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA

Objekat ne potpada pod mere zaštite nepokretnih kulturnih i prirodnih dobara po posebnim uslovima.

Na predmetnoj lokaciji ima izgrađenih objekata, ali evidentirani objekat nije od značaja za kulturno niti istorijsko nasleđe.

10. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA I PO POTREBI FAZNOST IZGRADNJE

Predmetne katastarske parcele na kojima je planirana izgradnja objekata nalaze se u KO Vrnjačka Banja i obuhvataju K.P. br. 1549, 1551 i deo parcele 2155. Parcele br. 1549 (632 m²) i 1551 (1503 m²) u privatnoj su svojini društva LTD BETWEEN d.o.o. Beograd, sa punim udelom (1/1). Parcela 1549 predstavlja gradsko građevinsko zemljište, dok se parcela 1551 vodi kao poljoprivredno zemljište. Deo parcele br. 2155, površine 14,18 m², nalazi se u javnoj svojini Opštine Vrnjačka Banja (1/1) i klasifikovan je kao građevinsko zemljište van granica gradskog građevinskog zemljišta.

Ukupna površina predmetne građevinske parcele iznosi 21 ar i 00 m².

Predmet Urbanističkog projekta je izgradnja tri slobodnostojeća višespratna objekta („1“, „2“ i „3“) namenjena kolektivnom stanovanju u okviru zone „AP1“ – apartmani i pansioni, u skladu sa odredbama Plana generalne regulacije Vrnjačke Banje 2023–2030.

Objekti su projektovani kao savremene funkcionalne celine, spratnosti Su+Pr+2+Ps, sa maksimalnim visinama u okviru dozvoljenih vrednosti (venac do 9,5 m, sleme do 13,0 m). Ukupne bruto razvijene građevinske površine pojedinačnih objekata ne prelaze planom definisan maksimum od 1200 m². Objekti su oblikovno i funkcionalno usklađeni sa konfiguracijom terena, koji karakteriše značajna denivelacija (~17 m), te su volumeni prilagođeni nagibu kroz kaskadno postavljanje.

Objekti „1“ i „2“ povezani su transparentnim arhitektonskim elementom (komunikacioni trakt), čime se postiže funkcionalna povezanost uz očuvanje vizuelne razuđenosti i sprečavanje formiranja monolitnog volumena. Objekti su međusobno denivelisani za jednu etažu, što dodatno doprinosi uklapanju u teren i ambijent.

Konstrukcija objekata predviđena je kao savremeni skeletni sistem (armiranobetonski ili kombinovani), sa odgovarajućim temeljima prilagođenim geotehničkim uslovima terena. Fasade su planirane uz primenu savremenih materijala i energetski efikasnih rešenja. Krovovi su delom ravni (neprohodni i ozelenjeni), u skladu sa arhitektonskim konceptom.

Saobraćajni pristup obezbeđen je sa dve ulice (Pčinjska i Kopaonički venac), dok je parkiranje rešeno u okviru parcele sa ukupno 32 parking mesta, u skladu sa normativima PGR-a. Uređenje slobodnih površina obuhvata zelene površine (min. 30%), pešačke komunikacije, potporne zidove i platoe.

Faznost izgradnje:

Realizacija projekta planirana je u tri faze:

- Faza A – izgradnja objekta „1“ sa pripadajućim uređenjem,
- Faza B – izgradnja objekta „2“ sa pripadajućim uređenjem
- Faza C – izgradnja objekta „3“ i završno uređenje kompleksa.

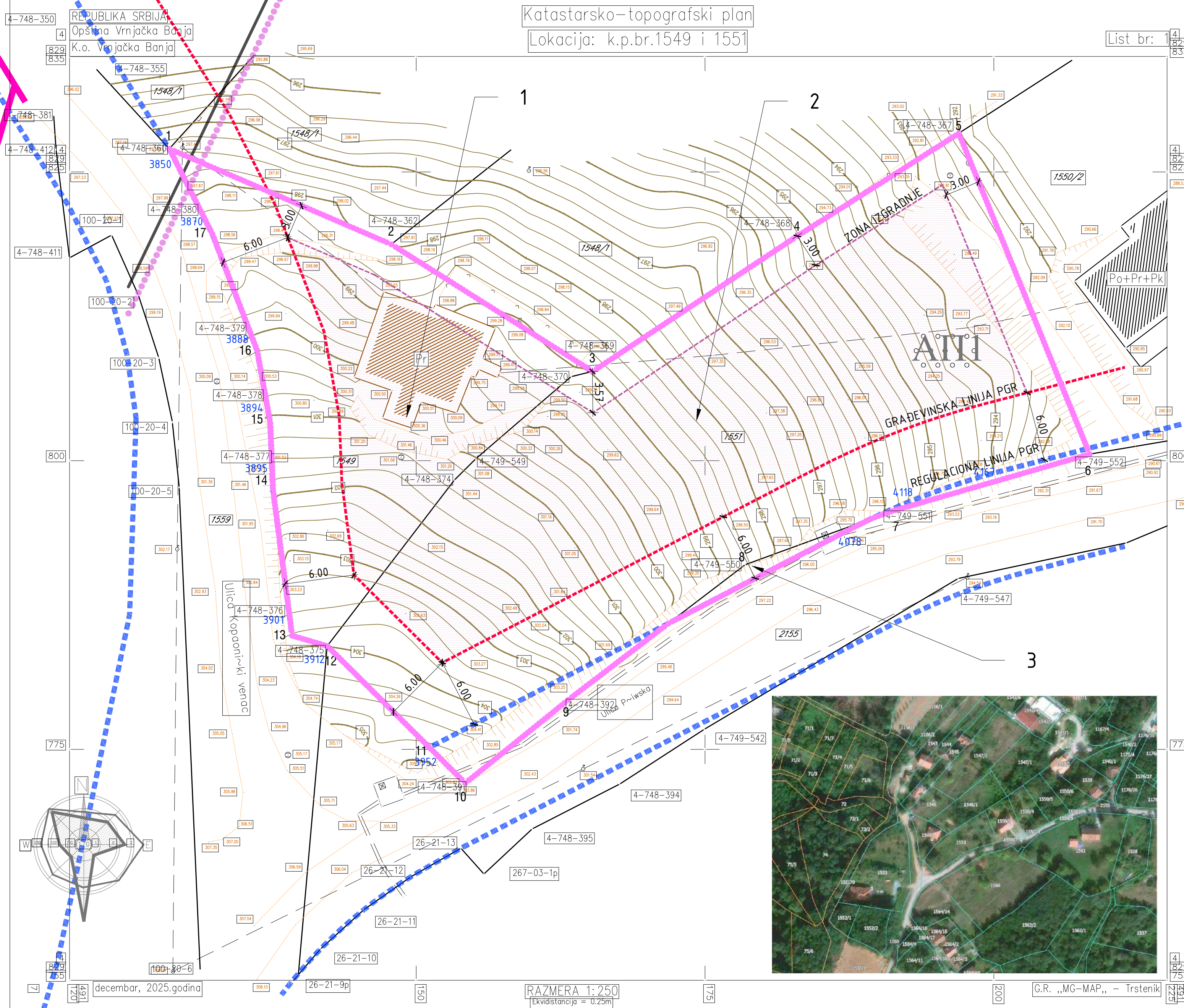
Fazna realizacija omogućava funkcionalno korišćenje svake celine nezavisno, uz postepeno kompletiranje planiranog kompleksa u skladu sa tehničkim i investicionim mogućnostima.

Idejno rešenje, koje je sastavni deo Urbanističkog projekta za izgradnju objekata 1, 2 i 3, sadrži detaljniji tehnički opis planiranih rešenja. Konačan raspored objekata, njihov tehnički opis, kao i definisanje opreme, infrastrukturnih vodova i mreža u okviru obuhvata Urbanističkog projekta, biće precizno utvrđeni kroz dalju razradu tehničke dokumentacije kao i prema izdatim tehničkim uslovima javnih preduzeća.

U skladu sa Pravilnikom o klasifikaciji objekata („Službeni glasnik RS“, br. 22/2015), planirani objekti „1“ i „2“ svrstavaju se u kategoriju 1122 – stambene zgrade sa tri ili više stanova, odnosno izdvojene stambene zgrade sa tri stana namenjene stalnom ili povremenom stanovanju (klasifikaciona oznaka 112212), kategorija B. Objekat „3“ svrstava se u pretežnu kategoriju B – 90% - Izdvojene i ostale stambene zgrade sa više od tri stana, kao što su stambeni blokovi, kuće sa apartmanima i sl. u kojima su stanovi namenjeni za stanovanje ili za povremeni boravak (klasifikacione oznake 112221), kategorija B; 10% - Zgrade koje se upotrebljavaju u poslovne svrhe (klasifikacione oznake 122011), kategorija B.

Odgovorni urbanista za izradu Urbanističkog projekta:
Vasilije Petrović, d.i.a.urb.
br. licence. 200 0908 06

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA
- URBANISTIČKOG PROJEKTA -



PREGLED POVRŠINA POSTOJEĆIH PARCELA U OBUHVATU

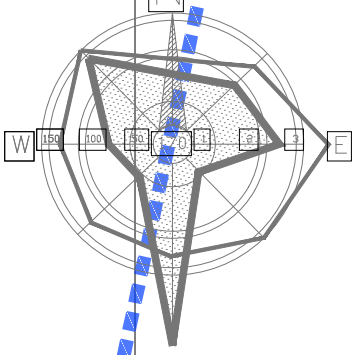
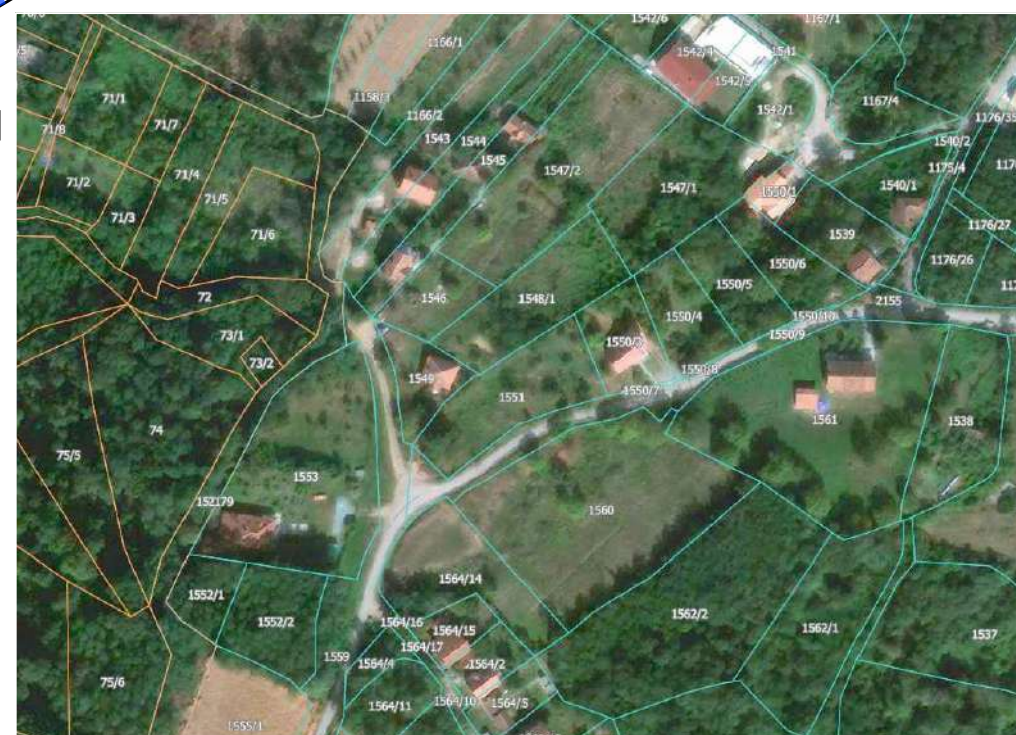
R.B.	Broj parcele	Iz lista nepokretnosti	Iz koordinata graničnih tačaka
1	Postojeća parcela KP.br.1549	6 ar 32 m ²	6 ar 36 m ²
2	Postojeća parcela KP.br.1551	15 ar 03 m ²	15 ar 09 m ²
3	Postojeća parcela KP.br.2155	40 ar 40 m ²	DEO 0 ar 14 m ²
UKUPNO:		51 ar 75 m ²	21 ar 59 m ²

Koordinate graničnih tačaka obuhvata

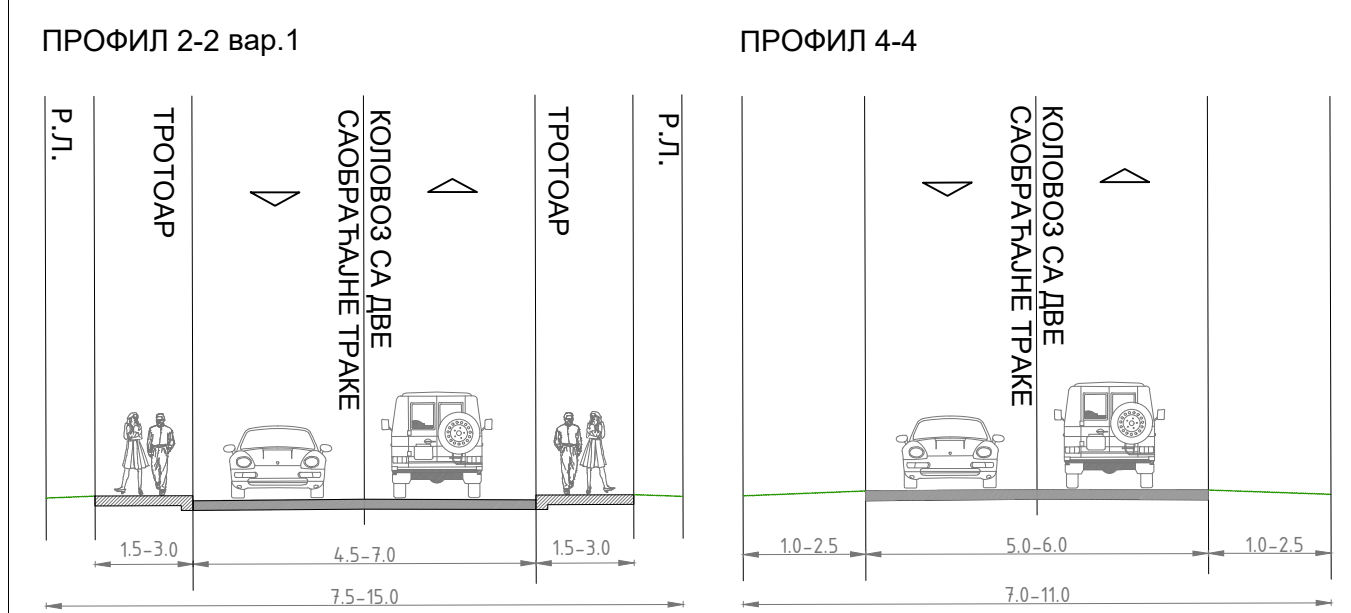
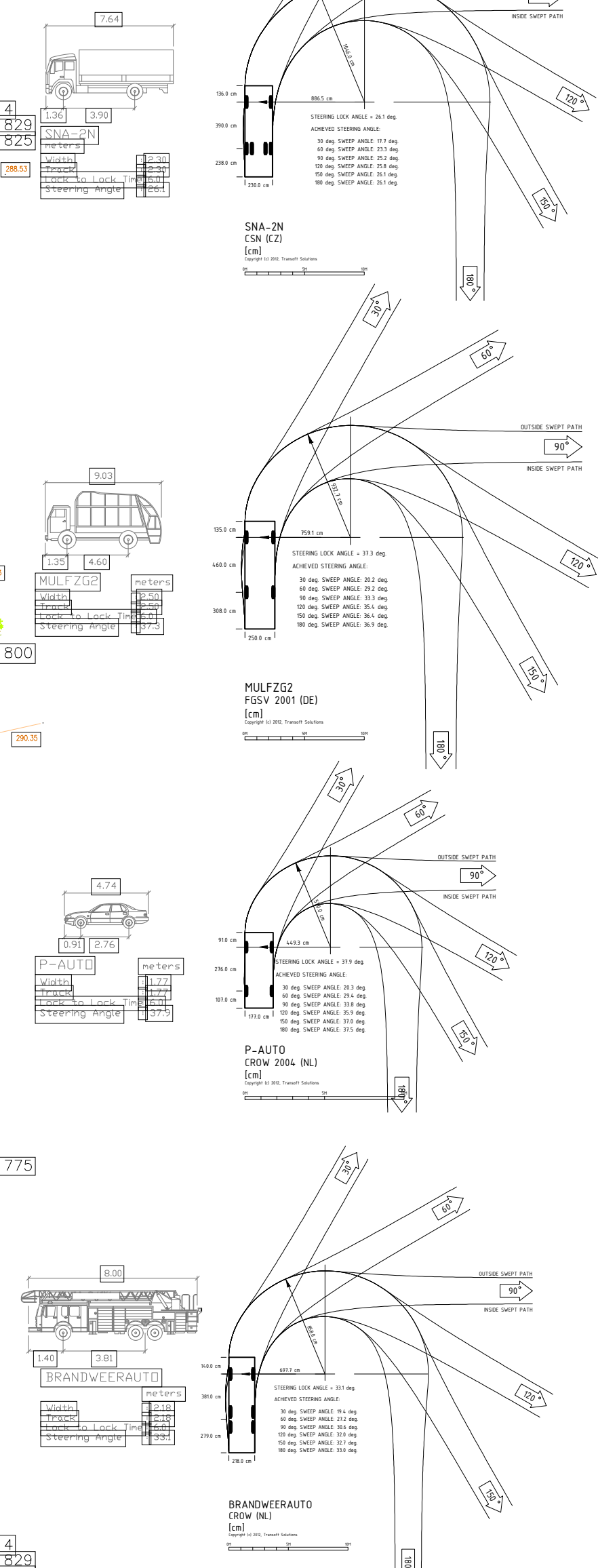
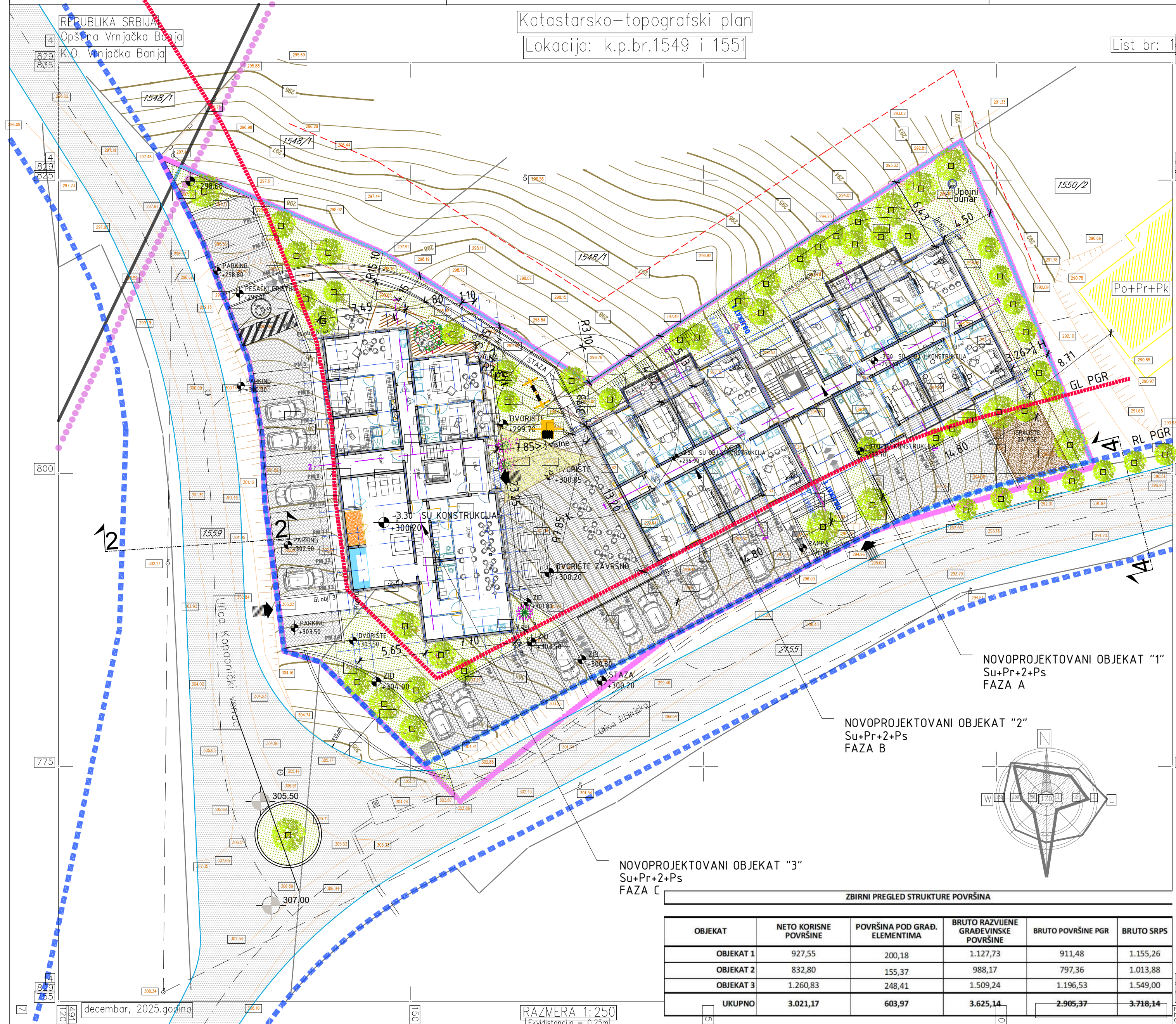
1.	4-748-360	3850	Y=7491128.63	X=4829827.00	10.	4-748-391	Y=7491154.24	X=4829772.07	
2.	4-748-362		Y=7491147.84	X=4829818.73	11.	3952	Y=7491151.14	X=4829775.15	
3.	4-748-369		Y=7491165.26	X=4829807.72	12.	4-748-375	3912	Y=7491142.30	X=4829783.94
4.	4-748-368		Y=7491182.96	X=4829819.44	13.	4-748-376	3901	Y=7491139.25	X=4829784.84
5.	4-748-367		Y=7491196.96	X=4829828.34	14.	4-748-377	3895	Y=7491137.59	X=4829797.53
6.	4-749-552		Y=7491208.28	X=4829800.56	15.	4-748-378	3894	Y=7491137.36	X=4829803.25
7.	4-749-551		Y=7491191.15	X=4829795.62	16.	4-748-379	3888	Y=7491136.22	X=4829809.55
8.	4-749-550		Y=7491178.48	X=4829790.99	17.	4-748-380	3870	Y=7491132.34	X=4829819.63
9.	4-748-392		Y=7491163.15	X=4829779.28					

LEGENDA:

- GRANICA OBUHVATA
- POSTOJEĆE GRANICE PARCELE
- GRANICA OBUHVATA PDR "GONDOLA"
- ZONA APARTMANI I PANSIONI 1 - "AP 1"
- ZONA IZGRADNJE
- REGULACIONA LINIJA - PLANSKA
- GRAĐEVINSKA LINIJA - PLANSKA
- FAKTIČKO STANJE NA PARCELI
- POSTOJEĆE VISINSKE KOTE
- KOORDINATNE TAČKE OBUHVATA
- ANALITIČKE TAČKE REGULACIJE IZ PGR
- KOORDINATNE TAČKE REGULACIJE IZ PGR
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- OBJEKTI PREDVIĐENI ZA UKLANJANJE



URB	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	INTERACTIVE TECHNICAL DESIGN	ARHITEKT PRO DOO Vrnjačka 11, 36217 Vrnji tel:036/622-555
INVESTITOR:	Privredno društvo "LTD BETWEEN" d.o.o. Beograd Adresa: Pregrevice 13, Beograd (Zemun), 11080 Zemun	ODGOVORNI PROJEKTANT: Vasilije PETROVIĆ, d. u. a. 200 0908 06	SARADNIK: Đunja ĐUNJIĆ, M.P.A. Ivana ĐUROVIĆ, M.P.P. Ivana STANIŠIĆ, M.A. Ana STAROVLAH, M.P.A.
OBUHVAT URBANISTIČKE ANALIZE:	K.P. BR. 1549, 1551 i deo 2155 K.O. Vrnjačka Banja	NAZIV PRILOGA:	OBUHVAT I NAMENA URBANISTIČKOG PROJEKTA
FAZA PROJEKTA:	URBANISTIČKI PROJEKAT	RAZMERA:	DATUM:
		1:250	FEB '26
		BR. PROJEKTA:	BR. PRIL
		08/26	1



LEGENDA:

- GRANICA OBUHVATA P=2144,55m²
- GRANICA NOVIFORMIRANE PARCELE ZA IZGRADNJU P=2100m²
- POSTOJEĆE GRANICE PARCELE
- GRANICA OBUHVATA PDR "GONDOLA"
- REGULACIONA LINIJA - PLANSKA
- GRAĐEVINSKA LINIJA - PLANSKA
- ZONA IZGRADNJE
- LINIJA PODZEMNE ETAŽE
- LINIJA ETAŽE SPRATA 1-3
- NOVOPLANIRANI OBJEKAT 1
- NOVOPLANIRANI OBJEKAT 2
- NOVOPLANIRANI OBJEKAT 3
- OSOVINA PRISTUPNE GRADSKO SAOBRAĆAJNICE
- SAOBRAĆAJNICE
- PARKINZI I PLATOI
- VISINSKE KOTE SAOBRAĆAJNICE, UREDJENOG DVORISTA I NOVOG OBJEKTA
- FAKTIČKO STANJE NA PARCELI
- POSTOJEĆE VISINSKE KOTE
- KOORDINATNE TAČKE OBUHVATA
- POSTOJEĆI OBJEKTI PREDVIĐENI ZA RUŠENJE
- VISOKO I SREDNJE ZELENILO
- ZELENE POVRŠINE
- ULAZI I PRAVCI KRETANJA
- PARKING MESTA
- KONTEJNERI ZA OTPAD

NOVOPROJEKTOVANI OBJEKAT "1"
Su+Pr+2+Ps
FAZA A

NOVOPROJEKTOVANI OBJEKAT "2"
Su+Pr+2+Ps
FAZA B

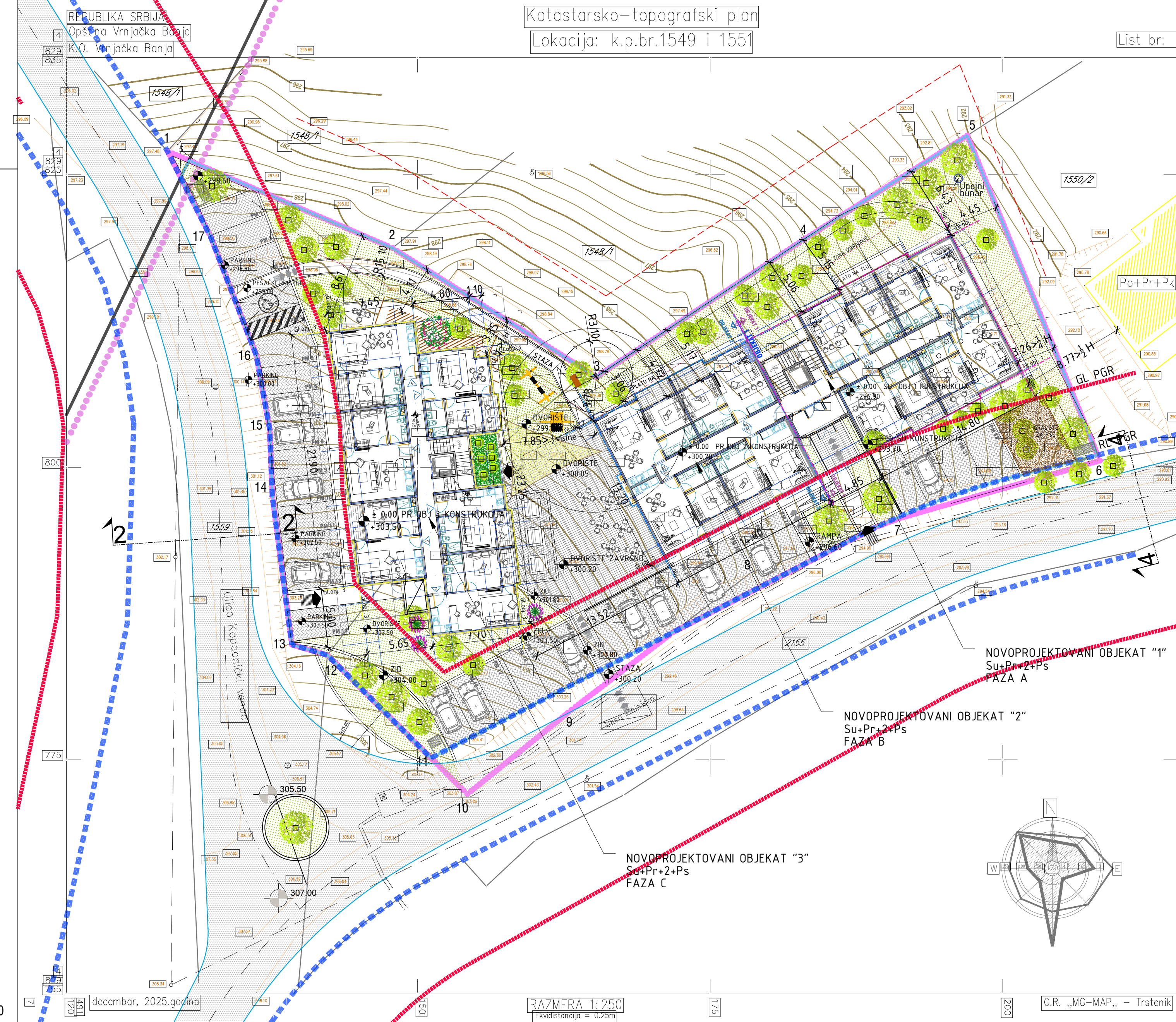
NOVOPROJEKTOVANI OBJEKAT "3"
Su+Pr+2+Ps
FAZA C

ZBIRNI PREGLED STRUKTURE POVRŠINA

OBJEKAT	NETO KORISNE POVRŠINE	POVRŠINA POD GRAD. ELEMENTIMA	BRUTO RAZVIJENE GRAĐEVINSKE POVRŠINE	BRUTO POVRŠINE PGR	BRUTO SRPS
OBJEKAT 1	927,55	200,18	1.127,73	911,48	1.155,26
OBJEKAT 2	832,80	155,37	988,17	797,36	1.013,88
OBJEKAT 3	1.260,83	248,41	1.509,24	1.196,53	1.549,00
UKUPNO	3.021,17	603,97	3.625,14	2.905,37	3.718,14

RAZMERA 1:250
Ekvidistancija = 0,25m

URB	INTERACTIVE TECHNICAL DESIGN	ARHITEKT PRO DOO Vrnjačka 11, 36217 Vrnjci tel.036/622-555
INVESTITOR:	Privredno društvo "LTD BETWEEN" d.o.o. Beograd Adresa:Pregevica 13, Beograd (Zemun), 11080 Zemun	ODGOVORNI PROJEKTANT: Vasilije PETROVIĆ, đ.u.a 200 0908 06
OBUHVAAT URBANISTIČKE ANALIZE:	K.P. BR. 1549, 1551 i deo 2155 K.O. Vrnjačka Banja	SARADNIK: Đurđa DUNJIC Ivana STANIŠIĆ Ana STAROVLAH
FAZA PROJEKTA:	URBANISTIČKI PROJEKAT	NAZIV PRILOGA: REGULACIONO NIVELACIONO REŠENJE SA PRIKAZOM HORIZONALNE REGULACIJE I SAOBRAĆAJNOG REŠENJA OSNOVE SUTERENA
		RAZMERA: DATUM: BR. PROJEKTA: BR. PRIL.
		1:250 FEB '26 08/26



Katastarsko-topografski plan
Lokacija: k.p.br.1549 i 1551

List br: 1
829
835

PREGLED URBANISTIČKIH PARAMETARA

	PGR Vrnjačka Banja 2023-2030	Ostvareno U.P. i projektom IDR
Planirana namena:	Zona apartmana i pansiona "AP 1", Kompatibilna namena kolektivno stanovanje, porodično stanovanje i hoteli, do maksimum 20% poslovanja;	Objekat "1" i "2" - Kolektivno stanovanje Objekat "3" - Kolektivno stanovanje na poslovanjem 10%
Minimalna parcelna površina:	min. vel. parcele 600m ² , preporučeno 1000 m ² ; min. širina parcele 12 m, preporučeno 17 m; insistirati na pravilnom obliku i proporcijama 1:1-1:4;	Površina formirane građevinske parcele: P=2100 m ² Širina parcele: ~78 m, dužina: ~150 m
Tipologija:	Slobodnostojeći objekti	Slobodnostojeći objekti Objekat "1" - Su+Pr+2+Ps Faza A Objekat "2" - Su+Pr+2+Ps Faza B Objekat "3" - Su+Pr+2+Ps Faza C
Indeks zauzetosti:	Maks. 40 % Za objekte na uglu dozvoljeno je odstupanje od parametara 10% - maks. 44%	Objekat "1" - P=225,35 m ² BRGP Objekat "2" - P=199,91 m ² BRGP Objekat "3" - P=317,81 m ² BRGP P za 1:2 P=742,27 m ² - BRGP Izauzetost = 36,50 %
Visina objekta/visina venca:	Visina venca maks.: 9,5m Visina slemena maks.: 13,0m	Objekat "1" - venac/slemo (+9,10) 306,00 / (+13,30) 309,60 Objekat "2" - venac/slemo (+8,70) 304,90 / (+13,30) 312,50 Objekat "3" - venac/slemo (+8,70) 312,20 / (+13,30) 315,00 Objekat "1" - P= 911,48m ² Objekat "2" - P= 797,36m ² Objekat "3" - P= 1.196,53 m ² Objekti 1 i 2 spojeni iznad parne strane vestrim delom za komunicaciju.
Maksimalna površina objekta:	Maksimalna površina jednog objekta (ukupna izgrađena masa objekta iznad zemlje): 1200 m ² BRGP	Objekat "1" - P= 911,48m ² Objekat "2" - P= 797,36m ² Objekat "3" - P= 1.196,53 m ² Objekti 1 i 2 spojeni iznad parne strane vestrim delom za komunicaciju.
Prostorni objekti: Građevinske linije:	Unutar zone izgradnje	Unutar zone izgradnje
Rastojanje od bočne granice parcele:	Najmanje dozvoljeno rastojanje novog slobodnostojećeg objekta i granice susedne građevinske parcele -2,5 m;	Najmanje dozvoljeno rastojanje od bočne granice parcele L=3,3 m Na delu bočnog dvostr. najmanje rastojanje L=1,3 do 8,5 m
Međusobna udaljenost objekata:	Međusobna udaljenost planiranih objekata iznosi najmanje 1/2 visine višeg objekta; Udaljenost planiranih od okolnih objekata po pravilu je 5,0m, a minimum 4,0 m ako jedan od zidova objekata sadrži otvore za dnevno osvetljenje;	Minimalna međusobna udaljenost od izgrađenog objekta na susednoj parceli L=8,77 m na delu fasade sa otvornim za stambene prostore mereno na fasadi orijentisan prema susednom objektu.
Ispadi na objektu:	Ispadi na objektu ne smeju se graditi na rastojanju manjem od 1,50m od bočne granice parcele pretežno severne orijentacije, odnosno, 2,50m od bočne granice pretežno južne orijentacije; Otvoreni ispadi na objektu mah 1,6m na delu objekta višem od 3,0m; Ukupna površina ovih građevinskih elemenata ne može preći 30% fasade iznad prizemlja;	Otvoreni ispadi na objektu maks 0,4 m Ukupna površina građevinskih elemenata je 1,2% fasade iznad prizemlja.
Zelene površine:	Min. 30% zelenila na tlu	Slobodne, uređene i zelene površine na tlu: P=630,20 m ² = 30 % Uređeni platoi, parkinzi potporni zidovi, podgrade i sl.: P=750,00 m ² = 35,50 % 1, 4 PM/100 m ² = 32 PM Za 2.005,37 m ² BRGP na lokaciji
Parkiranje:	Min.1 parking mesto/stanu; Min. 1 PM/100 m ² BGP za stanovanje;	Urbanistički projekat broj projekta B/181 septembar Dokazuje ne uklapanje konteksta izgradnje na susednim objektima
Objavljeno:	Izrada Urbanističke Analize kojim se dokazuje uklapanje konteksta izgradnje unutar zone obuhvata. Član 60-65 ZOP!	

***Napomena: Eventualno pozicioniranje dodatnih objekata infrastrukture (TS) bice u okvirima dozvoljenih parametara

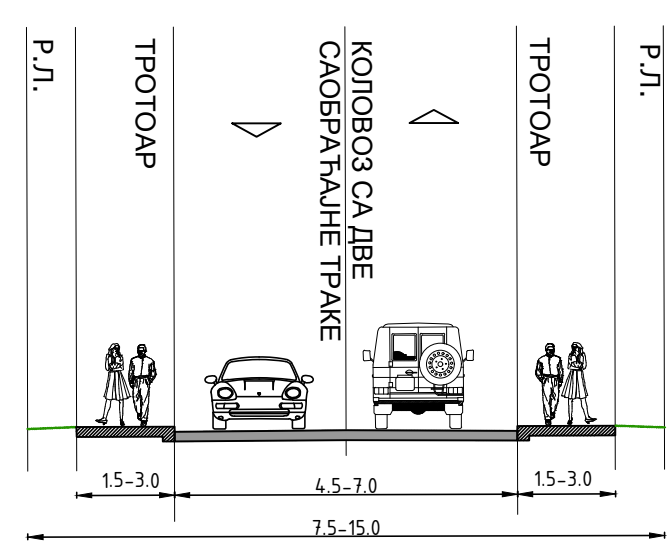
ZBIRNI PREGLED STRUKTURE POVRŠINA

OBJEKT	NETO KORISNE POVRŠINE	POVRŠINA POD GRAD. ELEMENTIMA	BRUTO RAZVIJENE GRAĐEVINSKE POVRŠINE	BRUTO POVRŠINE PGR	BRUTO SRPS
OBJEKT 1	927,55	200,18	1.127,73	911,48	1.155,26
OBJEKT 2	832,80	155,37	988,17	797,36	1.013,88
OBJEKT 3	1.260,83	248,41	1.509,24	1.196,53	1.549,00
UKUPNO	3.021,17	603,97	3.625,14	2.905,37	3.718,14

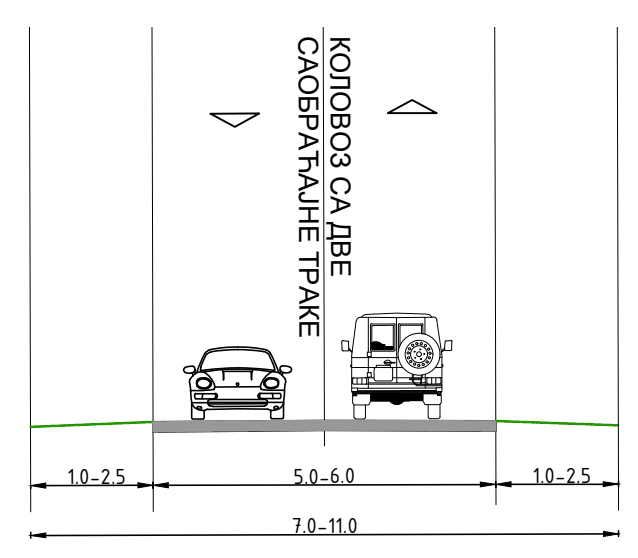
URBANISTICKI PROJEKT ZA URBANISTIČKO ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE

K.P.BR. 1549, 1551 I deo 2155 K.O. VRNJAČKA BANJA

ПРОФИЛ 2-2 вар.1



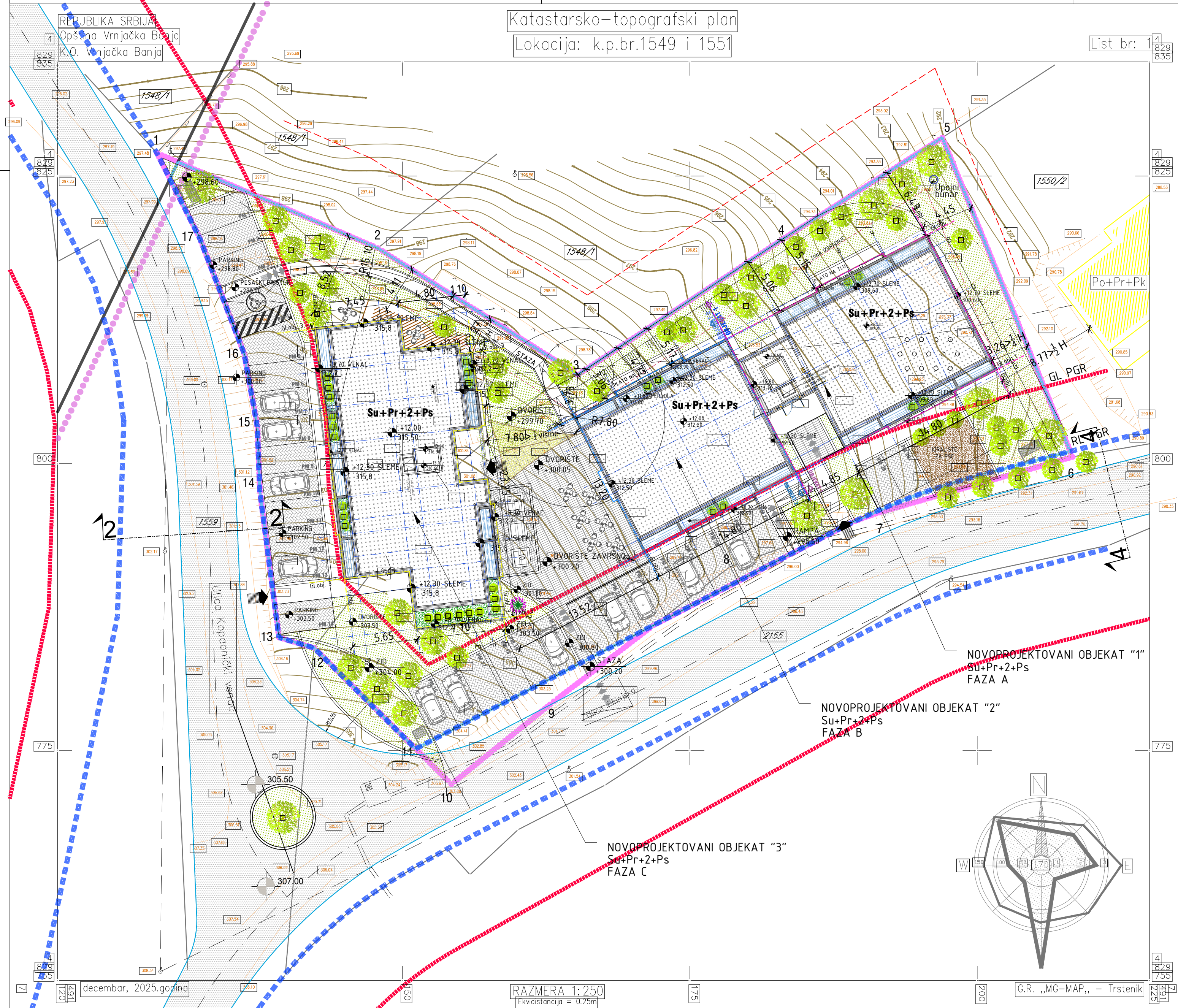
ПРОФИЛ 4-4



LEGENDA:

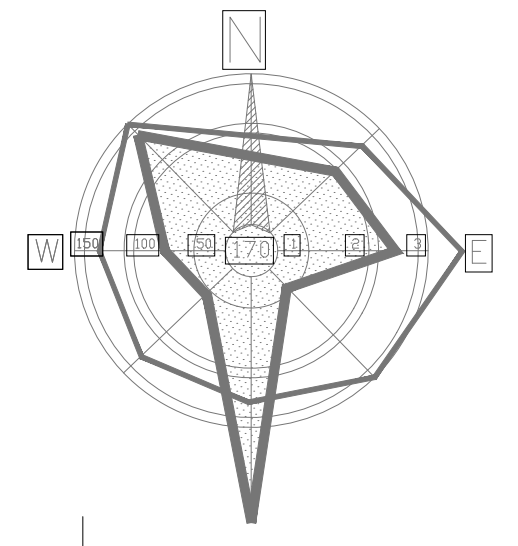
- GRANICA OBUHVATA P=2144,55m²
- ▬▬▬▬▬ GRANICA NOVOFORMIRANE PARCELE ZA IZGRADNJU P=2100m²
- ▬▬▬▬▬ POSTOJEĆE GRANICE PARCELE
- ▬▬▬▬▬ GRANICA OBUHVATA PDR "GONDOLA"
- ▬▬▬▬▬ REGULACIONA LINIJA - PLANSKA
- ▬▬▬▬▬ GRAĐEVINSKA LINIJA - PLANSKA
- ▬▬▬▬▬ ZONA IZGRADNJE
- ▬▬▬▬▬ LINIJA PODZEMNE ETAŽE
- ▬▬▬▬▬ LINIJA ETAŽE SPRATA 1-3
- ▬▬▬▬▬ NOVOPLANIRANI OBJEKT 1
- ▬▬▬▬▬ NOVOPLANIRANI OBJEKT 2
- ▬▬▬▬▬ NOVOPLANIRANI OBJEKT 3
- ▬▬▬▬▬ OSOVINA PRISTUPNE GRADSKO SAOBRAĆAJNICE
- ▬▬▬▬▬ SAOBRAĆAJNICE
- ▬▬▬▬▬ PRAVAC ULAZA U OBJEKT
- ▬▬▬▬▬ ULAZI I PRAVCI KRETANJA
- ▬▬▬▬▬ PARKINZI I PLATOI
- ▬▬▬▬▬ PM 1 PARKING MESTA
- ▬▬▬▬▬ VISINSKE KOTE SAOBRAĆAJNICE, UREDJENOG DVORISTA I NOVOG OBJEKTA
- ▬▬▬▬▬ FAKTIČKO STANJE NA PARCELI
- ▬▬▬▬▬ 223.54 POSTOJEĆE VISINSKE KOTE
- ▬▬▬▬▬ 5 KOORDINATNE TAČKE OBUHVATA
- ▬▬▬▬▬ POSTOJEĆI OBJEKTI PREDVIĐENI ZA RUŠENJE
- ▬▬▬▬▬ VISOKO I SREDNJE ZELENILO
- ▬▬▬▬▬ ZELENE POVRŠINE
- ▬▬▬▬▬ KONTEJNERI ZA OTPAD

URB	INTERACTIVE TECHNICAL DESIGN	ARHITEKT PRO DOO Vrnjačka 11, 36217 Vrnji tel:036/622-555
INVESTITOR:	Privredno društvo "LTD BETWEEN" d.o.o. Beograd Adresa: Pregrevica 13, Beograd (Zemun), 11080 Zemun	ODGOVORNI PROJEKTANT: Vasilije PETROVIĆ, đ. u. o. 200 0908 06
OBUHVAAT URBANISTIČKE ANALIZE:	K.P. BR. 1549, 1551 i deo 2155 K.O. Vrnjačka Banja	SARADNIK: Dunja DUNJIC Ivana DJUROVIC Ivana STANISIC Ana STAROVLAH
FAZA PROJEKTA:	URBANISTIČKI PROJEKT	NAZIV PRILOGA: REGULACIONO HORIZONTALNO REŠENJE SA PRIKAZOM HORIZONTALNE REGULACIJE I SAOBRAĆAJNOG REŠENJA-OSNOVA PRIZEMLJA
	RAZMERA: 1:250	DATUM: FEB '26
		BR. PROJEKTA: 08/26
		BR. PRIL: 3

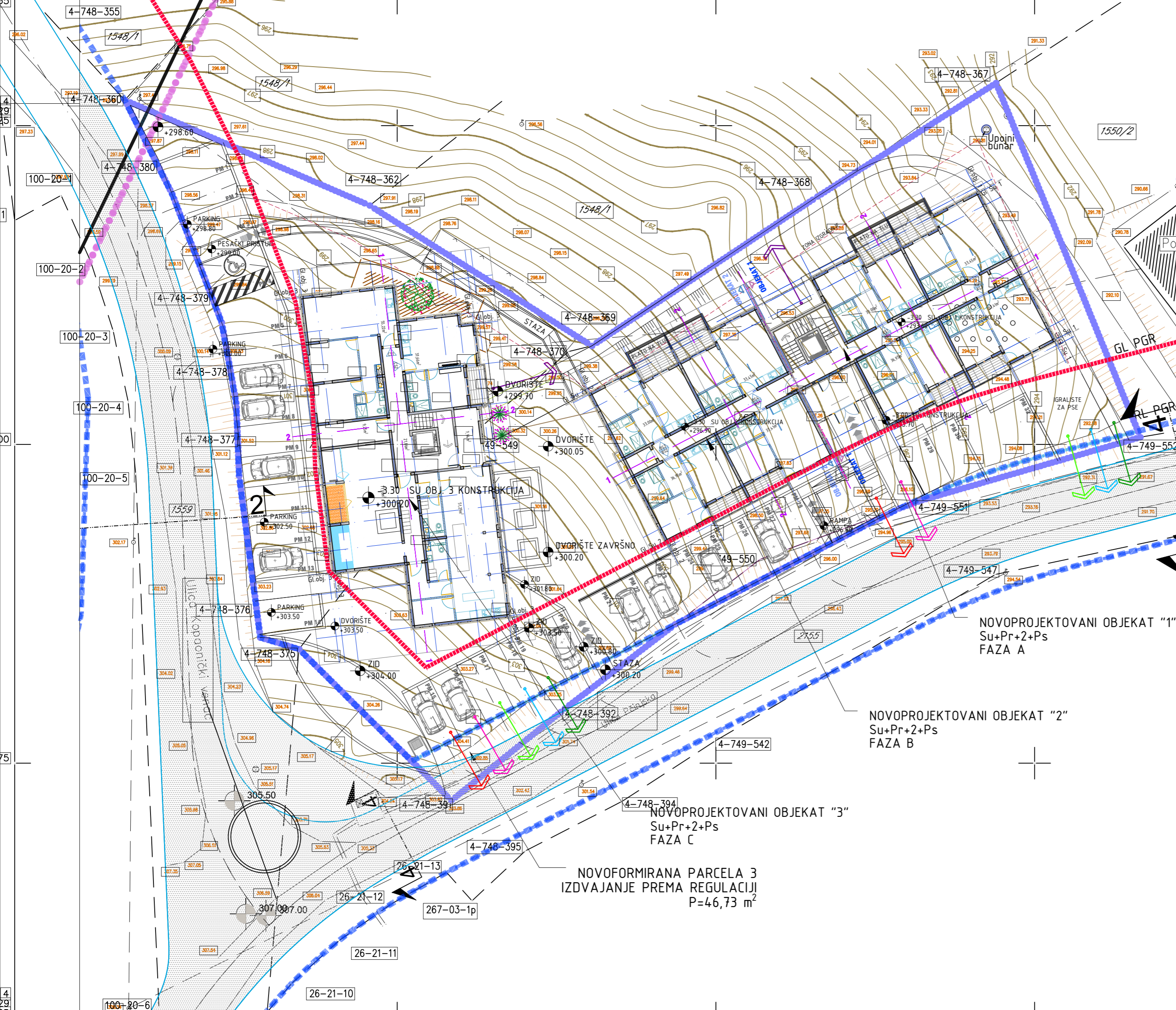


LEGENDA:

	GRANICA OBUHVATA P=2144,55m ²		GRANICA NOVOFORMIRANE PARCELE ZA IZGRADNJU P=2100m ²
	POSTOJEĆE GRANICE PARCELE		GRANICA OBUHVATA PDR "GONDOLA"
	REGULACIONA LINIJA - PLSKA		REGULACIONA LINIJA - PLSKA
	GRAĐEVINSKA LINIJA - PLSKA		ZONA IZGRADNJE
	LINIJA PODZEMNE ETAŽE		LINIJA ETAŽE SPRATA 1-3
	NOVOPLANIRANI OBJEKT 1		GL OBJEKTA 1
	NOVOPLANIRANI OBJEKT 2		GL OBJEKTA 2
	NOVOPLANIRANI OBJEKT 3		GL OBJEKTA 3
	OSOVINA PRISTUPNE GRADSKO SAOBRAĆAJNICE		OSOVINA PRISTUPNE GRADSKO SAOBRAĆAJNICE
	SAOBRAĆAJNICE		ULAZI I PRAVCI KRETANJA
	PARKINZI I PLATOI		ULAZI I PRAVCI KRETANJA
	PARKING MESTA		ULAZI I PRAVCI KRETANJA
	VISINSKE KOTE SAOBRAĆAJNICE, UREDJENOG DVORISTA I NOVOG OBJEKTA		ULAZI I PRAVCI KRETANJA
	FAKTIČKO STANJE NA PARCELI		ULAZI I PRAVCI KRETANJA
	POSTOJEĆE VISINSKE KOTE		ULAZI I PRAVCI KRETANJA
	KOORDINATNE TAČKE OBUHVATA		ULAZI I PRAVCI KRETANJA
	POSTOJEĆI OBJEKTI PREDVIĐENI ZA RUŠENJE		ULAZI I PRAVCI KRETANJA
	VISOKO I SREDNJE ZELENILLO		ULAZI I PRAVCI KRETANJA
	ZELENE POVRŠINE		ULAZI I PRAVCI KRETANJA



URB	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	INTERACTIVE TECHNICAL DESIGN	ARHITEKT PRO DOO Vrnjačka 11, 36217 Vrnji tel:036/622-555
INVESTITOR:	Privredno društvo "LTD BETWEEN" d.o.o. Beograd Adresa: Pregrevice 13, Beograd (Zemun), 11080 Zemun	ODGOVORNI PROJEKTANT: Vasilije PETROVIĆ, a.u.a. 200 0908 06	SARADNIK: Dunja DUNJIC, a.u.a. Ivana DJUROVIĆ, H.P.P. Ivana STANIŠIĆ, H.P.A. Ana STAROVLAH, H.P.A.
OBUHVAAT URBANISTIČKE ANALIZE:	K.P. BR. 1549, 1551 i deo 2155 KO. Vrnjačka Banja	NAZIV PRILOGA: REGULACIONO NIVELACIONO REŠENJE SA PRIKAZOM VERTIKALNE REGULACIJE IZGLED KROVNIH RAVNI	BR. PROJEKTA: 08/26
FAZA PROJEKTA:	URBANISTIČKI PROJEKT	RAZMERA: 1:250 DATUM: FEB '26	BR. PRIL: 4

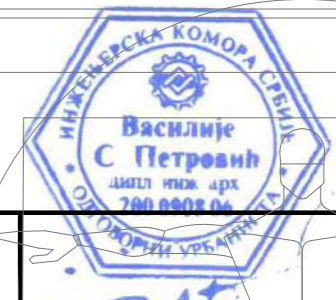


LEGENDA:

- GRANICA OBUHVATA
- POSTOJEĆE GRANICE PARCELE
- GRANICA OBUHVATA PDR "GONDOLA"
- REGULACIONA LINIJA - PLANSKA
- GRAĐEVINSKA LINIJA - PLANSKA
- FAKTIČKO STANJE NA PARCELI
- GRANICE PARCELA KOJE SE UKIDAJU
- NOVE GRANICE PARCELA
- POSTOJEĆE VISINSKE KOTE
- KOORDINATNE TAČKE OBUHVATA
- ANALITIČKE TAČKE REGULACIJE IZ PGR
- KOORDINATNE TAČKE POSTOJEĆE PARCELE
- OZNAKE KOORDINATNIH TAČAKA NOVOFORMIRANIH PARCELA
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- OBJEKTI PREDVIĐENI ZA UKLANJANJE

LEGENDA:

- PRAVCI PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURU
- INSTALACIJA KANALIZACIJE
- INSTALACIJE VODOVODA
- ELEKTROINSTALACIJE
- GASOVOD
- ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
- TELEKOMUNIKACIJE



URB	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	INTERACTIVE TECHNICAL DESIGN	ARHITEKT PRO DOO Vrnjačka 11, 36217 Vrnjci tel:036/622-555
INVESTITOR:	Privredno društvo "LTD BETWEEN" d.o.o. Beograd Adresa: Pregrevica 13, Beograd (Zemun), 11080 Zemun	ODGOVORNI PROJEKTANT: Vasilije PETROVIĆ, O.U. 200 0908 06	SARADNIK: Dunja DUNJIC H.J.A.U. Ivana DJUROVIC H.P.P. Ivana STANISIC H.I.A. Ana STAROVLAH H.I.P.A.
OBUHVAAT URBANISTIČKE ANALIZE:	K.P. BR. 1549, 1551 i deo 2155 K.O. Vrnjačka Banja	NAZIV PRILOGA: PRIKAZ KOMUNALNE INFRASTRUKTURE SA PRIKLJUCCIMA NA SPOLJNU MREZU	
FAZA PROJEKTA:	URBANISTIČKI PROJEKT	RAZMERA:	DATUM:
Trstenik		1:250	FEB '26
		BR. PROJEKTA:	BR. PRIL:
		08/26	5

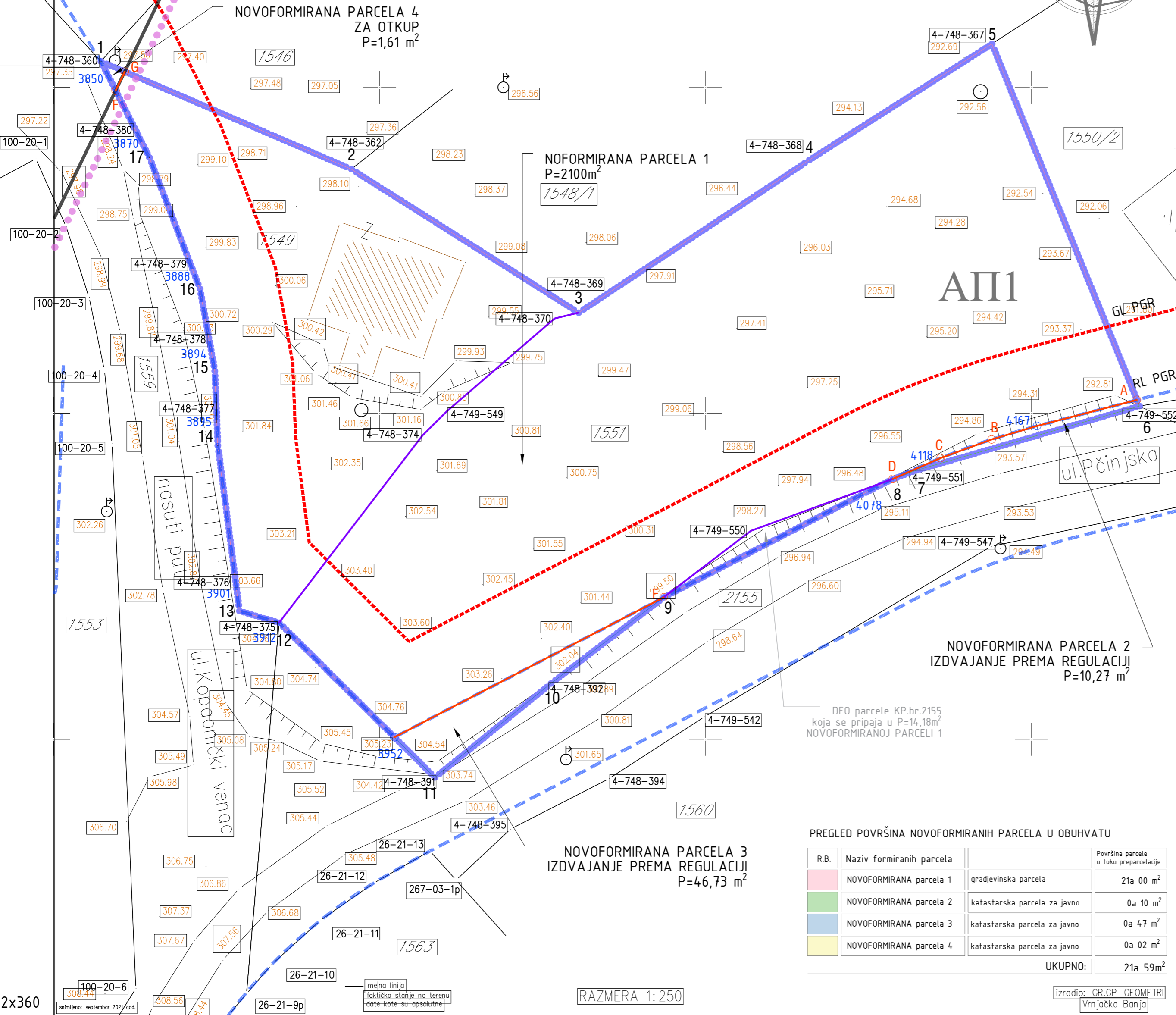
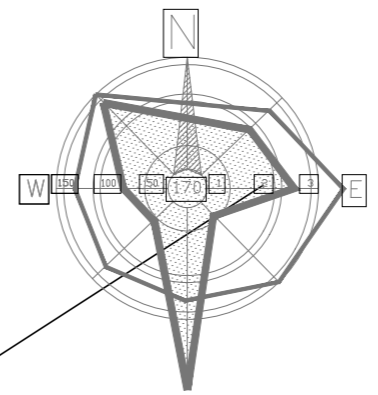
1544

REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA Vrnjačka Banja
K.O. Vrnjačka Banja

KATASTARSKO TOPOGRAFSKI PLAN
za kp.br.1549 i kp.br.1550

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE

K.P.BR. 1549, 1551 I deo 2155 K.O. VRNJAČKA BANJA



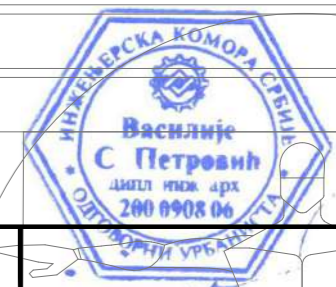
Koordinate granicznych tачaka novoformirane parcele 1				Koordinate granicznych tачaka novoformirane parcele 2				
G		Y=7491130.46	X=4829826.21	A		Y=7491208.09	X=4829801.03	
2	4-748-362	Y=7491147.84	X=4829818.73	6	4-749-552	Y=7491208.28	X=4829800.56	
3	4-748-369	Y=7491165.26	X=4829807.72	7	4-749-551	Y=7491191.15	X=4829795.62	
4	4-748-368	Y=7491182.96	X=4829819.44	D		Y=7491189.36	X=4829794.97	
5	4-748-367	Y=7491196.96	X=4829828.34	C		Y=7491193.01	X=4829796.57	
A		Y=7491208.09	X=4829801.03	B		Y=7491196.94	X=4829798.00	
4167		Y=7491200.42	X=4829799.03	4167		Y=7491200.42	X=4829799.03	
B		Y=7491196.94	X=4829798.00	Koordinate granicznych tачaka novoformirane parcele 3				
C		Y=7491193.01	X=4829796.57	E		Y=7491171.79	X=4829785.88	
D		Y=7491189.36	X=4829794.97	9	4-748-392	Y=7491163.15	X=4829779.28	
4078		Y=7491186.92	X=4829793.74	10	4-748-391	Y=7491154.24	X=4829772.07	
E		Y=7491171.79	X=4829785.88	11	3952	Y=7491151.14	X=4829775.15	
11	3952	Y=7491151.14	X=4829775.15	12	3912	4-748-375	Y=7491142.30	X=4829783.94
12	3912	4-748-375	Y=7491142.30	13	3901	4-748-376	Y=7491139.25	X=4829784.84
13	3901	4-748-376	Y=7491139.25	14	3895	4-748-377	Y=7491137.59	X=4829797.53
14	3895	4-748-377	Y=7491137.59	15	3894	4-748-378	Y=7491137.36	X=4829803.25
15	3894	4-748-378	Y=7491137.36	16	3888	4-748-379	Y=7491136.22	X=4829809.55
16	3888	4-748-379	Y=7491136.22	17	3870	4-748-380	Y=7491132.34	X=4829819.65
17	3870	4-748-380	Y=7491132.34	F		Y=7491129.76	X=4829824.76	
		Y=7491129.76	X=4829824.76					

	GRANICA OBUHVATA
	POSTOJECE GRANICE PARCELE
	GRANICA OBUHVATA PDR "GONDOLA"
	REGULACIONA LINIJA - PLANSKA
	GRAĐEVINSKA LINIJA - PLANSKA
	FAKTIČKO STANJE NA PARCELI
	GRANICE PARCELA KOJE SE UKIDAJU
	NOVE GRANICE PARCELA
	POSTOJEĆE VISINSKE KOTE
	5 KOORDINATNE TAČKE OBUHVATA
	4118 ANALITIČKE TAČKE REGULACIJE IZ PGR
	4-749-556 KOORDINATNE TAČKE POSTOJEĆE PARCELE
	E OZNAKE KOORDINATNIH TAČAKA NOVOFORMIRANIH PARCELA
	POSTOJEĆI OBJEKTI
	OBJEKTI PREDVIĐENI ZA UKLANJANJE

PREGLED POVRŠINA NOVOFORMIRANIH PARCELA U OBUHVATU

R.B.	Naziv formiranih parcela		Površina parcele u toku preparcelacije
	NOVOFORMIRANA parcela 1	gradjevinska parcela	21a 00 m ²
	NOVOFORMIRANA parcela 2	katastarska parcela za javno	0a 10 m ²
	NOVOFORMIRANA parcela 3	katastarska parcela za javno	0a 47 m ²
	NOVOFORMIRANA parcela 4	katastarska parcela za javno	0a 02 m ²
UKUPNO:			21a 59m ²

URB	INTERACTIVE TECHNICAL DESIGN	ARHITEKT PRO DOO Vrnjačka 11, 36217 Vrnjci tel:036/622-555
	INVESTITOR: Privredno društvo "LTD BETWEEN" d.o.o. Beograd Adresa: Pregrevica 13, Beograd (Zemun), 11080 Zemun	
OBUHVAT URBANISTIČKE ANALIZE:	K.P. BR. 1549, 1551 i deo 2155 K.O. Vrnjačka Banja	NAZIV PRILOGA: KARTA PLANIRANE PREPARCELACIJE
	FAZA PROJEKTA: URBANISTIČKI PROJEKAT	RAZMERA: 1:250 DATUM: FEB '26 BR. PROJEKTA: 08/26 BR. PRIL: 6



512x360

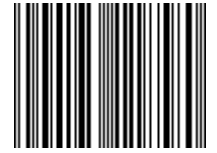
snimljeno: septembar 2021 god.

mejna linija
faktičko stanje na terenu
date kote su apsolutne

RAZMERA 1:250

izradio: GR.GP-GEOMETRI
Vrnjačka Banja

IDEJNO REŠENJE
- URBANISTIČKOG PROJEKTA -



Регистар привредних субјеката
БП 76556/2020

Дана, 25.06.2020. године
Београд

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

Име и презиме: Ђорђе Остојић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

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

Регистарски/матични број: **64357034**

и то следећа промена:

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

За издвојено место:

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

Промена адресе:

Брише се:

Адреса: Церска 2А, стан 14, Врњачка Бања, Србија

Уписује се:

Адреса: Бранка Радичевића ББ, Врњачка Бања, Србија

Промена додатног описа:

Уписује се:

Додатни опис: Локал 1

Образложење

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

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

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

2. REŠENJE O IMENOVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA

Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji (*'Sl. glasnik RS', br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025*) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata (*"Sl.glasnik RS" br. 96/2023*) kao:

ODGOVORNI PROJEKTANT

za izradu IDR arhitekture - koji je deo Urbanističkog projekta za izgradnju Objekta 1, Objekata 2 i Objekta 3 Su+Pr+2+Ps, na K.P. br. 1549, 1551 i deo 2155 KO Vrnjačka Banja, određuje se:

Đorđe Ostojić, dipl. inž. arh. _____ 300 H527 09

Projektant: "ALFA KVADRAT"
Arhitektonski biro i izvođenje
građevinskih radova

Odgovorno lice/zastupnik: Đorđe Ostojić

Potpis:

Broj tehničke dokumentacije: o8-1/26
Mesto i datum: Vrnjačka Banja, februar, 2026. god.

3. IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA

Odgovorni projektant IDR arhitekture - koji je deo Urbanističkog projekta za izgradnju Objekta 1, Objekata 2 i Objekta 3 Su+Pr+2+Ps, na K.P. br. 1549, 1551 i deo 2155 KO Vrnjačka Banja, određuje se:

Đorđe Ostojić dipl. inž. arh.

IZJAVLJUJEM

1. da je projekat izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, propisima, standardima i normativima iz oblasti izgradnje objekata i pravilima struke;
2. da su pri izradi projekta poštovane sve propisane i utvrđene mere i preporuke za ispunjenje osnovnih zahteva za objekat i da je projekat izrađen u skladu sa merama i preporukama kojima se dokazuje ispunjenost osnovnih zahteva.

Odgovorni projektant: Đorđe Ostojić

Broj licence: 300 H527 09

Potpis:

Broj tehničke dokumentacije: 08-1/26
Mesto i datum: Vrnjačka Banja, Februar, 2026. god.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Ђорђе М. Остојић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 2407975724123

одговорни пројектант

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

Број лиценце

300 H527 09



У Београду,
4. јуна 2009. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA
- IDR PROJEKTA -

TEHNIČKI OPIS IDEJNOG REŠENJA ZA IZGRADNJU
TRI STAMBENA OBJEKTA
K.P. br. 1549, 1551 i deo 2155, K.O. Vrnjačka Banja
za izgradnju objekta 1, objekta 2 i objekta 3

Opšte

Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 i 37/2019 - dr. zakon i 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025)) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata („Službeni glasnik RS”, br. 96/2023), projektovana su tri stambena objekta, spratnosti Su+Pr+2+Ps, na uglu ulice Pčinjska i Kopaonički venac na KP br. 1549, 1551 i deo 2155, KO Vrnjačka Banja, opština Vrnjačka Banja za potrebe investitora Privredno društvo "LTD BETWEEN" d.o.o. Beograd.

Lokacija

Projektovani objekti se nalaze na katastarskoj parceli br. 1549, 1551 i deo 2155, na uglu ulice Pčinjska i Kopaonički venac, katastarska opština Vrnjačka Banja.

Na građevinskoj parceli evidentiran je postojeći objekat. Projekat uklanjanja (rušenja) postojećeg objekata biće izrađen kao poseban tehnički dokument i ne predstavlja sastavni deo ovog Urbanističkog projekta.

Predmetne građevinske parcele sa zapadne strane tangiraju površinu javne namene – katastarsku parcelu br. 1559, koja u faktičkom stanju predstavlja ulicu Kopaonički venac. Sa severne strane parcele se graniče sa katastarskom parcelom br. 1548/1, koja je u privatnoj svojini, dok se sa istočne strane graniče sa parcelom br. 1550/2. Sa južne strane predmetne parcele graniče se sa katastarskom parcelom br. 2155 KO Vrnjačka Banja, opština Vrnjačka Banja, koja u faktičkom stanju predstavlja ulicu Pčinjska.

Nivelacija terena, prikazana u geodetskom snimku postojećeg stanja, definiše teren sa izraženim padom u pravcu od jugozapada ka severoistoku. Ukupna visinska razlika na predmetnom prostoru iznosi približno 13,50 m.

Objekat 1

Novoprojektovano stanje

Namena objekta je stambena. Objekat je kategorije B, Izdvojene i ostale stambene zgrade sa više od tri stana, kao što su stambeni blokovi, kuće sa apartmanima i sl. u kojima su stanovi namenjeni za stanovanje ili za povremeni boravak (do 2.000 m² i P+4+Pk (PS), klasifikacione oznake 112221 (100%).

Građevinska parcela - Objekat 1 ostvaruje direktan izlaz na javnu saobraćajnicu – Pčinjsku ulicu, sa koje je obezbeđen kolski i pešački pristup projektovanom objektu 1. Pešački i kolski prilaz parceli organizovani su sa južne strane, što ujedno predstavlja i primarnu pristupnu zonu objektu.

Objekat 1 je pozicioniran u okviru parcele u skladu sa definisanim građevinskim i regulacionim linijama, pri čemu se ni jednim svojim delom ne poklapa sa granicama parcele niti ih prelazi. Njegovo rastojanje od severne granice parcele, iznosi min 5,06/max 6,43 m, dok se prema severoistočnoj granici udaljenje kreće u rasponu od 3,26 m do 4,45 m. U odnosu na objekat na susednoj parceli obezbeđeno je međusobno rastojanje od 8,77 m. Sa južne strane objekat je udaljen od regulacione linije u rasponu od 6,00 m do 8,50 m, dok je sa istočne strane najistureniji deo objekta udaljen 4,85 m od susednog novoprojektovanog objekta 2.

Ulaz u stambeni deo objekta organizovan je sa južne strane parcele, sa kote terena 295,00. U zoni ulaza projektovane su stepenice, kao i pristupna rampa, čime je omogućen nesmetan pristup osobama sa invaliditetom, kao i korisnicima sa dečijim kolicima, u skladu sa važećim standardima pristupačnosti.

Visinska regulacija objekta definisana je tako da kota slemena iznosi +12,70 m (309,60 m.n.v.), dok je visina venca +9,10 m (306,00 m.n.v.). Krov objekta je projektovan kao ravan, sa predviđenim ozelenjavanjem u vidu krovnih bašti, čime se doprinosi unapređenju ambijentalnih i ekoloških karakteristika prostora.

Funkcija

Objekat je projektovan kao višesporodični stambeni objekat i to kao suterena, prizemlje, dva sprata i povučeni sprat (Su+Pr+2+Ps). Prizemlje objekta se nalazi na koti +0.00 m (296,90) Ukupan broj stambenih jedinica je 20, dok je ukupan broj parking mesta 9 pri čemu je obezbeđeno i parking mesto za osobe sa invaliditetom.

Projektovana spratna visina suterena i prizemlja je 3.30m, projektovana spratna visina prvog sprata i drugog sprata je 2.90 m, projektovana spratna visina povučenog sprata je 3.00m.

Projektovana svetla visina suterena i prizemlja je 3.10m, projektovana spratna visina prvog sprata i drugog sprata je 2.7m, projektovana spratna visina povučenog sprata je 2.80m.

Objektu se pristupa preko otvorenih stepenica. Preko vetrobrana dolazi se do hola koja dalje vodi do horizontalnih i vertikalnih komunikacija objekta. Svim stambenim jedinicama se pristupa iz zajedničkog hodnika, internim stepeništem i detaljno su predstavljene u grafičkim priložima. Vertikalne komunikacije u objektu povezuju sve etaže, od suterena do potkrovlja i projektovane su kao interno stepenište.

Suterena

U okviru suterena, na koti -3,30m, predviđeni su stepenišni prostor i hodnik, tehnička prostorija i četiri stambene jedinice.

Specifikacija sadržaja u suterenu:

- Stan 1	33.00 m ²
- Stan 2	33.45m ²
- Stan 3	37.41 m ²
- Stan 4	36.95 m ²
- Hodnik sa stepeništem	30.32 m ²
- Lift	3.51 m ²
- Kontrolna soba	2.61 m ²

Prizemlje

U okviru prizemlja, na koti +0,00 m, predviđeni su glavni ulaz sa vetrobranom, hodnik, stepenišni prostor i četiri stambene jedinice.

Specifikacija sadržaja u prizemlju:

- Stan 5	37.41 m ²
- Stan 6	39.33 m ²
- Stan 7	39.33 m ²
- Stan 8	37.41 m ²
- Predprostor	8.57 m ²
- Hodnik sa stepeništem	33.81 m ²

Sprat 1

U okviru sprata, na koti +3.30 m, predviđeni su hodnik, stepenišni prostor i četiri stambene jedinice.

Specifikacija sadržaja na prvom spratu:

- Stan 9	37.41 m ²
- Stan 10	39.33 m ²
- Stan 11	39.33 m ²
- Stan 12	37.41 m ²
- Hodnik sa stepeništem	33,81 m ²

Sprat 2

U okviru sprata, na koti +6.20 m, predviđeni su hodnik, stepenišni prostor i četiri stambene jedinice.

Specifikacija sadržaja na drugom spratu:

- Stan 13	37.41 m ²
- Stan 14	39.33 m ²
- Stan 15	39.33 m ²
- Stan 16	37.41 m ²
- Hodnik sa stepeništem	34,08 m ²

Povučeni sprat

U okviru povučenog sprata, na koti +9.10 m, predviđeni su hodnik, stepenišni prostor i četiri stambene jedinice.

Specifikacija sadržaja na povučenom spratu:

- Stan 17	36.08 m ²
- Stan 18	38.00 m ²
- Stan 19	38.00 m ²
- Stan 20	36.08 m ²
- Hodnik sa stepeništem	16,36 m ²

Objekat 2

Novoprojektovano stanje

Namena objekta je stambena. Objekat je kategorije B, Izdvojene i ostale stambene zgrade sa više od tri stana, kao što su stambeni blokovi, kuće sa apartmanima i sl. u kojima su stanovi namenjeni za stanovanje ili za povremeni boravak (do 2.000 m² i P+4+Pk (PS), klasifikacione oznake 112221 (100%).

Građevinska parcela - Objekat 2 ostvaruje direktan izlaz na javnu saobraćajnicu – Pčinjsku ulicu, sa koje je obezbeđen kolski i pešački pristup projektovanom objektu 2. Pešački i kolski prilaz parceli organizovani su sa južne strane, što ujedno predstavlja i primarnu pristupnu zonu objektu.

Objekat 2 je pozicioniran u okviru parcele u skladu sa definisanim građevinskim i regulacionim linijama, pri čemu se ni jednim svojim delom ne poklapa sa granicama parcele niti ih prelazi. Njegovo rastojanje od severne granice parcele, iznosi min 3,06/max 5,17 m. Severoistočni deo objekta 2 je spojen (dilatiran) sa objektom 1, udaljenje stambenog dela objekata se kreće u rasponu od 4,85 m. Sa južne strane objekat je udaljen od regulacione linije u rasponu od 6,00 m, dok je sa istočne strane najjstureniji deo objekta udaljen 7,85 m od susednog novoprojektovanog objekta 3.

Ulaz u stambeni deo objekta organizovan je sa južne strane parcele, sa kote terena 296,00. U zoni ulaza projektovane su stepenice, kao i pristupna rampa, čime je omogućen nesmetan pristup osobama sa invaliditetom, kao i korisnicima sa dečijim kolicima, u skladu sa važećim standardima pristupačnosti.

Visinska regulacija objekta definisana je tako da kota slemena iznosi +12,30 m (312,50 m.n.v.), dok je visina venca +8,70 m (308,90 m.n.v.). Krov objekta je projektovan kao ravan, sa predviđenim ozelenjavanjem u vidu krovnih bašti, čime se doprinosi unapređenju ambijentalnih i ekoloških karakteristika prostora.

Funkcija

Objekat je projektovan kao višesporodični stambeni objekat i to kao suteran, prizemlje, dva sprata i povučeni sprat (Su+Pr+2+Ps). Prizemlje objekta se nalazi na koti +0.00 m (300,20) Ukupan broj stambenih jedinica je 20, dok je ukupan broj parking mesta 9 pri čemu je obezbeđeno i parking mesto za osobe sa invaliditetom.

Projektovana spratna visina suterena je 3.30m, projektovana spratna visina prizemlja, prvog sprata i drugog sprata je 2.90 m, projektovana spratna visina povučenog sprata je 3.00m.

Projektovana svetla visina suterena je 3.10m, projektovana spratna visina prizemlja prvog sprata i drugog sprata je 2.70 m, projektovana spratna visina povučenog sprata je 2.80 m.

Objektu se pristupa preko otvorenih stepenica. Preko vetrobrana dolazi se do hola koja dalje vodi do horizontalnih i vertikalnih komunikacija objekta. Svim stambenim jedinicama se pristupa iz zajedničkog hodnika, internim stepeništem i detaljno su predstavljene u grafičkim priložima. Vertikalne komunikacije u objektu povezuju sve etaže, od suterena do potkrovlja i projektovane su kao interno stepenište.

Suteren

U okviru suterena, na koti -3,30m, (296,90) predviđeni su stepenišni prostor i hodnik, tehnička prostorija i četiri stambene jedinice.

Specifikacija sadržaja u suterenu:

- Stan 1	37.41 m ²
- Stan 2	36.95m ²
- Stan 3	33.00 m ²
- Stan 4	33.45 m ²
- Hodnik sa stepeništem	16.88 m ²
- Kontrolna soba	2.88 m ²

Prizemlje

U okviru prizemlja, na koti +0,00 m, (300,20) predviđeni su glavni ulaz sa vetrobranom, hodnik sa recepcijom, stepenišni prostor i četiri stambene jedinice.

Specifikacija sadržaja u prizemlju:

- Stan 5	36.49 m ²
- Stan 6	38.41 m ²
- Stan 7	39.33 m ²
- Stan 8	37.41 m ²
- Hodnik sa stepeništem	16.36 m ²

Sprat 1

U okviru sprata, na koti +2.90 m, (303,10) predviđeni su hodnik, stepenišni prostor i četiri stambene jedinice.

Specifikacija sadržaja na prvom spratu:

- Stan 9	37.41 m ²
- Stan 10	39.33 m ²
- Stan 11	39.33 m ²
- Stan 12	37.41 m ²
- Hodnik sa stepeništem	16,36 m ²

Sprat 2

U okviru sprata, na koti +5.80 m, (306,00) predviđeni su hodnik, stepenišni prostor i četiri stambene jedinice.

Specifikacija sadržaja na drugom spratu:

- Stan 13	37.41 m ²
- Stan 14	39.33 m ²
- Stan 15	39.33 m ²
- Stan 16	37.41 m ²
- Hodnik sa stepeništem	16,44 m ²

Povučeni sprat

U okviru povučenog sprata, na koti +8.70 m, (308,90) predviđeni su hodnik, stepenišni prostor i četiri stambene jedinice.

Specifikacija sadržaja na povučenom spratu:

- Stan 17	36.08 m ²
- Stan 18	38.00 m ²
- Stan 19	38.00 m ²
- Stan 20	36.08 m ²
- Hodnik sa stepeništem	16,36 m ²

Objekat 3

Novoprojektovano stanje

Namena objekta je stanovanje sa poslovanjem u delu etaže suterena. Objekat je kategorije B:

- 90% - Izdvojene i ostale stambene zgrade sa više od tri stana, kao što su stambeni blokovi, kuće sa apartmanima i sl. u kojima su stanovi namenjeni za stanovanje ili za povremeni boravak (do 2.000 m² i P+4+Pk (PS), klasifikacione oznake 112221, kategorija B;
- 10% - Zgrade koje se upotrebljavaju u poslovne svrhe (do 400 m² i P+2 (PS), klasifikacione oznake 122011, kategorija B.

Građevinska parcela - Objekat 3 ostvaruje direktan izlaz na javnu saobraćajnicu – Kopaonički venac, sa koje je obezbeđen kolski i pešački pristup projektovanom objektu 3. Pešački i kolski prilaz parceli organizovani su sa istočne strane, što ujedno predstavlja i primarnu pristupnu zonu objektu 3.

Objekat 3 je pozicioniran u okviru parcele u skladu sa definisanim građevinskim i regulacionim linijama, pri čemu se ni jednim svojim delom ne poklapa sa granicama parcele niti ih prelazi. Njegovo rastojanje od severne granice parcele, iznosi min 3,36/max 8,61 m. Severoistočni deo objekta je na rastojanju od objekta 2 7.85 m. Sa južne strane objekat je udaljen od regulacione linije u rasponu od 6,50 m, dok je sa istočne strane najistureniji deo objekta udaljen 6,00 m od regulacione linije.

Ulaz u stambeni deo objekta organizovan je sa zapadne strane parcele, sa kote terena 303,50. U zoni ulaza projektovan je prilaz do glavnog ulaza u objekat 3, čime je omogućen nesmetan pristup osobama sa invaliditetom, kao i korisnicima sa dečijim kolicima, u skladu sa važećim standardima pristupačnosti.

Visinska regulacija objekta definisana je tako da kota slemena iznosi +12,30 m (315,80 m.n.v.), dok je visina venca +8,70 m (312,20 m.n.v.). Krov objekta je projektovan kao ravan, sa predviđenim ozelenjavanjem u vidu krovnih bašti, čime se doprinosi unapređenju ambijentalnih i ekoloških karakteristika prostora.

Funkcija

Objekat je projektovan kao višesporodični stambeni objekat i to kao suteran, prizemlje, dva sprata i povučeni sprat (Su+Pr+2+Ps). Prizemlje objekta se nalazi na koti +0.00 m (300,20) Ukupan broj stambenih jedinica je 26, dok je ukupan broj parking mesta 14 pri čemu je obezbeđeno i parking mesto za osobe sa invaliditetom.

Projektovana spratna visina suterena je 3.30m, projektovana spratna visina prizemlja, prvog sprata i drugog sprata je 2.90 m i projektovana spratna visina povučenog sprata je 3.00m.

Projektovana svetla visina suterena je 3.10m, projektovana spratna visina prizemlja prvog sprata i drugog sprata je 2.70 m, projektovana spratna visina povučenog sprata je 2.80 m.

Objektu se pristupa preko pristupne staze. Preko vetrobrana dolazi se do hola koja dalje vodi do horizontalnih i vertikalnih komunikacija objekta. Svim stambenim jedinicama se pristupa iz zajedničkog hodnika, internim stepeništem i detaljno su predstavljene u grafičkim priložima. Vertikalne komunikacije u objektu povezuju sve etaže, od suterena do potkrovlja i projektovane su kao interno stepenište.

Suteran

U okviru suterena, na koti -3,30m, (300,20) predviđeni su stepenišni prostor i hodnik, tehnička prostorija, dve stambene jedinice, kao i komercijalni prostor wellnes i poslovni prostor.

Specifikacija sadržaja u suterenu:

- Stan 1	55.22 m ²
- Stan 2	37.66m ²
- Poslovni prostor	51,29 m ²
- Wellness centar	77,60 m ²
- Predprostor	7.94 m ²

- Hodnik sa stepeništem	21.86 m ²
- Lift	3,06 m ²
- Kontrolna soba	9.25m ²

Prizemlje

U okviru prizemlja, na koti +0,00 m, (303,50) predviđeni su glavni ulaz, hodnik sa stepeništem i šest stambenih jedinica.

Specifikacija sadržaja u prizemlju:

- Stan 3	27.52 m ²
- Stan 4	40.39 m ²
- Stan 5	35.15 m ²
- Stan 6	39.29 m ²
- Stan 7	40.47 m ²
- Stan 8	37.47 m ²
- Predprostor	4.38 m ²
- Hodnik sa stepeništem	16.36 m ²

Sprat 1

U okviru sprata, na koti +2.90 m, (306,40) predviđeni su hodnik sa stepeništem i šest stambenih jedinica.

Specifikacija sadržaja na prvom spratu:

- Stan 9	27.52 m ²
- Stan 10	42.50 m ²
- Stan 11	35.15 m ²
- Stan 12	40.21 m ²
- Stan 13	41.37 m ²
- Stan 14	37.77 m ²
- Hodnik sa stepeništem	33.70 m ²

Sprat 2

U okviru sprata, na koti +5.80 m, (309,30) predviđeni su hodnik sa stepenišnim prostorom i šest stambenih jedinica.

Specifikacija sadržaja na drugom spratu:

- Stan 15	27.52 m ²
- Stan 16	42.50 m ²
- Stan 17	35.15 m ²
- Stan 18	40.21 m ²
- Stan 19	41.37 m ²
- Stan 20	37.77 m ²
- Hodnik sa stepeništem	33.70 m ²

Povučeni sprat

U okviru povučenog sprata, na koti +8.70 m, (312,20) predviđeni su hodnik sa stepeništem i šest stambenih jedinica.

Specifikacija sadržaja na povučenom spratu:

- Stan 21	27.52 m ²
- Stan 22	42.50 m ²
- Stan 23	35.15 m ²
- Stan 24	40.21 m ²
- Stan 25	41.37 m ²
- Stan 26	37.77 m ²
- Hodnik sa stepeništem	33.70 m ²

Planirano zelenilo:

Zbog specifičnosti geometrije lokacije Investitor je zahtevao posebnu pažnju za Zone ozelenjavanja, a ostali prostori na lokaciji osim površine pod objektom predviđeni su za uređenje slobodnih prostora, staza, pristupa, parkinga, drvoreda i ograda oko lokacije.

Na parceli ne postoji zelenilo, travnata površina, nisko, srednje i visoko rastinje. Projektom se predviđa sadnja visokog, srednjeg i niskog zelenila i što zadovoljava uslov Afirmativnih mera od minimum 1 stabla na 100m².

Površina predviđena za formiranje zelene površine - travnjaka u direktnom kontaktu sa tlom iznosi 30.00% što ukupno iznosi 630.20 m² i zadovoljava uslov od min. 30% zelenila na osnovu Plana generalne regulacije Vrnjačke Banje 2023-2030 sa strateškom procenom uticaja na životnu sredinu.

Instalacije - Komunalna infrastruktura:

Novoprojektovani prostori svojim zahtevima u smislu instalacija planirani su tako da poseduju priključke na sve infrastrukture. Tehničkim uslovima svih Javnih komunalnih preduzeća predviđena je izgradnja kompletne infrastrukture koja će se odnositi kako na proširenje kapaciteta postojećeg objekta tako i na formiranje novih vrsta infrastrukture. U objektu su projektovana kontrolna mesta za merenje utrošaka. Posebni prostori u suternskoj etaži odvajaju se kao mesta za priključenje na obodu lokacije. Dakle, projektima predviđeni kapaciteti usklađeni su u svemu prema izdatim tehničkim uslovima od strane javnih preduzeća.

Odgovorni projektant:
Đorđe Ostojić d.i.a.
Broj licence:300 H527 09

NUMERIČKA DOKUMENTACIJA
- IDR PROJEKTA -

**PREGLED STRUKTURE POVRŠINA STAMBENOG OBJEKTA
I 1551, KO.Vrnjačka Banja**

K.P.BR. 1549

OBJEKAT 1

OSNOVA SUTERENA

STAMBENI PROSTOR

br.	NAMENA PROSTORIJA	STRUKTURA	NETTO KORISNA
1	STAN 1	JEDNOSOBAN	33,00
2	STAN 2	JEDNOSOBAN	33,45
3	STAN 3	JEDNOSOBAN	37,41
4	STAN 4	JEDNOSOBAN	36,95

ZAJEDNICKE PROSTORIJE

br.	NAMENA PROSTORIJA	STRUKTURA	NETTO KORISNA
1.	HODNIK SA STEPENIŠTEM	/	30,32
2.	LIFT	/	3,51
3.	KONTROLNA SOBA	/	2,61

UKUPNO NETO SUTERENA 174,63

UKUPNO BRUTO SUTERENA 216,25

* Ukupno bruto po SRPS: P=222,15m²

OSNOVA PRIZEMLJA

STAMBENI PROSTOR

br.	NAMENA PROSTORIJA	STRUKTURA	NETTO KORISNA
1.	STAN 5	JEDNOSOBAN	37,41
2.	STAN 6	JEDNOSOBAN	39,33
3.	STAN 7	JEDNOSOBAN	39,33
4.	STAN 8	JEDNOSOBAN	37,41

ZAJEDNICKE PROSTORIJE

br.	NAMENA PROSTORIJA	STRUKTURA	NETTO KORISNA
1.	PREDPROSTOR	/	8,57
2.	HODNIK SA STEPENIŠTEM	/	33,81

UKUPNO NETO PRIZEMLJA 195,84

UKUPNO BRUTO PRIZEMLJA 235,43

* Ukupno bruto po SRPS: P=240,68m²

OSNOVA PRVOG SPRATA

STAMBENI PROSTOR

br.	NAMENA PROSTORIJA	STRUKTURA	NETTO KORISNA
1.	STAN 9	JEDNOSOBAN	37,41
2.	STAN 10	JEDNOSOBAN	39,33
3.	STAN 11	JEDNOSOBAN	39,33
4.	STAN 12	JEDNOSOBAN	37,41

ZAJEDNICKE PROSTORIJE

br.	NAMENA PROSTORIJA	STRUKTURA	NETTO KORISNA
1.	HODNIK SA STEPENIŠTEM	/	33,81

UKUPNO NETO PRVOG SPRATA 187,27

UKUPNO BRUTO PRVOG SPRATA 225,35

* Ukupno bruto po SRPS: P=230,81m²

OSNOVA DRUGOG SPRATA			
STAMBENI PROSTOR			
br.	NAMENA PROSTORIJA	STRUKTURA	NETTO KORISNA
1.	STAN 13	JEDNOSOBAN	37,41
2.	STAN 14	JEDNOSOBAN	39,33
3.	STAN 15	JEDNOSOBAN	39,33
4.	STAN 16	JEDNOSOBAN	37,41
ZAJEDNICKE PROSTORIJE			
br.	NAMENA PROSTORIJA	STRUKTURA	NETTO KORISNA
1.	HODNIK SA STEPENIŠTEM	/	34,08
UKUPNO NETO DRUGOG SPRATA			187,55
UKUPNO BRUTO DRUGOG SPRATA			225,35

* Ukupno bruto po SRPS: P=230,81m²

OSNOVA POVUČENOG SPRATA			
STAMBENI PROSTOR			
br.	NAMENA PROSTORIJA	STRUKTURA	NETTO KORISNA
1.	STAN 17	JEDNOSOBAN	36,08
2.	STAN 18	JEDNOSOBAN	38,00
3.	STAN 19	JEDNOSOBAN	38,00
4.	STAN 20	JEDNOSOBAN	36,08
ZAJEDNICKE PROSTORIJE			
br.	NAMENA PROSTORIJA	STRUKTURA	NETTO KORISNA
1.	HODNIK SA STEPENIŠTEM	/	34,08
UKUPNO NETO POVUČENOG SPRATA			182,26
UKUPNO BRUTO POVUČENOG SPRATA			225,35

* Ukupno bruto po SRPS: P=230,81m²

ZBIRNI PREGLED STRUKTURE POVRŠINA				
ETAŽA	NETO KORISNA POVRŠINA	POVRŠINA POD GRAĐ. ELEMENTIMA	BRUTO POVRŠINE m ²	BRUTO POVRŠINE PGR m ²
SUTEREN	174,63	41,62	216,25	0,00
PRIZEMLJE	195,84	39,59	235,43	235,43
SPRAT 1	187,27	38,08	225,35	225,35
SPRAT 2	187,55	37,80	225,35	225,35
POV. SPRAT	182,26	43,09	225,35	225,35
UKUPNO	927,55	200,18	1.127,73	911,48

* Ukupno bruto objekta A po SRPS: P=1155,26m²

OBJEKAT 2			
OSNOVA SUTERENA			
STAMBENI PROSTOR			
br.	NAMENA PROSTORIJA	STRUKTURA	NETTO KORISNA
1	STAN 1	JEDNOSOBAN	37,41
2	STAN 2	JEDNOSOBAN	36,95
3	STAN 3	JEDNOSOBAN	33,00
4	STAN 4	JEDNOSOBAN	33,45

ZAJEDNICKE PROSTORIJE			
br.	NAMENA PROSTORIJA	STRUKTURA	NETTO KORISNA
1.	HODNIK SA STEPENIŠTEM	/	16,88
2.	KONTROLNA SOBA	/	2,88

UKUPNO NETO SUTERENA			160,56
UKUPNO BRUTO SUTERENA			190,81

* Ukupno bruto po SRPS: P=196,02m2

OSNOVA PRIZEMLJA			
STAMBENI PROSTOR			
br.	NAMENA PROSTORIJA	STRUKTURA	NETTO KORISNA
1.	STAN 5	JEDNOSOBAN	36,49
2.	STAN 6	JEDNOSOBAN	38,41
3.	STAN 7	JEDNOSOBAN	39,33
4.	STAN 8	JEDNOSOBAN	37,41

ZAJEDNICKE PROSTORIJE			
br.	NAMENA PROSTORIJA	STRUKTURA	NETTO KORISNA
1.	HODNIK SA STEPENIŠTEM	/	16,36

UKUPNO NETO PRIZEMLJA			167,98
UKUPNO BRUTO PRIZEMLJA			197,63

* Ukupno bruto po SRPS: P=202,98m2

OSNOVA PRVOG SPRATA			
STAMBENI PROSTOR			
br.	NAMENA PROSTORIJA	STRUKTURA	NETTO KORISNA
1.	STAN 9	JEDNOSOBAN	37,41
2.	STAN 10	JEDNOSOBAN	39,33
3.	STAN 11	JEDNOSOBAN	39,33
4.	STAN 12	JEDNOSOBAN	37,41

ZAJEDNICKE PROSTORIJE			
br.	NAMENA PROSTORIJA	STRUKTURA	NETTO KORISNA
1.	HODNIK SA STEPENIŠTEM	/	16,36

UKUPNO NETO PRVOG SPRATA			169,82
UKUPNO BRUTO PRVOG SPRATA			199,91

* Ukupno bruto po SRPS: P=204,96m2

OSNOVA DRUGOG SPRATA			
STAMBENI PROSTOR			
br.	NAMENA PROSTORIJA	STRUKTURA	NETTO KORISNA
1.	STAN 13	JEDNOSOBAN	37,41
2.	STAN 14	JEDNOSOBAN	39,33
3.	STAN 15	JEDNOSOBAN	39,33
4.	STAN 16	JEDNOSOBAN	37,41
UKUPNO NETO DRUGOG SPRATA			169,91
UKUPNO BRUTO DRUGOG SPRATA			199,91

* Ukupno bruto po SRPS: P=204,96m²

OSNOVA POVUČENOG SPRATA			
STAMBENI PROSTOR			
br.	NAMENA PROSTORIJA	STRUKTURA	NETTO KORISNA
1.	STAN 17	JEDNOSOBAN	36,08
2.	STAN 18	JEDNOSOBAN	38,00
3.	STAN 19	JEDNOSOBAN	38,00
4.	STAN 20	JEDNOSOBAN	36,08
UKUPNO NETO POVUČENOG SPRATA			164,53
UKUPNO BRUTO POVUČENOG SPRATA			199,91

* Ukupno bruto po SRPS: P=204,96m²

ZBIRNI PREGLED STRUKTURE POVRŠINA				
ETAŽA	NETO KORISNA POVRŠINA	POVRŠINA POD GRAD. ELEMENTIMA	BRUTO POVRŠINE m ²	BRUTO POVRŠINE PGR m ²
SUTEREN	160,56	30,25	190,81	0,00
PRIZEMLJE	167,98	29,65	197,63	197,63
SPRAT 1	169,82	30,09	199,91	199,91
SPRAT 2	169,91	30,00	199,91	199,91
POV. SPRAT	164,53	35,38	199,91	199,91
UKUPNO	832,80	155,37	988,17	797,36

* Ukupno bruto objekta B po SRPS: P=1013,88m²

OBJEKAT 3			
OSNOVA SUTERENA			
br.	NAMENA PROSTORIJA	STRUKTURA	NETTO KORISNA
1	STAN 1	DVOSOBAN	55,22
2	STAN 2	JEDNOSOBAN	37,66
3	POSLOVNI PROSTOR	/	51,29
4	WELLNESS CENTAR	/	77,60

ZAJEDNICKE PROSTORIJE			
br.	NAMENA PROSTORIJA	STRUKTURA	NETTO KORISNA
1.	PREDPROSTOR	/	7,94
2.	HODNIK SA STEPENIŠTEM	/	21,86
3.	LIFT	/	3,06
4.	KONTROLNA SOBA	/	9,25

UKUPNO NETO SUTERENA			263,88
UKUPNO BRUTO SUTERENA			312,71

* Ukupno bruto po SRPS: P=320,76 m2

OSNOVA PRIZEMLJA			
STAMBENI PROSTOR			
br.	NAMENA PROSTORIJA	STRUKTURA	NETTO KORISNA
1.	STAN 3	STUDIO/GARSONJERA	27,52
2.	STAN 4	JEDNOSOBAN	40,39
3.	STAN 5	JEDNOSOBAN	35,15
4.	STAN 6	JEDNOSOBAN	39,29
5.	STAN 7	JEDNOSOBAN	40,47
6.	STAN 8	JEDNOSOBAN	37,61

ZAJEDNICKE PROSTORIJE			
br.	NAMENA PROSTORIJA	STRUKTURA	NETTO KORISNA
1.	PREDPROSTOR	/	4,38
2.	HODNIK SA STEPENIŠTEM	/	35,90

UKUPNO NETO PRIZEMLJA			256,48
UKUPNO BRUTO PRIZEMLJA			307,05

* Ukupno bruto po SRPS: P=315,09m2

OSNOVA PRVOG SPRATA			
STAMBENI PROSTOR			
br.	NAMENA PROSTORIJA	STRUKTURA	NETTO KORISNA
1.	STAN 9	STUDIO/GARSONJERA	27,52
2.	STAN 10	JEDNOSOBAN	42,50
3.	STAN 11	JEDNOSOBAN	35,15
4.	STAN 12	JEDNOSOBAN	40,21
5.	STAN 13	JEDNOSOBAN	41,37
6.	STAN 14	JEDNOSOBAN	37,77

ZAJEDNICKE PROSTORIJE			
br.	NAMENA PROSTORIJA	STRUKTURA	NETTO KORISNA
1.	HODNIK SA STEPENIŠTEM	/	33,70

UKUPNO NETO PRVOG SPRATA			258,22
UKUPNO BRUTO PRVOG SPRATA			309,26

* Ukupno bruto po SRPS: P=317,01m²

OSNOVA DRUGOG SPRATA			
STAMBENI PROSTOR			
br.	NAMENA PROSTORIJA	STRUKTURA	NETTO KORISNA
1.	STAN 15	STUDIO/GARSONJERA	27,52
2.	STAN 16	JEDNOSOBAN	42,50
3.	STAN 17	JEDNOSOBAN	35,15
4.	STAN 18	JEDNOSOBAN	40,21
5.	STAN 19	JEDNOSOBAN	41,37
6.	STAN 20	JEDNOSOBAN	37,77

ZAJEDNICKE PROSTORIJE			
br.	NAMENA PROSTORIJA	STRUKTURA	NETTO KORISNA
1.	HODNIK SA STEPENIŠTEM	/	33,70

UKUPNO NETO DRUGOG SPRATA			258,22
UKUPNO BRUTO DRUGOG SPRATA			309,26

* Ukupno bruto po SRPS: P=317,01m²

OSNOVA POVUČENOG SPRATA			
STAMBENI PROSTOR			
br.	NAMENA PROSTORIJA	STRUKTURA	NETTO KORISNA
1.	STAN 21	STUDIO/GARSONJERA	26,50
2.	STAN 22	STUDIO/GARSONJERA	29,30
3.	STAN 23	STUDIO/GARSONJERA	30,18
4.	STAN 24	JEDNOSOBAN	34,62
5.	STAN 25	JEDNOSOBAN	36,19
6.	STAN 26	JEDNOSOBAN	33,53

ZAJEDNICKE PROSTORIJE			
br.	NAMENA PROSTORIJA	STRUKTURA	NETTO KORISNA
1.	HODNIK SA STEPENIŠTEM	/	33,70

UKUPNO NETO POVUČENOG SPRATA			224,02
UKUPNO BRUTO POVUČENOG SPRATA			270,96

* Ukupno bruto po SRPS: P=279,12m²

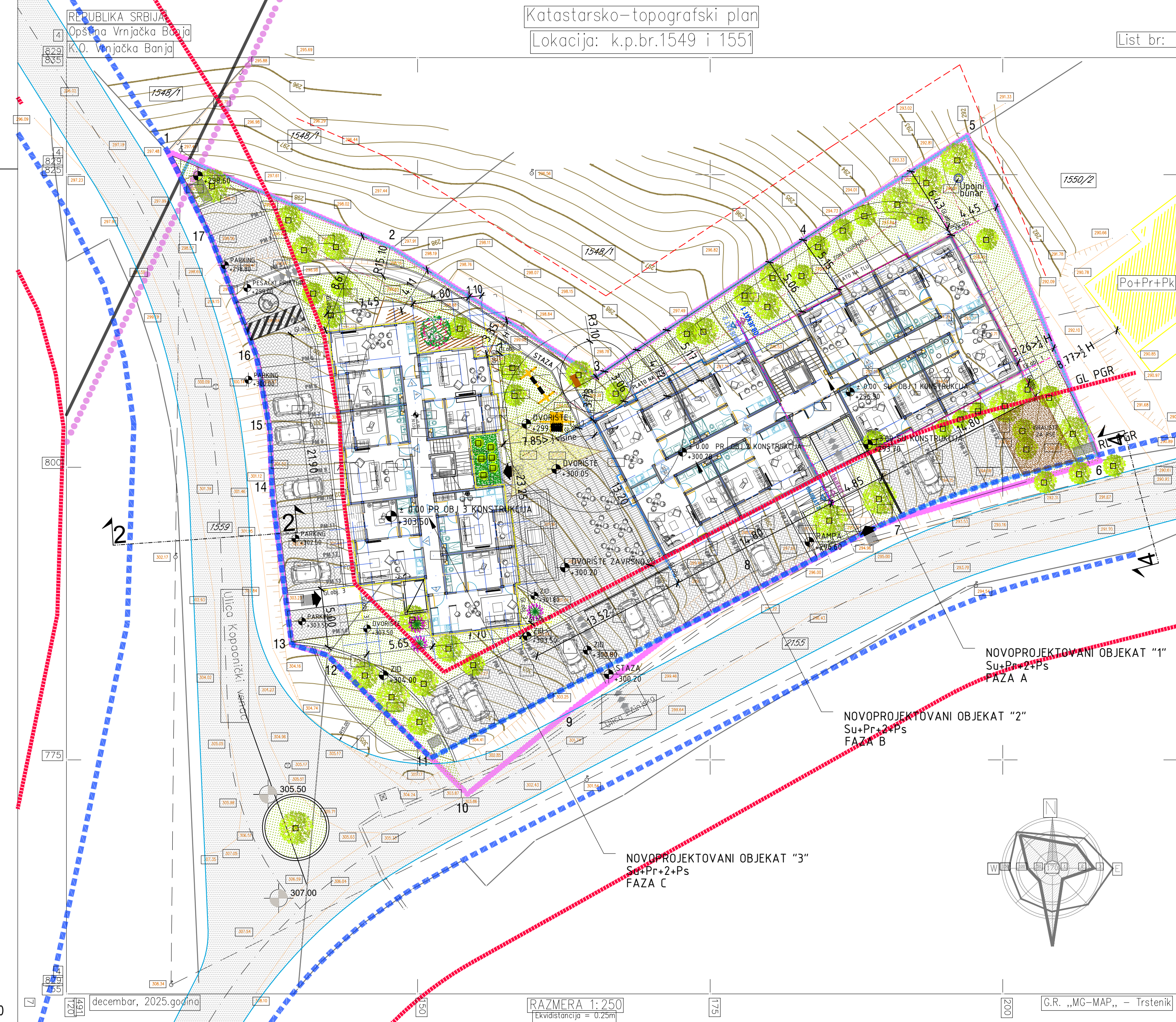
ZBIRNI PREGLED STRUKTURE POVRŠINA				
ETAŽA	NETO KORISNA POVRŠINA	POVRŠINA POD GRAĐ. ELEMENTIMA	BRUTO POVRŠINE m ²	BRUTO POVRŠINE PGR m ²
SUTEREN	263,88	48,83	312,71	0,00
PRIZEMLJE	256,48	50,57	307,05	307,05
SPRAT 1	258,22	51,04	309,26	309,26
SPRAT 2	258,22	51,04	309,26	309,26
POV. SPRAT	224,02	46,94	270,96	270,96
UKUPNO	1.260,83	248,41	1.509,24	1.196,53

* Ukupno bruto objekta C po SRPS: P=1549,00m²

ZBIRNI PREGLED STRUKTURE POVRŠINA

OBJEKAT	NETO KORISNE POVRŠINE	POVRŠINA POD GRAĐ. ELEMENTIMA	BRUTO RAZVIJENE GRAĐEVINSKE POVRŠINE	BRUTO POVRŠINE PGR	BRUTO SRPS
OBJEKAT 1	0,00	0,00	0,00	0,00	1.155,26
OBJEKAT 2	832,80	155,37	988,17	797,36	1.013,88
OBJEKAT 3	1.260,83	248,41	1.509,24	1.196,53	1.549,00
UKUPNO	2.093,62	403,79	2.497,41	1.993,89	3.718,14

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA
- IDR PROJEKTA -



Katastarsko-topografski plan
Lokacija: k.p.br.1549 i 1551

List br: 1
829
835

PREGLED URBANISTIČKIH PARAMETARA

	PGR Vrnjačka Banja 2023-2030	Ostvareno U.P. i projektom IDR
Planirana namena:	Zona apartmana i pansiona "AP 1", Kompatibilna namena kolektivno stanovanje i hoteli, do maksimum 20% poslovanja;	Objekat "1" i "2" - Kolektivno stanovanje Objekat "3" - Kolektivno stanovanje na poslovanjem 10%
Minimalna parcela:	min. vel. parcele 600m ² , preporučeno 1000 m ² ; min. širina parcele 12 m, preporučeno 17 m; insistirati na pravilnom obliku i proporcijama 1:1-1:4;	Površina formirane građevinske parcele: P=2100 m ² Širina parcele: ~78 m, dužina: ~150 m
Tipologija:	Slobodnostojeći objekti	Slobodnostojeći objekti Objekat "1" - Su+Pr+2+Ps+Pz Objekat "2" - Su+Pr+2+Ps+Pz Objekat "3" - Su+Pr+2+Ps+Pz
Indeks zauzetosti:	Maks. 40 % Za objekte na uglu dozvoljeno je odstupanje od parametara 10% - maks. 44%	Objekat "1" - P=225,35 m ² BRGP Objekat "2" - P=199,91 m ² BRGP Objekat "3" - P=317,91 m ² BRGP P za 1:2 P=742,27 m ² - BRGP Izauzetost = 36,50 %
Visina objekta/visina venca:	Visina venca maks.: 9,5m Visina slemena maks.: 13,0m	Objekat "1" - venac/slemo (+9,10) 306,00 / (+12,70) 309,60 Objekat "2" - venac/slemo (+8,70) 304,90 / (+12,30) 312,50 Objekat "3" - venac/slemo (+8,70) 312,20 / (+12,30) 315,00 Objekat "1" - P= 911,48m ² Objekat "2" - P= 797,36m ² Objekat "3" - P= 1.196,53 m ² Objekti 1 i 2 spojeni iznad parterne vestrim delom za komunicaciju.
Maksimalna površina objekta:	Maksimalna površina jednog objekta (ukupna izgrađena masa objekta iznad zemlje): 1200 m ² BRGP	Objekat "1" - P= 911,48m ² Objekat "2" - P= 797,36m ² Objekat "3" - P= 1.196,53 m ² Objekti 1 i 2 spojeni iznad parterne vestrim delom za komunicaciju.
Prostorni objekti: Građevinske linije:	Unutar zone izgradnje	Unutar zone izgradnje
Rastojanje od bočne granice parcele:	Najmanje dozvoljeno rastojanje novog slobodnostojećeg objekta i granice susedne građevinske parcele -2,5 m;	Najmanje dozvoljeno rastojanje od bočne granice parcele t=3,3 m Na delu bočnog dvostrana najmanje rastojanje t=1,2 do 8,5 m
Međusobna udaljenost objekata:	Međusobna udaljenost planiranih objekata iznosi najmanje 1/2 visine višeg objekta; Udaljenost planiranih od okolnih objekata po pravilu je 5,0m, a minimum 4,0 m ako jedan od zidova objekata sadrži otvore za dnevno osvetljenje;	Minimalna međusobna udaljenost od izgrađenog objekta na susednoj parceli L=8,77 m na delu fasade sa otvornim za stambene prostore mereno na fasadi orijentisanoj prema susednom objektu.
Ispadi na objektu:	Ispadi na objektu ne smeju se graditi na rastojanju manjem od 1,50m od bočne granice parcele pretežno severne orijentacije, odnosno, 2,50m od bočne granice pretežno južne orijentacije; Otvoreni ispadi na objektu mah 1,6m na delu objekta višem od 3,0m; Ukupna površina ovih građevinskih elemenata ne može preći 30% fasade iznad prizemlja;	Otvoreni ispadi na objektu maks 0,4 m Ukupna površina građevinskih elemenata je 1,2% fasade iznad prizemlja.
Zelene površine:	Min. 30% zelenila na tlu	Slobodne, uređene i zelene površine na tlu: P=630,20 m ² = 30 % Uređeni platoi, parkinzi potporni zidovi, podgrade i sl.: P=750,00 m ² = 35,50% 1, 4 PM/100 m ² = 32 PM Za 2.005,37 m ² BRGP na lokaciji Urbanistički projekat broj projekta B/18. septembar Dokazuje se uklaapanje konteksta izgradnje na susednim objektima
Parkiranje:	Min.1 parking mesto/stanu; Min. 1 PM/100 m ² BGP za stanovanje;	1, 4 PM/100 m ² = 32 PM Za 2.005,37 m ² BRGP na lokaciji Urbanistički projekat broj projekta B/18. septembar Dokazuje se uklaapanje konteksta izgradnje na susednim objektima
Objavljeno:	Izrada Urbanističke Analize kojim se dokazuje uklaapanje konteksta izgradnje unutar zone obuhvata. Član 60-65 ZOP!	Dokazuje se uklaapanje konteksta izgradnje na susednim objektima

ZBIRNI PREGLED STRUKTURE POVRŠINA

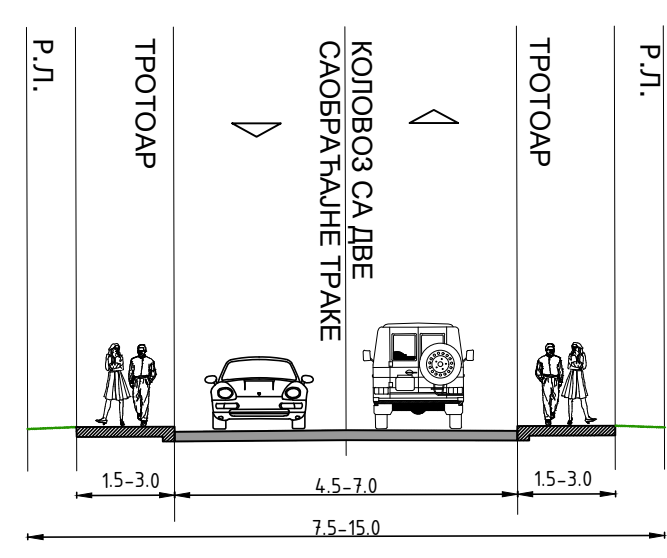
OBJEKAT	NETO KORISNE POVRŠINE	POVRŠINA POD GRAD. ELEMENTIMA	BRUTO RAZVIJENE GRAĐEVINSKE POVRŠINE	BRUTO POVRŠINE PGR	BRUTO SRPS
OBJEKAT A	927,55	200,18	1.127,73	911,48	1.155,26
OBJEKAT B	832,80	155,37	988,17	797,36	1.013,88
OBJEKAT C	1.260,83	248,41	1.509,24	1.196,53	1.549,00
UKUPNO	3.021,17	603,97	3.625,14	2.905,37	3.718,14

4
829
755

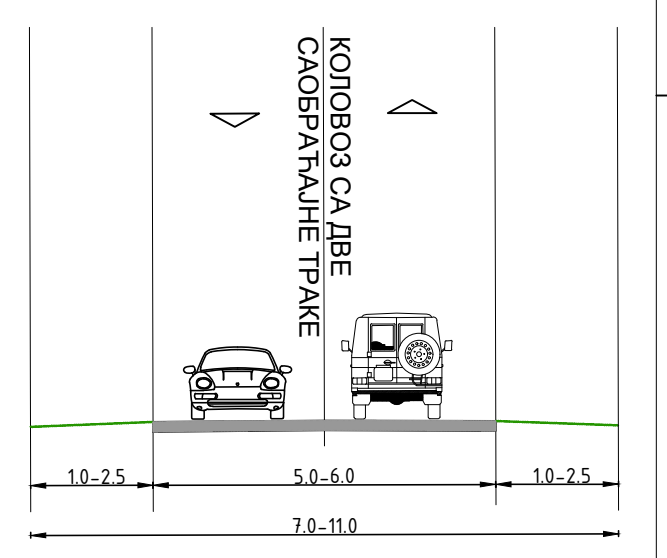
IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE

KP. BR. 1549, 1551 I deo 2155 K.O. VRNJAČKA BANJA

ПРОФИЛ 2-2 var.1



ПРОФИЛ 4-4



LEGENDA:

- GRANICA OBUHVATA P=2144,55m²
- ▬▬▬▬▬ GRANICA NOVOFORMIRANE PARCELE ZA IZGRADNJU P=2100m²
- ▬▬▬▬▬ POSTOJEĆE GRANICE PARCELE
- ▬▬▬▬▬ GRANICA OBUHVATA PDR "GONDOLA"
- ▬▬▬▬▬ REGULACIONA LINIJA - PLANSKA
- ▬▬▬▬▬ GRAĐEVINSKA LINIJA - PLANSKA
- ▬▬▬▬▬ ZONA IZGRADNJE
- ▬▬▬▬▬ LINIJA PODZEMNE ETAŽE
- ▬▬▬▬▬ LINIJA ETAŽE SPRATA 1-3
- ▬▬▬▬▬ NOVOPLANIRANI OBJEKAT 1
- ▬▬▬▬▬ NOVOPLANIRANI OBJEKAT 2
- ▬▬▬▬▬ NOVOPLANIRANI OBJEKAT 3
- ▬▬▬▬▬ OSOVINA PRISTUPNE GRADSKO SAOBRAĆAJNICE
- ▬▬▬▬▬ SAOBRAĆAJNICE
- ▬▬▬▬▬ PRAVAC ULAZA U OBJEKAT
- ▬▬▬▬▬ ULAZI I PRAVCI KRETANJA
- ▬▬▬▬▬ PARKINZI I PLATOI
- ▬▬▬▬▬ PM 1 PARKING MESTA
- ▬▬▬▬▬ VISINSKE KOTE SAOBRAĆAJNICE, UREDJENOG DVORISTA I NOVOG OBJEKTA
- ▬▬▬▬▬ FAKTIČKO STANJE NA PARCELI
- ▬▬▬▬▬ 223.54 POSTOJEĆE VISINSKE KOTE
- ▬▬▬▬▬ 5 KOORDINATNE TAČKE OBUHVATA
- ▬▬▬▬▬ POSTOJEĆI OBJEKTI PREDVIĐENI ZA RUŠENJE
- ▬▬▬▬▬ KONTEJNERI ZA OTPAD
- ▬▬▬▬▬ VISOKO I SREDNJE ZELENILO
- ▬▬▬▬▬ ZELENE POVRŠINE

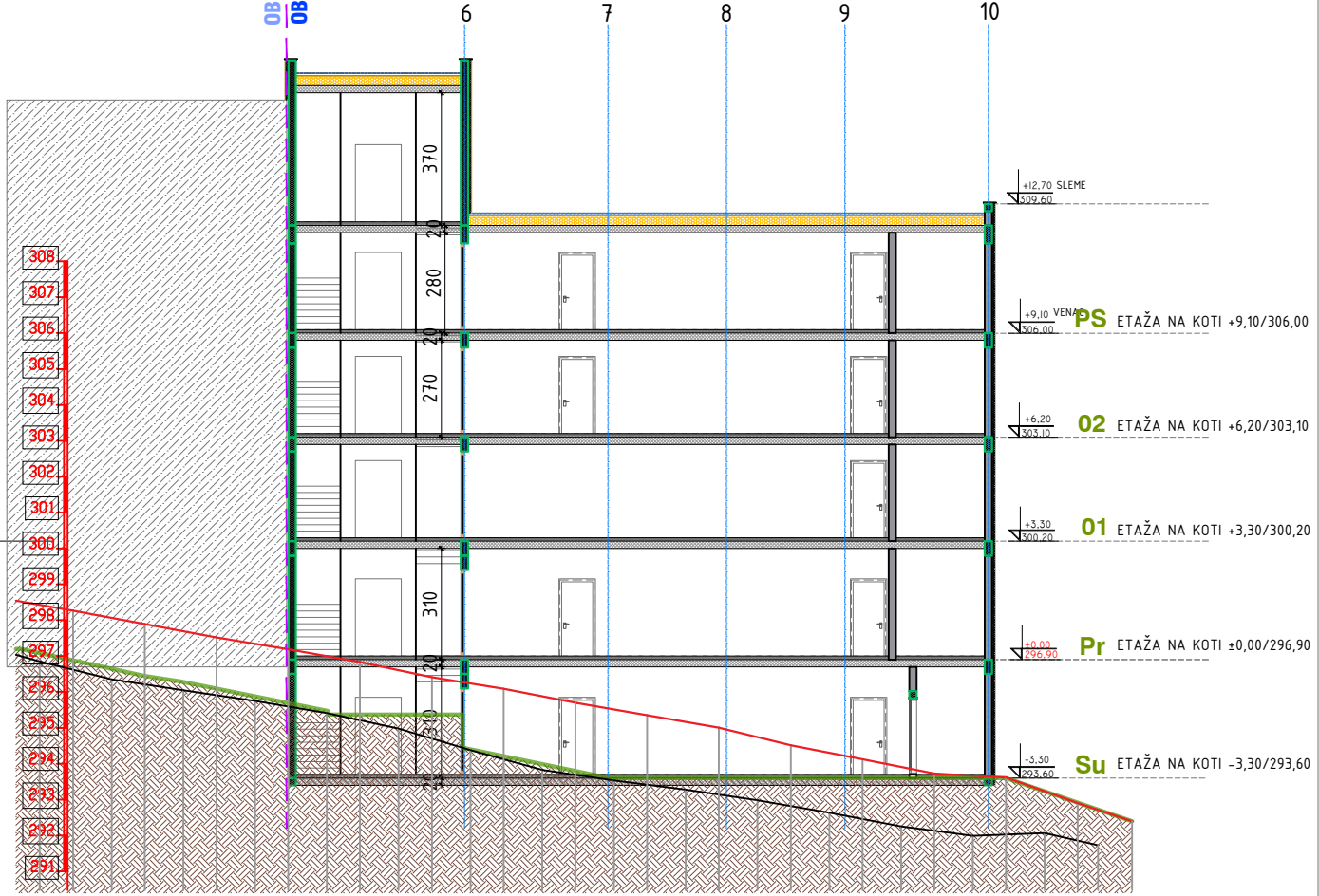
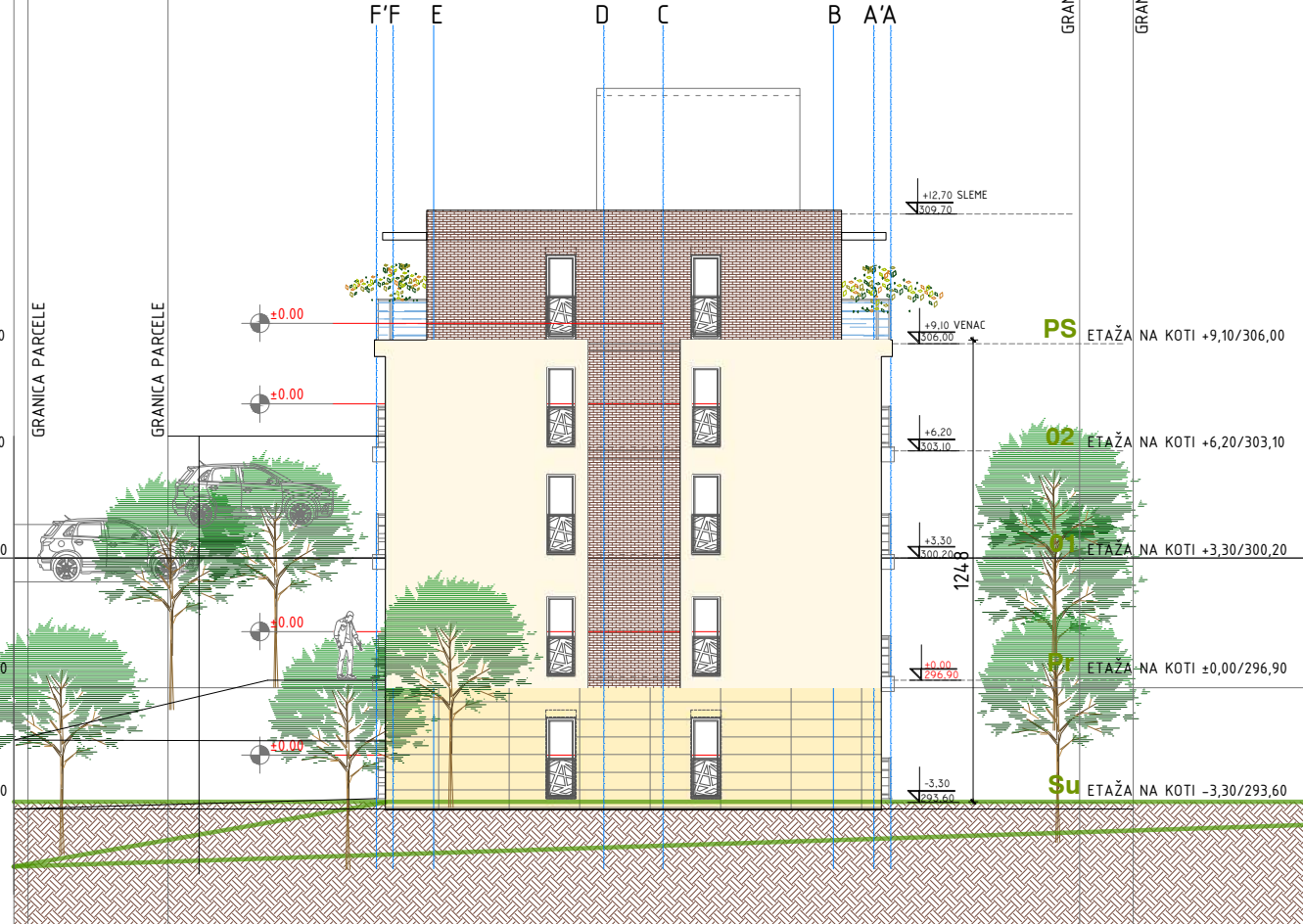
IDR	INTERACTIVE TECHNICAL DESIGN		ALFA KVADRAT PR Branka Radičevića 9, 36210 Vrnjačka Banja tel:036/611-790		
	INVESTITOR:		Privredno društvo "LTD BETWEEN" d.o.o. Beograd Adresa: Pregrevica 13, Beograd (Zemun), 11080 Zemun	ODGOVORNI PROJEKTANT: Đorđe OSTOJIĆ, d.i.a. 300 H527 09	SARADNIK: Đurđa DUNJIC Ivana ĐUROVIĆ Ivana STANIŠIĆ Ana STAROVLAH
OBUHVAAT URBANISTIČKE ANALIZE:	K.P. BR. 1549, 1551 i deo 2155 K.O. Vrnjačka Banja	NAZIV PRILOGA: SITUACIONI PLAN SA OSNOVOM PRIZEMLJA I SAOBRAĆAJNIM REŠENJEM			
FAZA PROJEKTA:	SITUACIONI PLAN	RAZMERA:	DATUM:	BR. PROJEKTA:	BR. PRIL:
		1:250	FEB '26	08/26	1

JUŽNA FASADA

ZAPADNA FASADA

PRESEK 1-1

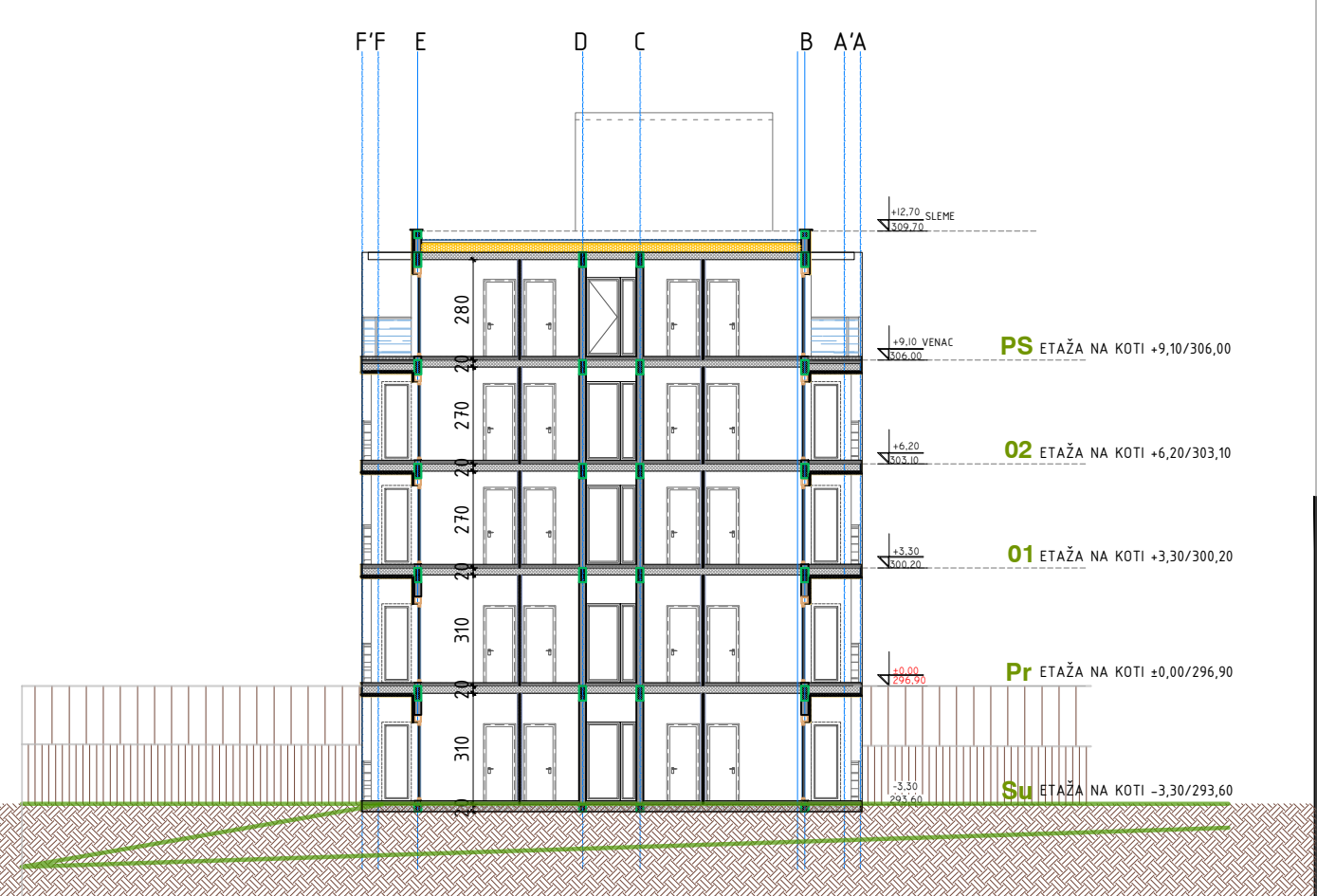
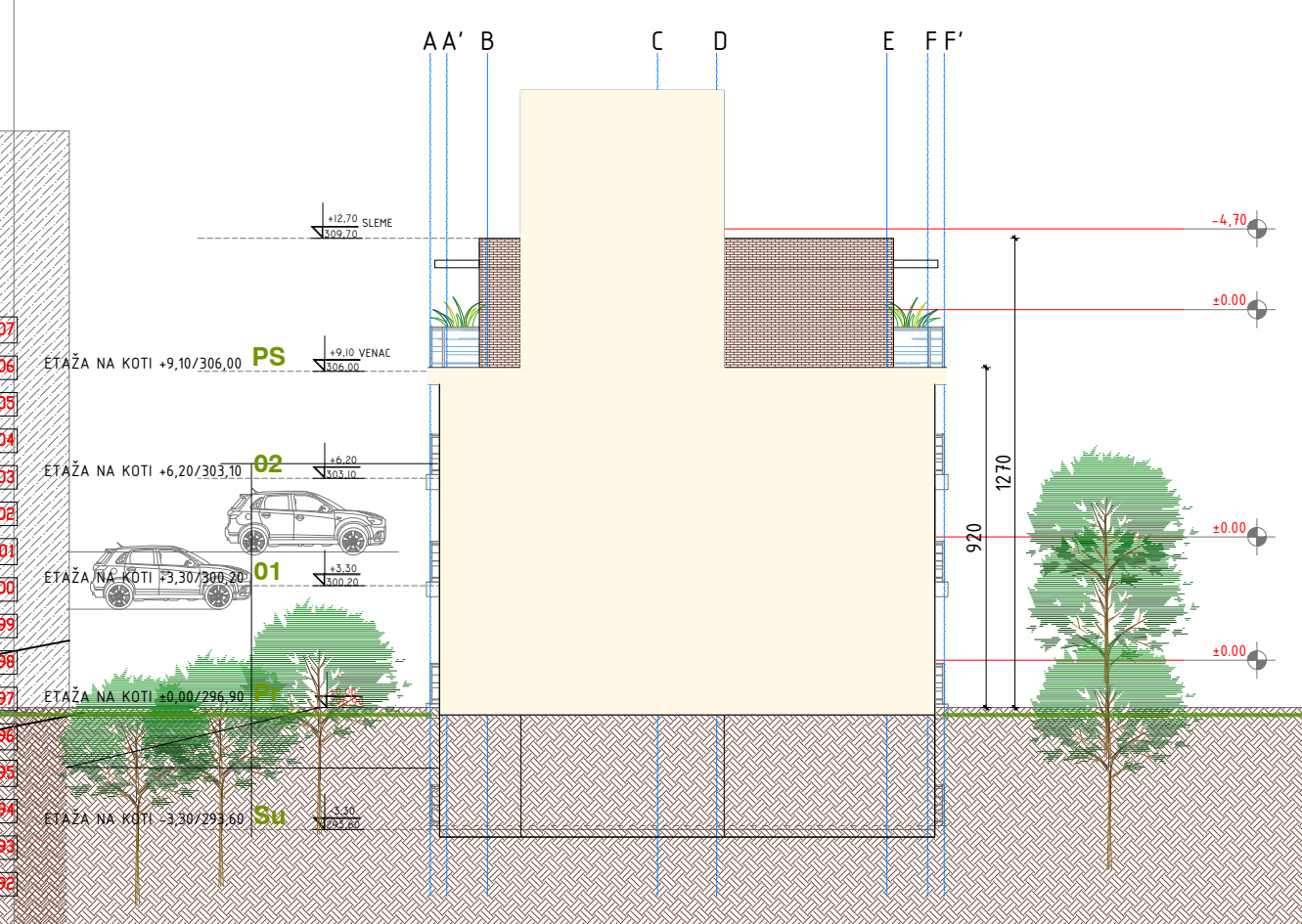
IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE
OBJEKAT 1 - FAZA A



SEVERNA FASADA

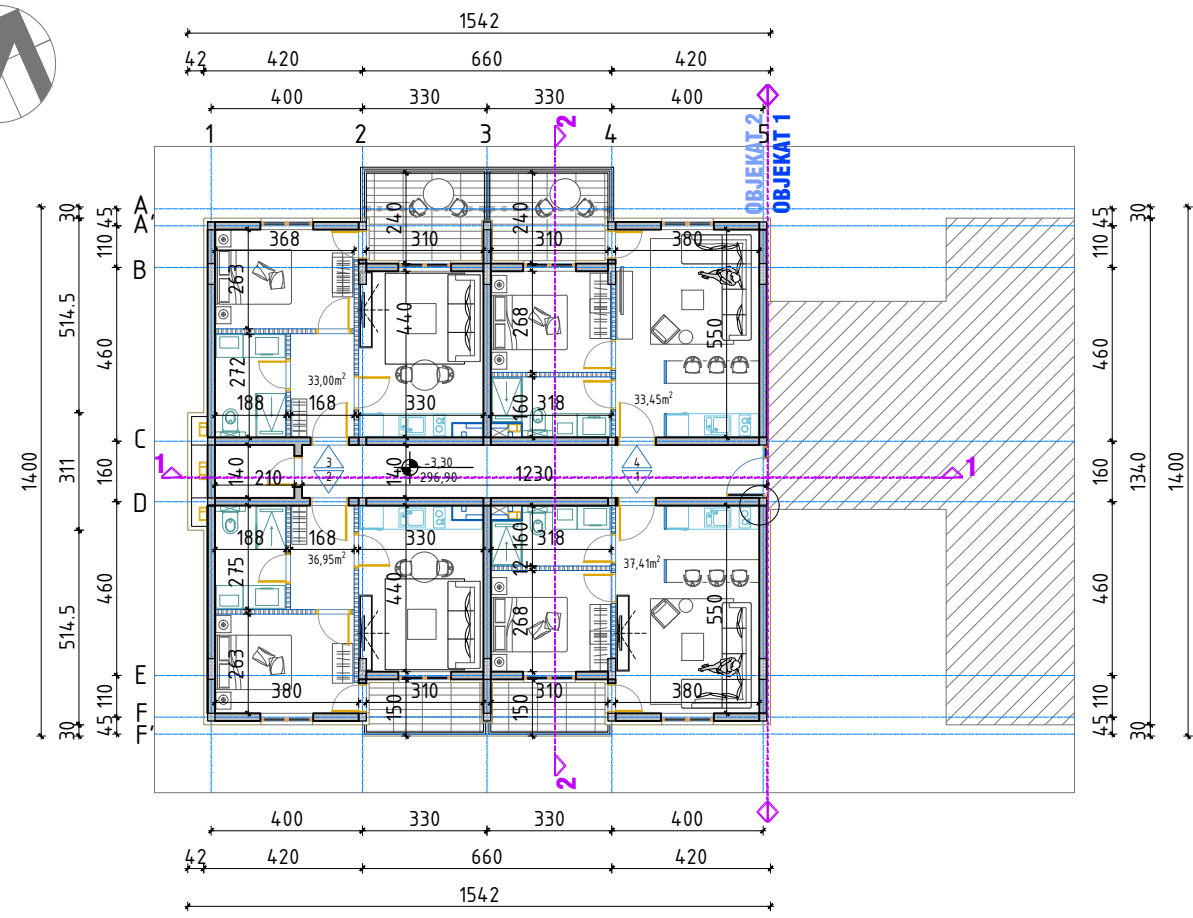
ISTOČNA FASADA

PRESEK 2-2

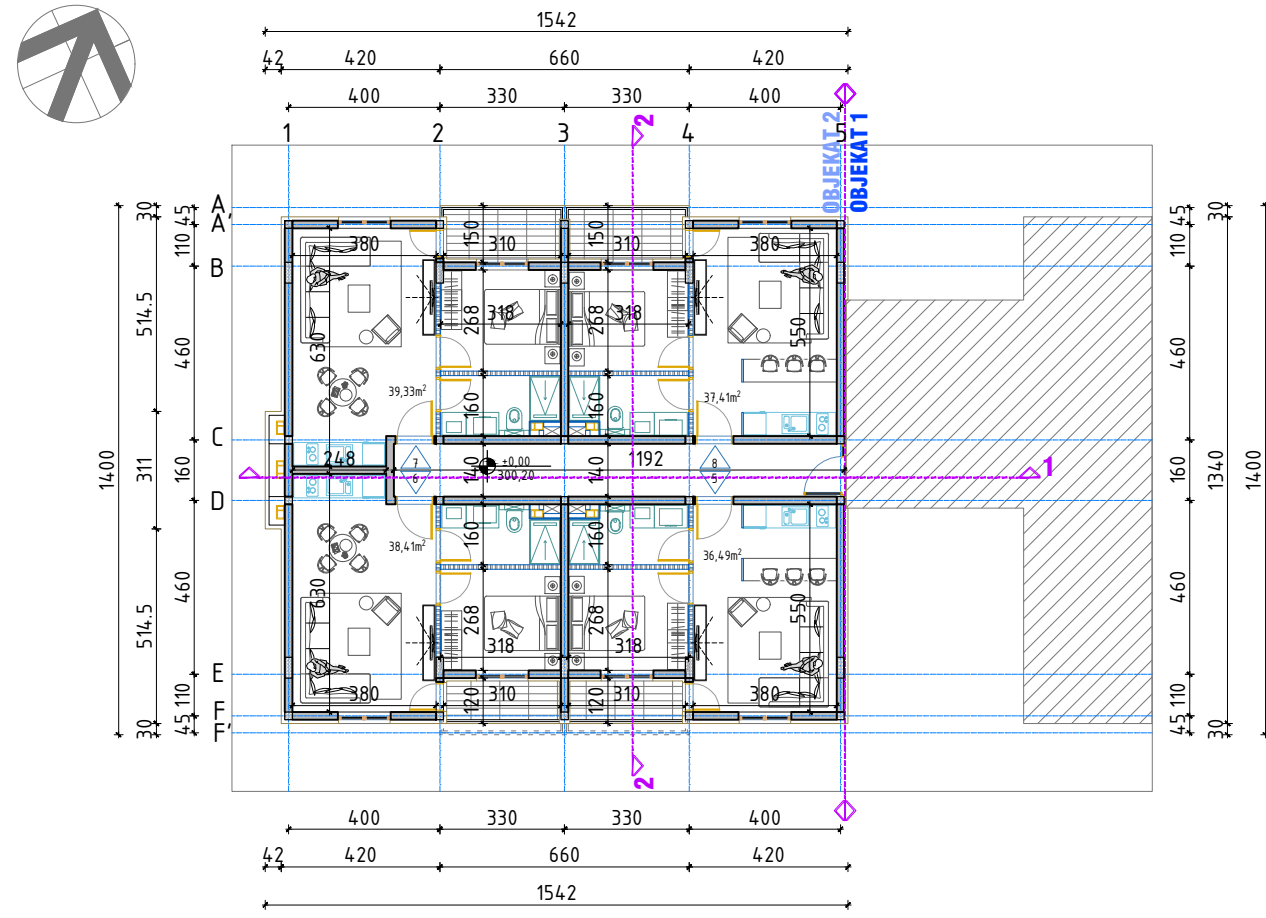


URB	INTERACTIVE TECHNICAL DESIGN	ODGOVORNI PROJEKTANT: Đorđe OSTOJIĆ, D.I.A. 300 H527 09	ALFA KVADRAT PR Branka Radičevića 9, 36210 Vrnjačka Banja tel. 036/611-790	
	INVESTITOR: Privredno društvo "LTD BETWEEN" d.o.o. Beograd Adresa: Pregrevica 13, Beograd (Zemun), 11080 Zemun		SARADNIK: Dunja DUNJIĆ, M.A.U. Ivana DJUROVIĆ, P.P.P. Ivana STANIŠIĆ, M.I.A. Ana STAROVLAH, M.I.P.A.	
OBUHVAAT URBANISTIČKE ANALIZE:	K.P. BR. 1549, 1551 i deo 2155 KO. Vrnjačka Banja	NAZIV PRILOGA: IZGLEDI FASADA I KARAKTERISTIČNI PRESECI - OBJEKAT 1		
FAZA PROJEKTA:	IDEJNO REŠENJE	RAZMERA: 1:200	DATUM: FEB '26	BR. PROJEKTA: 08/26

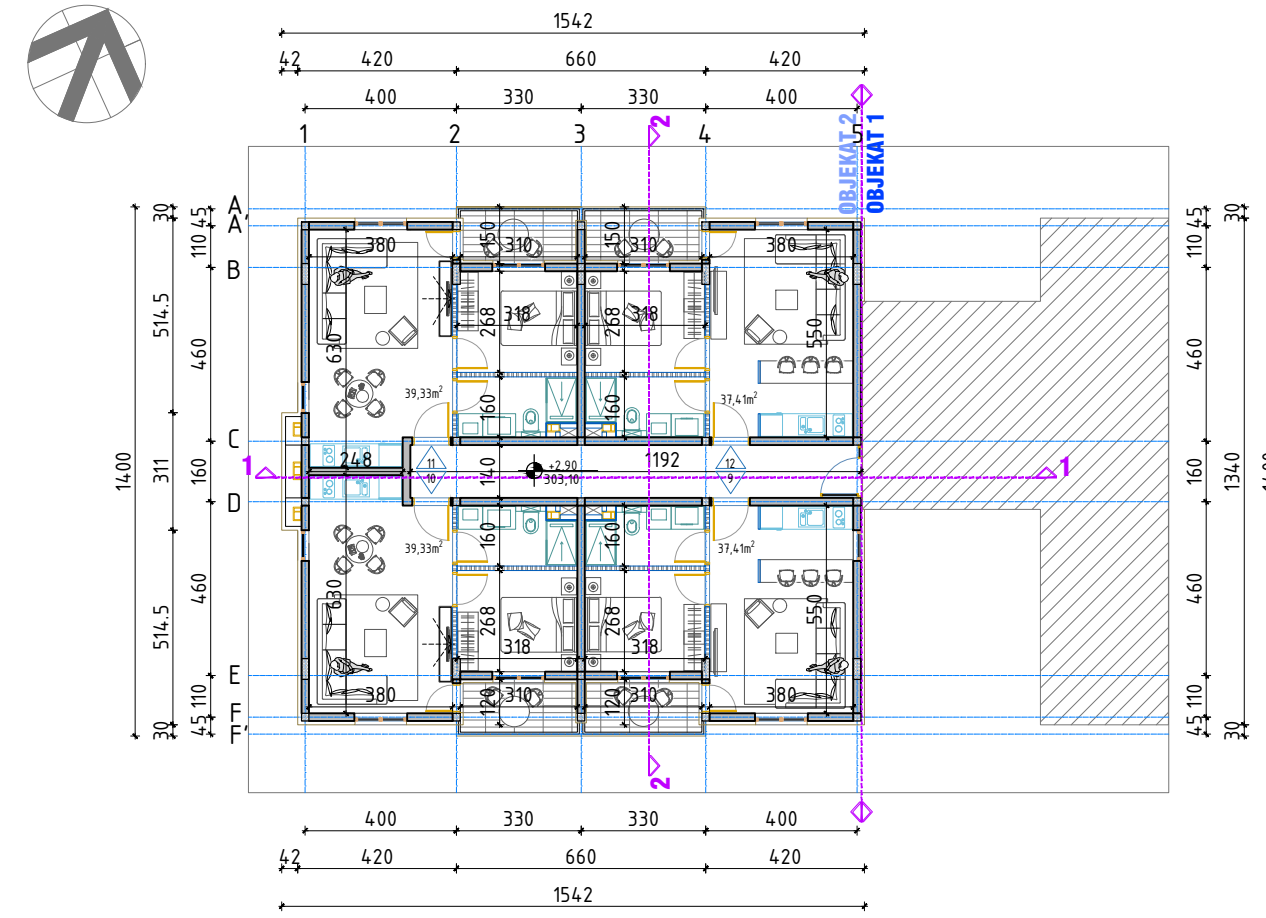
OSNOVA SUTERENA



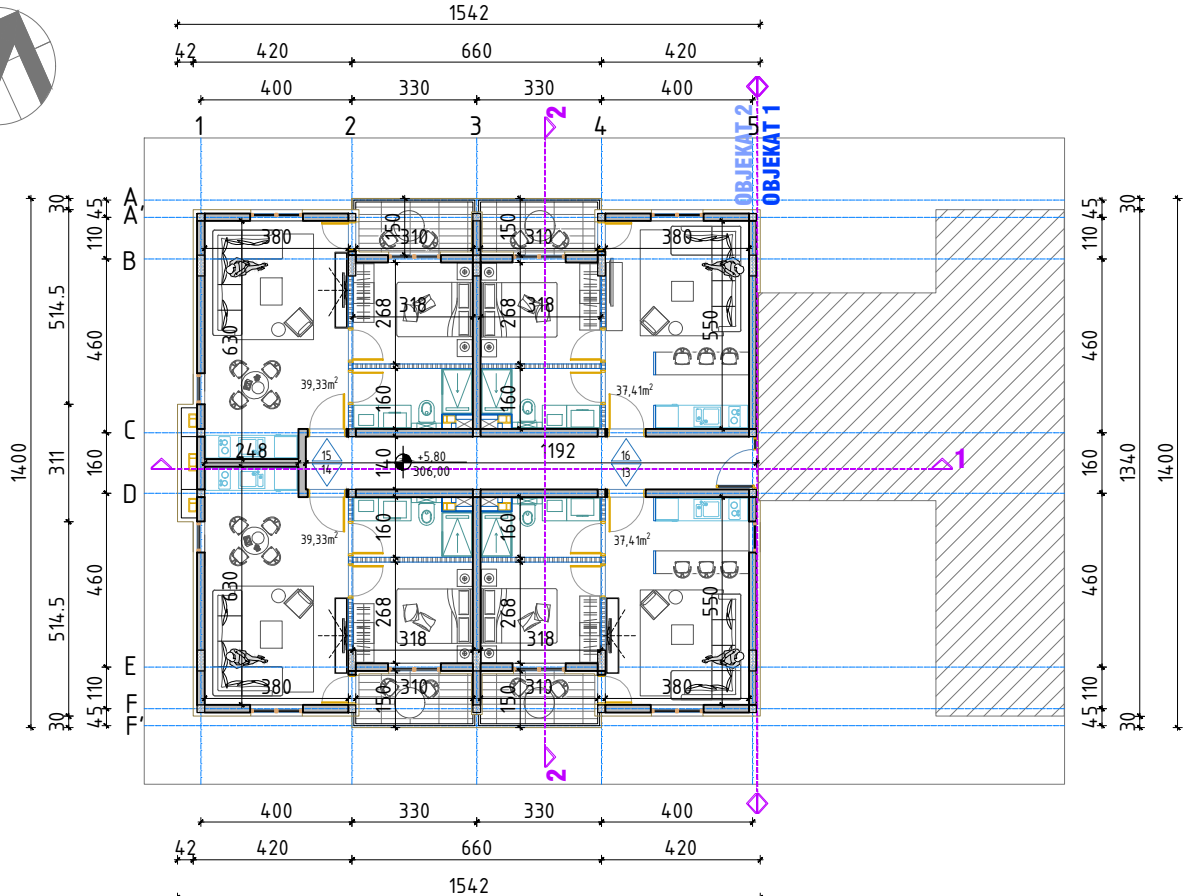
OSNOVA PRIZEMLJA



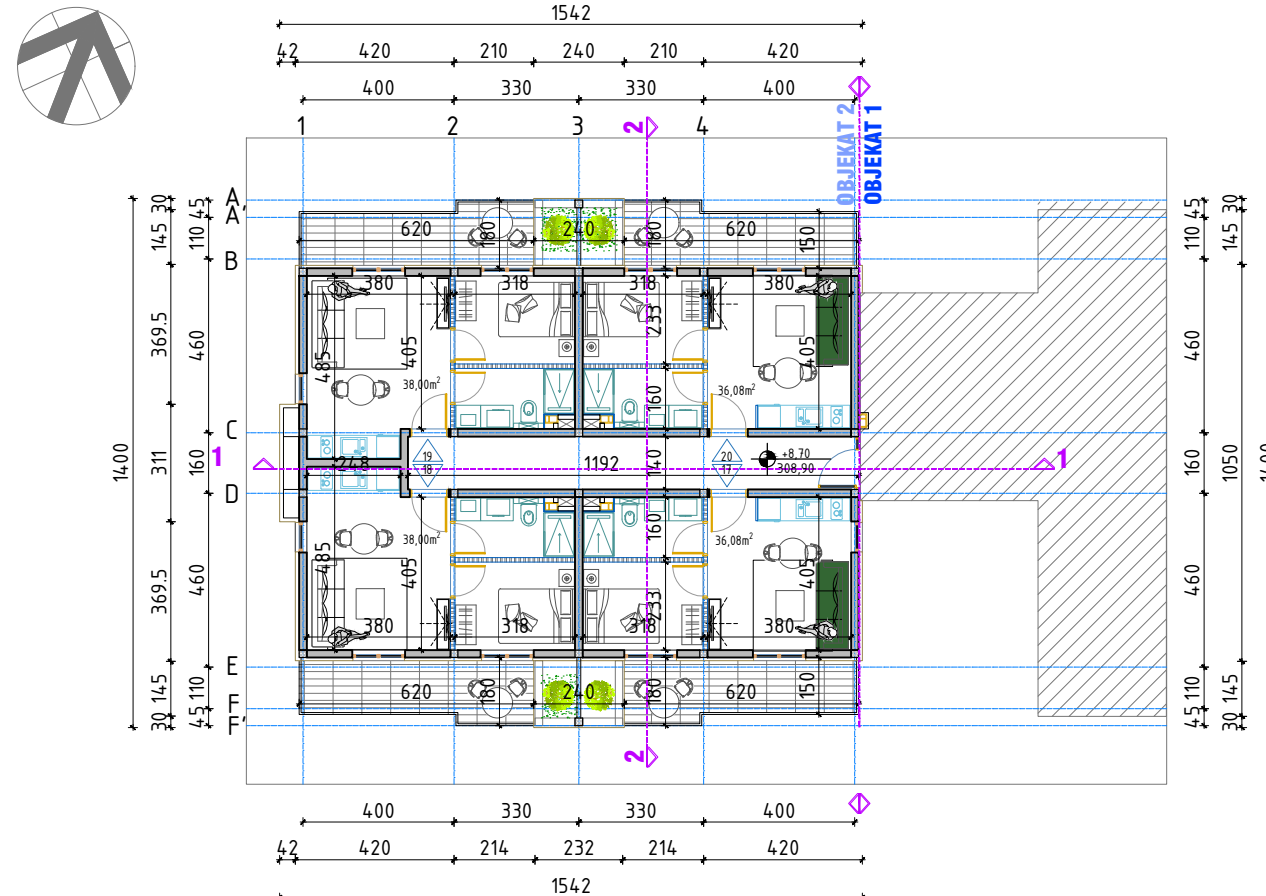
OSNOVA PRVOG SPRATA



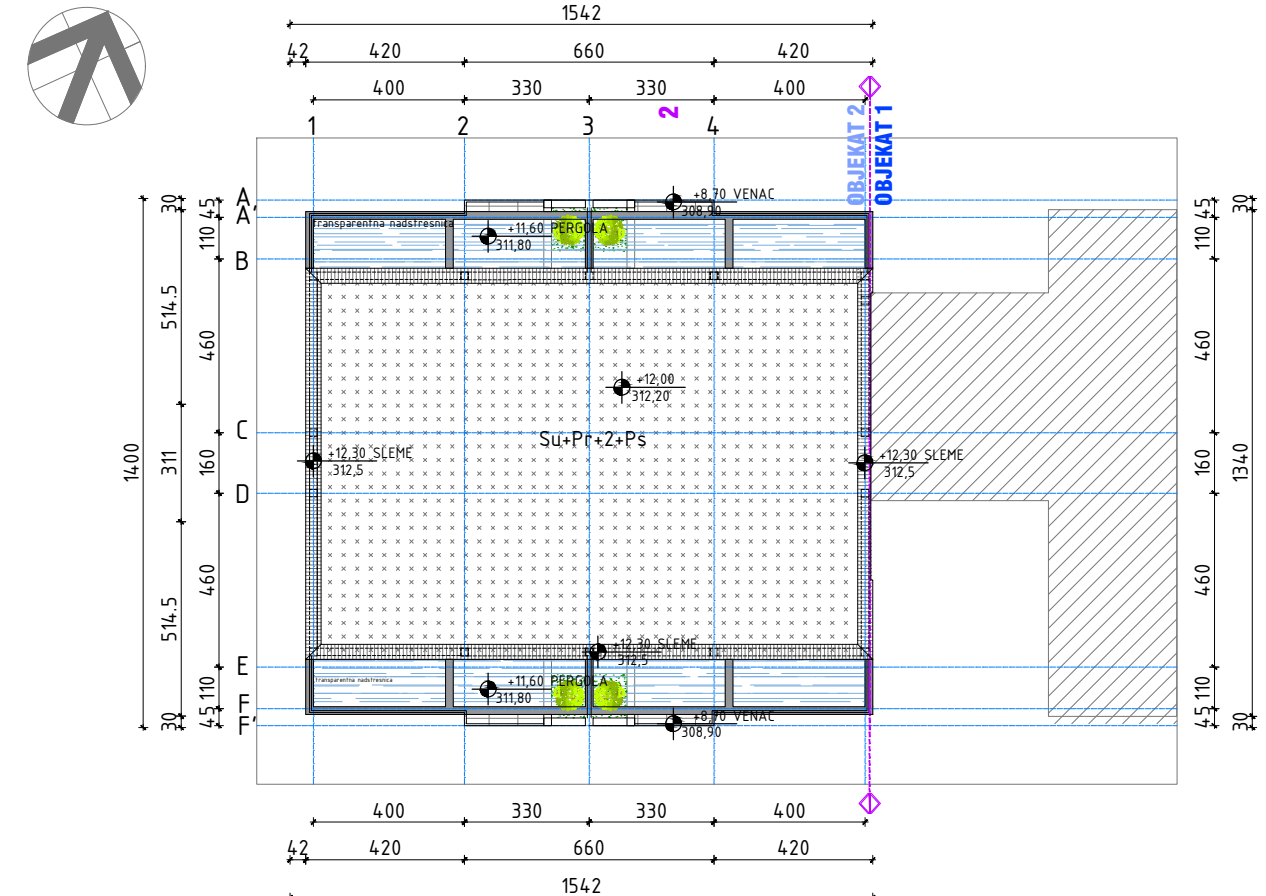
OSNOVA DRUGOG SPRATA



OSNOVA POUČENOG SPRATA



OSNOVA KROVNIH RAVNI



IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE
OBJEKAT 2 - FAZA B

OBJEKAT 2				
OSNOVA SUTERENA				
br.	NAMENA PROSTORIJA	STRUKTURA	NETTO KORISNA	
1.	STAN 9	JEDNOSOBAN	37,41	
2.	STAN 10	JEDNOSOBAN	39,33	
3.	STAN 11	JEDNOSOBAN	39,33	
4.	STAN 12	JEDNOSOBAN	37,41	
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE				
br.	NAMENA PROSTORIJA	STRUKTURA	NETTO KORISNA	
1.	HODNIK SA STEPENIŠTEM	/	16,36	
2.	KONTROLNA SOBA	/	2,88	
UKUPNO NETO SUTERENA			160,56	
UKUPNO BRUTO SUTERENA			190,81	
* Ukupno bruto po SRPS: P=204,96m ²				
OSNOVA PRIZEMLJA				
br.	NAMENA PROSTORIJA	STRUKTURA	NETTO KORISNA	
1.	STAN 5	JEDNOSOBAN	36,49	
2.	STAN 6	JEDNOSOBAN	38,41	
3.	STAN 7	JEDNOSOBAN	39,33	
4.	STAN 8	JEDNOSOBAN	37,41	
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE				
br.	NAMENA PROSTORIJA	STRUKTURA	NETTO KORISNA	
1.	HODNIK SA STEPENIŠTEM	/	16,36	
UKUPNO NETO PRIZEMLJA			167,98	
UKUPNO BRUTO PRIZEMLJA			197,63	
* Ukupno bruto po SRPS: P=202,98m ²				
OSNOVA DRUGOG SPRATA				
br.	NAMENA PROSTORIJA	STRUKTURA	NETTO KORISNA	
1.	STAN 13	JEDNOSOBAN	37,41	
2.	STAN 14	JEDNOSOBAN	39,33	
3.	STAN 15	JEDNOSOBAN	39,33	
4.	STAN 16	JEDNOSOBAN	37,41	
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE				
br.	NAMENA PROSTORIJA	STRUKTURA	NETTO KORISNA	
1.	HODNIK SA STEPENIŠTEM	/	16,44	
UKUPNO NETO DRUGOG SPRATA			169,91	
UKUPNO BRUTO DRUGOG SPRATA			199,91	
* Ukupno bruto po SRPS: P=204,96m ²				
OSNOVA POUČENOG SPRATA				
br.	NAMENA PROSTORIJA	STRUKTURA	NETTO KORISNA	
1.	STAN 17	JEDNOSOBAN	36,08	
2.	STAN 18	JEDNOSOBAN	38,00	
3.	STAN 19	JEDNOSOBAN	38,00	
4.	STAN 20	JEDNOSOBAN	36,08	
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE				
br.	NAMENA PROSTORIJA	STRUKTURA	NETTO KORISNA	
1.	HODNIK SA STEPENIŠTEM	/	16,36	
UKUPNO NETO POUČENOG SPRATA			164,53	
UKUPNO BRUTO POUČENOG SPRATA			199,91	
* Ukupno bruto po SRPS: P=204,96m ²				
ZBIRNI PREGLED STRUKTURE POVRŠINA				
ETAŽA	NETO KORISNA POVRŠINA	POVRŠINA POD GRAD. ELEMENTIMA	BRUTO POVRŠINE m ²	BRUTO POVRŠINE PGR m ²
SUTEREN	160,56	30,25	190,81	0,00
PRIZEMLJE	167,98	29,65	197,63	197,63
SPRAT 1	169,82	30,09	199,91	199,91
SPRAT 2	169,91	30,00	199,91	199,91
POV. SPRAT	164,53	35,38	199,91	199,91
UKUPNO	832,80	155,37	988,17	797,36
* Ukupno bruto objekta B po SRPS: P=1013,88m ²				

URB
INTERACTIVE TECHNICAL DESIGN

ALFA KVADRAT PR
Branĳka Radiĳeviĳa 9, 36210
Vrnjaĳka Banja
tel. 036/611-790

INVESTITOR:	Privredno društvo "LTD BETWEEN" d.o.o. Beograd Adresa: Pregrevica 13, Beograd (Zemun), 11080 Zemun	ODGOVORNI PROJEKTANT:	Đorđe OSTOJIĆ, D.I.A. 300 H527 09
OBUHVAȦ URBANISTIĳKE ANALIZE:	K.P. BR. 1549, 1551 i deo 2155 KO. Vrnjaĳka Banja	NAZIV PRILOGA:	OSNOVA SUTERENA, PRIZEMLJA, TIPSKOG I POUĴENOG SPRATA - OBJEKAT 2
FAZA PROJEKTA:	IDEJNO REŠENJE	RAZMERA:	DATUM:
		BR. PROJEKTA:	BR. PRIL.
		1:200	FEB '26
		08/26	

DOKUMENTACIJA
- URBANISTIČKOG PROJEKTA -

PRAVNA I PLANSKA DOKUMENTACIJA
- URBANISTIČKOG PROJEKTA -



katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 02.12.2025. 13:00:49

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	da0b66cd-98d8-4b5a-bb35-250c12e0b83a
Матични број општине:	70459
Општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Матични број катастарске општине:	741558
Катастарска општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Датум ажурности:	01.12.2025. 14:44
Служба:	ВРЊАЧКА БАЊА
Извор податка:	ВРЊАЧКА БАЊА, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	БАЊА
Број парцеле:	1551
Површина m ² :	1503
Број извода (*):	9247

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ВИНОГРАД 4. КЛАСЕ
Површина m ² :	1503

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	LTD BETWEEN D.O.O BEOGRAD
Адреса:	БЕОГРАД, ЗЕМУН, ПРЕГРЕВИЦА 13
Матични број лица:	0000021928399
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

Врста терета:	ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ ПРОПИСАНЕ ЗАКОНОМ
Датум уписа:	30.11.2023.
Трајање терета:	
Опис терета:	УПИС ПРАВА СТВАРНЕ СЛУЖБЕНОСТИ НА ОСНОВУ ИЗЈАВЕ УСТАНОВЉАВАЊУ СЛУЖБЕНОСТИ ОПУ:1410/2023 ОД 27.11.2023.ГОДИНЕ ЈАВНОГ БЕЛЕЖНИКА ЗОРАНА ЈОВАНОВИЋА ИЗ КРАЉЕВА НА КАТ. ПАРЦЕЛИ 1551 КО ВРЊАЧКА БАЊА КАО ПОСЛУЖНОГ ДОБРА У КОРИСТ КАТ. ПАРЦЕЛЕ 1510/5 КО ВРЊАЧКА БАЊА КАО ПОВЛАСНО ДОБРО, И ТО НА НАЧИН СТВАРНЕ СЛУЖБЕНОСТИ ТРАЈНОГ ОБЕЗБЕЂИВАЊА 25 ПАРКИНГ МЕСТА КОЈА СУ ПОТРЕБНА ДА СЕ ОБЕЗБЕДЕ РАДИ ИЗГРАЂЕЊЕ, ТЈ. ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ И СПОЉНО УРЕЂЕЊЕ ОБЈЕКТА НА КАТ. ПАРЦЕЛИ 1510/5.

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.

РЕТАР РАДОВИЋ предузетник
ГЕОДЕТСКА РАДЊА
ГР-ГЕОМЕТРИ
ВРЊАЧКА БАЊА



katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 02.12.2025. 13:01:17

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	9ddcdf55-2075-49ad-a08d-c38e94d06dcd
Матични број општине:	70459
Општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Матични број катастарске општине:	741558
Катастарска општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Датум ажурности:	01.12.2025. 14:44
Служба:	ВРЊАЧКА БАЊА
Извор податка:	ВРЊАЧКА БАЊА, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	КОПАОНИЧКИ ВЕНАЦ
Број парцеле:	1549
Површина m ² :	632
Број извода (*):	9247

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	21

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	LTD BETWEEN D.O.O BEOGRAD
Адреса:	БЕОГРАД, ЗЕМУН, ПРЕГРЕВИЦА 13
Матични број лица:	0000021928399
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

ПЕТАР РАДОВИЋ предузетник
GEODETSKA RADNJA
GP-ГЕОМЕТРИ
ВРЊАЧКА БАЊА

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

Број објекта:	1
Назив улице:	КОПАОНИЧКИ ВЕНАЦ
Кућни број:	28
Кућни подброј:	
Површина m ² :	21
Корисна површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив: LTD BETWEEN D.O.O BEOGRAD
Адреса: БЕОГРАД, ЗЕМУН, ПРЕГРЕВИЦА 13
Матични број лица: 0000021928399
Врста права: СВОЈИНА
Облик својине: ПРИВАТНА
Удео: 1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

PETAR RADOVIC ^{preduzetnik}
GEODETSKA RADNJA
GP-GEOMETRI
VRBNJACKA BANJA

Напомене на објекту

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.



katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 02.12.2025. 13:01:53

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	8de7e449-ae3c-4b7b-8a7f-c071f199aff9
Матични број општине:	70459
Општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Матични број катастарске општине:	741558
Катастарска општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Датум ажурности:	01.12.2025. 14:44
Служба:	ВРЊАЧКА БАЊА
Извор податка:	ВРЊАЧКА БАЊА, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	КОПАОНИЧКИ ВЕНАЦ
Број парцеле:	1549
Површина m ² :	632
Број извода (*):	9247

Подаци о деловима парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	21
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m ² :	500
Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 5. КЛАСЕ
Површина m ² :	111

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	LTD BETWEEN D.O.O BEOGRAD
Адреса:	БЕОГРАД, ЗЕМУН, ПРЕГРЕВИЦА 13
Матични број лица:	0000021928399
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.

PETAR RADOVIĆ, предузетник
GEODETSKA RADNJA
GP-GEOMETRI
VRNJAČKA BANJA



katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 02.12.2025. 13:02:08

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	8de7e449-ae3c-4b7b-8a7f-c071f199aff9
Матични број општине:	70459
Општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Матични број катастарске општине:	741558
Катастарска општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Датум ажурности:	01.12.2025. 14:44
Служба:	ВРЊАЧКА БАЊА
Извор податка:	ВРЊАЧКА БАЊА, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	КОПАОНИЧКИ ВЕНАЦ
Број парцеле:	1549
Површина m ² :	632
Број извода (*):	9247

Подаци о деловима парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	21
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m ² :	500
Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 5. КЛАСЕ
Површина m ² :	111

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	LTD BETWEEN D.O.O BEOGRAD
Адреса:	БЕОГРАД, ЗЕМУН, ПРЕГРЕВИЦА 13
Матични број лица:	0000021928399
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.

ПЕТАР РАДОVIЋ, предузетник
ГЕОДЕТСКА РАДЊА
ГР-ГЕОМЕТРИ
ВРЊАЧКА БАЊА



katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 02.12.2025. 13:02:25

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	96bdf8d6-42b6-469a-b7aa-10ecf8b7956a
Матични број општине:	70459
Општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Матични број катастарске општине:	741558
Катастарска општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Датум ажурности:	01.12.2025. 14:44
Служба:	ВРЊАЧКА БАЊА
Извор податка:	ВРЊАЧКА БАЊА, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	БАЊА
Број парцеле:	2155
Површина m ² :	4040
Број извода (*):	7305

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАНИЦА ГГЗ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	4040

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ОПШТИНА ВРЊАЧКА БАЊА
Адреса:	ВРЊАЧКА БАЊА, КРУШЕВАЧКА 17
Матични број лица:	0000007175981
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

PETAR RADOVIĆ preduzetnik
GEODETSKA RADNJA
GP-GEOMETRI
VRNJAČKA BAŃA

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

Број објекта:	1
Назив улице:	БАЊА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m ² :	4040
Корисна површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	НЕКАТЕГОРИСАНИ ПУТ
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив: ОПШТИНА ВРЊАЧКА БАЊА
Адреса: ВРЊАЧКА БАЊА, КРУШЕВАЧКА 17
Матични број лица: 0000000070459
Врста права: СВОЈИНА
Облик својине: ЈАВНА СВОЈИНА
Удео: 1/1

Терети на објекту - Г лист

Врста терета: ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
Датум уписа: 10.02.2021.
Трајање терета:
Опис терета:

Напомене на објекту

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.

PETAR RADOVIĆ, preduzetnik
GEODETSKA RADNJA
GP-GEOMETRI
VRNJAČKA BANJA



Република Србија

ОПШТИНА ВРЊАЧКА БАЊА

Општинска управа

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

Број:350-236/22

Дана:11.05.2022

ВРЊАЧКА БАЊА

Крушевачка 17 тел: 036/601-220

Општинска управа – Одсек за урбанизам, еколошке, имовинско-правне и стамбене послове Општине Врњачка Бања, поступајући по захтеву Гвоздић Александар, 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 и 52/21), Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе (Сл. гласник РС бр. 3/2010) и Плана генералне регулације Врњачке Бање („Сл. лист општине Врњачка Бања“, бр. 27/2016, 3/2019- измена и допуна ПГР Врњачке Бање, 29/2019 – пречишћена верзија, 55/2021 – измена и допуна 2 ПГР Врњачке Бање и 58/21), издаје:

**ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ
ЗА К.П.БР. 1549 и 1551 К.О. ВРЊАЧКА БАЊА**

ПОДАЦИ РГЗ, КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

*** подаци су преузети из јавне базе података катастра непокретности, са датумом ажурности 10.05.2022.

к.п.бр. 1549 К.О. Врњачка Бања

површина парцеле 632 m²

врста и начин коришћења земљишта:

Градско грађевинско земљиште

– земљиште под зградом и другим објектом 21 m²

– земљиште уз зграду и други објекат 500 m²

– њива 5.класе 111 m²

ПОДАЦИ О НОСИОЦУ ПРАВА НА ЗЕМЉИШТУ:

носиоци права:

к.п.бр.1549 Гвоздић (Димитрије) Александар

(својина приватна, цело право 1/1)

к.п.бр. 1551 К.О. Врњачка Бања

површина парцеле 1.503 m²

врста и начин коришћења земљишта:

пољопривредно земљиште

– виноград 4.класе 1.503 m²

ПОДАЦИ О НОСИОЦУ ПРАВА НА ЗЕМЉИШТУ:

носиоци права:

к.п.бр.1551 Марковић (Илија) Биљана

(својина приватна, 1/2)

к.п.бр.1551 Радуновић (Предраг) Зорица

(својина приватна, 1/2)

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

Ако је промена намене, односно врсте земљишта из пољопривредног у грађевинско извршена на основу закона, планског документа, одлуке надлежног органа или уколико је изграђен објекат у складу са законом до 15. јула 1992. године, односно до дана ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту ("Службени гласник РС", број 49/92), не плаћа се накнада за промену намене земљишта, без обзира што је као култура одређене класе тог земљишта уписана њива, виноград, воћњак, ливада,

пашњак, трстик-мочвара или неплодно земљиште. Предметна парцела је била у обухвату Генералног урбанистичког плана Врњачке Бање који је усвојен одлуком СО Врњачка Бања бр.350-255/86 од 16.4.1986.године, који је био на снази 15. јула 1992.године, на дан ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту ("Службени гласник РС", број 49/92). Кп.бр.1551 је била у зони шуме. Парцелама није промењена намена на основу закона и одлуке надлежног органа, на основу свега наведеног, постоји обавеза плаћања промене намене пољопривредног земљишта у грађевинско.

УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН – ПГР ВРЊАЧКЕ БАЊЕ

Кат. парцела бр. 1549 и 1551, К.О. Врњачка Бања обухваћена је Планом генералне регулације Врњачке Бање („Сл. лист општине Врњачка Бања“, бр. 27/2016, 3/2019- измена и допуна ПГР Врњачке Бање, 29/2019 – пречишћена верзија, 55/2021 – измена и допуна 2 ПГР Врњачке Бање и 58/21), налази се у оквиру урбанистичке целине I.

ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ:

- » к.п.бр.1549 – АПАРТМАНА И ПАНСИОНА "АП1"
- » к.п.бр.1551 – АПАРТМАНА И ПАНСИОНА "АП1"

МЕРЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈУ / ПРИМЕНА ПЛАНА:

Директна примена плана и правила градње.

У зони апартмана (АП1, АП2, АП2+) или породичног становања С2 и С2в, дозвољена је градња и на парцелама које су мање од планом предвиђене величине - искључиво породичног стамбеног објекта, уз пропорционалну редукцију урбанистичких параметара и обавезну израду Урбанистичког пројекта.

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

(2712)	X=7491123,10	Y=4829833,17
(2745)	X=7491132,57	Y=4829816,64
R=60.96м са центром у	X=7491075,59	Y=4829794,97
(2759)	X=7491136,48	Y=4829797,99
(2763)	X=7491137,04	Y=4829784,98
(2781)	X=7491143,19	Y=4829775,01
R=12.00м са центром у	X=7491149,03	Y=4829785,50
(2824)	X=7491154,91	Y=4829775,03
(2932)	X=7491187,53	Y=4829793,34
(2959)	X=7491193,18	Y=4829796,03
R=47.00м са центром у	X=7491210,53	Y=4829752,35
(2981)	X=7491199,13	Y=4829797,95
(3095)	X=7491226,59	Y=4829804,82

Линија I: 2712-2745-2759-2763-2781-2824 (сегмент 2712-2745-2759 је део кружнице полупречника $r=60.96$ м са центром у тачки $X=7491075,59$ $Y=4829794,97$, сегмент 2763-2781-2824 је део кружнице полупречника $r=12.00$ м са центром у тачки $X=7491149,03$ $Y=4829785,50$) западна регулациона линија планиране саобраћајнице. Грађевинска линија је паралелна са регулационом и на удаљењу је 6,0м од ње.

Линија II: 2824-2932-2959-2981-3095 (сегмент 2932-2959-2981 је део кружнице полупречника $r=47.00$ м са центром у тачки $X=7491210,53$ $Y=4829752,35$) северозападна регулациона линија приступне саобраћајнице (Ул. Пчињска). Грађевинска линија је паралелна са регулационом и на удаљењу је 8,0м од ње.

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

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

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ:

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

• **Елементи урбанистичке регулације :**

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

• **Елементи искоришћења површине парцеле :**

Површина основе објекта :

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

Процент 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)

Процент 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 објекта које је могуће градити на парцели је одређена на различите начине, употребом следећих параметара :**

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

Индекс изграђености - количник БРГП-а 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 објекта.

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.

У зоната апартмана (АП1, АП2, АП2+) или породичног становања С2 и С2в, дозвољена је градња и на парцелама које су мање од планом предвиђене величине - искључиво породичног стамбеног објекта, уз пропорционалну редукцију урбанистичких параметара и обавезну израду Урбанистичког пројекта.

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

За потребе формирања парцела за редовну употребу објекта 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 објекта и простора, а према правилима утврђеним у односу на врсту намене планираних објекта, 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.

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

У посебним правилима грађења су за сваку зону дати дозвољени типови поставке објекта.

Правила о међусобној удаљености објекта су дата у посебним правилима грађења и 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

ВИСИНА ОБЈЕКТА

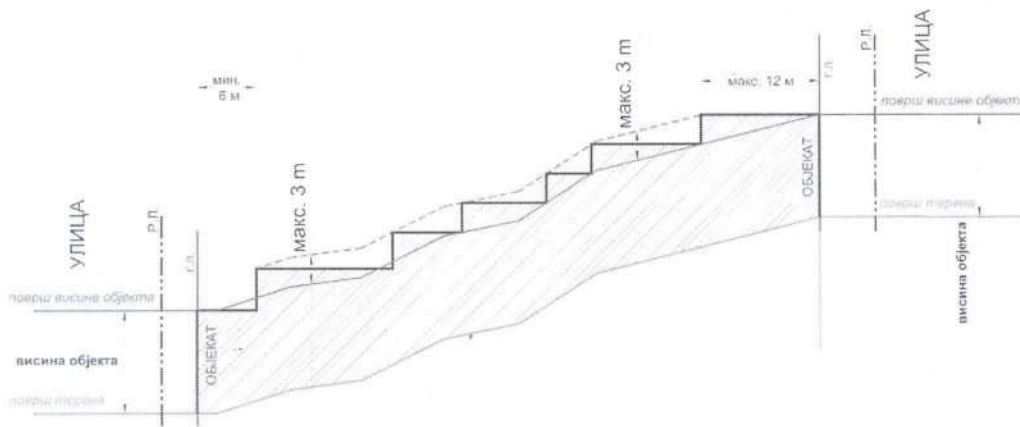
Висина објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о висинској регулацији, односно максимално дозвољеном висином објекта. Максимално дозвољене висине су дате у посебним правилима грађења за зоне где је висина релевантан критеријум.

Коме терена су елементи геодетског снимка - постојећег стања.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасаде окренуте према суседу, односно бочној граници парцеле.

Венац је обликовни елемент завршетка фасадне равни и може бити истурен из фасадне равни макс. 30цм. Код косих кровова висина венца је пресек вертикалне равни фасаде и равни крова. Код повучене етаже висина венца је висина зиданог дела фасадне равни (транспарентне или стаклене ограде се не рачунају). Увучени спрат прати уличну регулацију - обавезно је повлачење етаже на страни 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) орјентисан на више различито нивелисаних јавних површина или на улицу у паду - поштовати задате висине у односу на сваку регулацију - висине објекта треба да прате висине релевантних јавних површина.

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

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

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

СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

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

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

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

За објекте који у приземљу имају пословне и/или јавне садржаје - кота приземља може бити максимално 0,20 м виша од коте тротоара (денивелација до 1,20 м савладава 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 (наниже), 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 (навише), уколико је кота терена више 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 утачки осовине фронта парцеле, а према наведеним елементима.

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

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

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

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

Код изграђених објеката задржавају се постојеће коте приземља.

ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ ОБЈЕКТА

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

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

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

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

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,00 м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90 м, ако савлађују

висину преко 0,90 м, изнад површине терена - улазе у габарит објекта. Ако се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Изузетно, отворене спољне 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 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:

- излози локала - 0,30 м по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00 м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада локала у приземљу;
- конзолне рекламе, фирме, натписи - 1,20 м на висини изнад 3,00 м.
- степениште којим се приступа реконструисаном подруму или подигнутом приземљу могу да изађу и ван регулационе линије до максимално 1 м уколико је ширина (преосталог) тротоара минимално 3,0 м.
- платнене расклопиве надстрешнице или транспарентне конзолне браварске надстрешнице 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°). 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 (баце, атике, забати) који су виши од коте венца, не могу прећи $1/3$ дужине венца (у колико посебним правилима грађења то није забрањено).

ОПШТА ПРАВИЛА:

- Садржај и квалитет пројеката треба да буде у складу са законима, правилницима и стандардима за пројектовање предметних типова објеката и простора.
- Приликом пројектовања сеоских домаћинстава, пољопривредних и производних објеката, посебно обратити пажњу на :
 - распоред објеката и постројења у складу са технолошким процесом, поштујући еколошке и безбедносне услове као што су : удаљеност од суседа, заштита од нежељених мириса, буке, прашине, одлагање отпада и сл.
 - У контактним зонама са објектима и просторима намењеним становању, туризму, здравству, јавним функцијама и сл.- водити рачуна о лепоти урбаног пејсажа и визурама: одговарајућим компоновањем маса и/или употребом визуелних баријера, зеленила и сл.- заклонити нежељене садржаје.

- На територији овог ПГР није дозвољено гајење стоке, живине и сл., изградња мини фарми, као ни изградња пластеника (фолијом покривених површина за гајење биљака) - осим у зони за коју је ово изричито дозвољено.
- У ЗОНАМА СТАНОВАЊА - нису дозвољене пословне и производне делатности које су потенцијални извори буке изнад прописаног дозвољеног нивоа утврђеног за зону становања (55 дБ за дан и 45 дБ за ноћ). У зонама становања где је бука иначе испод овог дозвољеног нивоа, као потенцијални извори повишења нивоа буке не смеју прећи постојећи ниво буке за више од 5 дБ.
- У зонама мешовитог пословања „ПМ“ - пословне и производне делатности које могу да угрозе околину буком изнад прописаног дозвољеног нивоа утврђеног за зону становања (55 дБ за дан и 45 дБ за ноћ), односно за делатности које су потенцијални извори буке изнад прописаног нивоа условљава се израда Анализе утицаја на животну средину, којом треба да се потврди да је планирана примена техничких мера на њиховом ублажавању, уклањању, односно уклапању новог нивоа буке у законом прописане оквире.
- За грађевинске парцеле које су Планом намене површина - делом планиране за зеленило (парк, шума, парк-шума или остале зелене по) и тај део је већи од 15%, 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 објекта (збирно оба објекта заједно) - (једна форма, једна маса, укупна изграђена маса објекта изнад земље) у зони апартмана (АП1, АП2 и АП2+) је 1200m²БРГП.
- 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 објекта
- Базени до 90 цм висине (изнад терена) се третирају као уређење терена, могу прећи грађевинску линију али не и регулациону и не обрачунавају се у проценат заузетости парцеле.
- Фасадни отвори нестамбених, помоћних, сервисних и сл. просторија морају имати парпет минималне висине 1,8 м – у случајевима где је врста отвора релевантна за удаљеност од суседних објекта/парцеле.
- Дати проценат зеленила се односи на зеленило на нивоу партерног уређења.
- Минимални проценат зеленила за било коју зону изградње обухвата овог плана је 10%, осим обухвата подцелине „Ц1-БУС“.
- У сутерену је дозвољено становање када је најмање један фасадни зид стана изнад нивоа терена, уз услов да испред фасадних отвора не постоји препрека (потпорни зид и сл.) на удаљености мањој од 6м; тј. простор партера се не обрачунава у заузетост-припада партерном уређењу.
- У обрачун бруто површине улазе и подземне етаже ако се користе за становање или комерцијалну намену.
- Када се ради надзиђивање објекта, ради се на целокупној основи (колико је дозвољено правилима плана) – није дозвољено парцијално надзиђивање.

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 паркинг место (ПМ) на 1 стамбену јединицу или 100м ² БРГП
здравствене и образовне установе	мин. 1 паркинг место (ПМ) на 70м ² корисног простора
банке, административне установе, агенције, бирои, поште, управа и сл.	мин. 1 паркинг место (ПМ) на 50м ² корисног простора
трговине на мало	мин. 1 паркинг место (ПМ) на 50м ²
угоститељски објекти	мин. 1 паркинг место (ПМ) на 4-8 столица
хотели	мин. 1 паркинг место (ПМ) на 5-10 кревета
позоришта, биоскопи или галерије	мин. 1 паркинг место (ПМ) на 8-12 гледалаца
објекти спорта и рекреације	мин. 1 паркинг место (ПМ) на 8-12 гледалаца мин. 1 ПМ за аутобус на 100 гледалаца
производни и индустријски објекти	мин. 1 паркинг место (ПМ) на 70м ² корисног простора

НЕДОСТАЈУЋА ПАРКИНГ МЕСТА

- За грађевинске парцеле које немају излаз на јавну колску саобраћајницу - 100% потребног броја паркинг места је могуће обезбедити изван предметне парцеле,
- За грађевинске парцеле које припадају зони „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.

У оквиру зоне намене ПАРКИНГ је планирана површина за потребе изградње станице гондоле (кп.бр.1154/1, 1158/6 ...К.О. Врњачка Бања).

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

ОГРАДЕ

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови оgrade 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 ограђивање.

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 оградавати зиданом оградом висине до 2,20 м.

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

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

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

ОДВОДЊАВАЊЕ И НИВЕЛАЦИЈА

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

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

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

ИЗГРАДЊА ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

На истој грађевинској парцели је могуће градити више објеката.

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

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

ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

ЗОНА АПАРТМАНИ И ПАНСИОНИ: АПАРТМАНИ И ПАНСИОНИ 1 – АП1:

- Намена :
 - ова зона је претежно планирана за апартмане и пансионе ;
 - компатибилна намена је колективно становање, породично становање, хотели
 - није дозвољено : индустрија и производња
 - осим поменутог - нема ограничења за делатности које не угрожавају становање
 - трговине макс. 20% БГП
- Парцелација :
 - величина парцеле : 400 м²; препоручена : 1000 м²
 - инсистирати на правилном облику и пропорцијама 1:1 -1:4
 - ширина парцеле на улици : 12 м.; препоручена : 17м
- Висина објекта макс.: венац- 9,5 м ; слеме- 13 м
- Процент заузетости : макс. 40%
- Максималана површина једног објекта : 1200 м² БРГП
- Процент зелених површина на парцели : мин 30%
- Позиција и распоред објеката :
 - Дозвољени су слободностојећи и двојни објекти.
 - За новопланиране двојне објекте (оба објекта нова) – обавезан УП за обе парцеле.

- Најмање дозвољено растојање новог слободностојећег објекта и границе суседне грађевинске парцеле је 2,5 м. За изграђене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање, не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.
- Најмање дозвољено растојање новог двојног (једнострано узиданог) објекта и осталих граница суседне грађевинске парцеле је 2,5 м. За изграђене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање, не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.
- Међусобна удаљеност планираних објеката (слободностојећег или двојног), износи најмање половину висине вишег објекта,
- Удаљеност планираних од околних објеката, по правилу је 5,0m а минимум 4,00 m ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење.
- За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4,00m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.
- Вишеспратни слободностојећи објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.
- Паркирање на парцели- према критеријумима :
 - 1 паркинг место / стану или 1ПМ/ 100 м2 БПП за становање
 - плус, ако има других намена - према критеријумима из табеле
- **На кп.бр.750/4 КО Врњачка Бања** се дозвољава на делу објекта вишем од 2,50 м да грађевинска линија пређе регулациону за 1,20 м ;

ПОДЦЕЛИНА „КОСОВО“ (кп.бр.1195 к.о. Врњачка Бања)

У овој целини важе параметри зоне АП1, осим :

- У овој целини максималне висине (венац/слеме) не могу прећи релевантне висине постојећег објекта вила „Косово“.
- Обавезни су коси кровови.
- Процент заузетости : макс. 50%
- Процент зелених површина на парцели : мин 20%

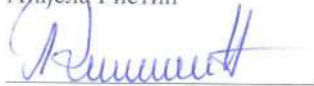
К.п.бр. 1156 КО Врњачка Бања се кроз израду урбанистичког пројекта може планирати и већа укупна површина појединачног објекта; тако што би се повећала заузетост на парцели за 10%, уз услов да се од укупног броја паркинг места, мин 50% предвиди у објекту;подземној гаражи; и да се проценат зелених површина на парцели повећа за 10% , у колико то услови на катастарској парцели дозвољавају - што би се утврђивало кроз урбанистички пројекат.

К.п.бр. 1153/3 КО Врњачка Бања – као стечена обавеза важи висина макс. 10.5/13.5 м.

У блоку који чине делови **к.п.бр. 1150/4,2,5,1 КО Врњачка Бања**, јужно од планиране сабирне улице, могуће је градити објекте висине постојећих на к.п.бр. 1150/4 (референтна је кота сабирне улице), уз поштовање свиј осталих параметара који важе за зону АП1.

ОБРАДИЛА:

Аиђела Ристић





РУКОВОДИЛАЦ ОДСЕКА:

Биљана Новоселац

TEHNIČKI USLOVI
- URBANISTIČKOG PROJEKTA -



Број: 350-220/26-1

Датум: 09.02.2026. год.

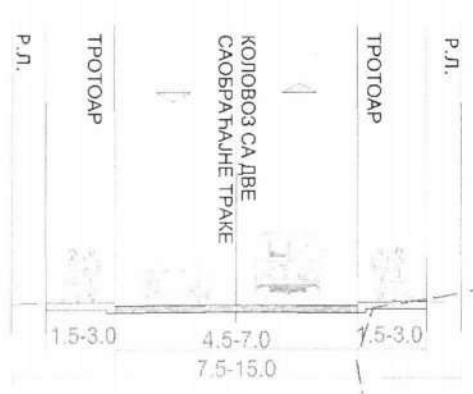
На основу захтева (наш број 350-220/2026 од 06.02.2026. год.), за издавање техничких услова за израду **Урбанистичког пројекта за вишепородично стамбени објекат 1, објекат 2 и објекат 3 на парцелама КП бр. 1549, 1551 и део 2155 КО Врњачка Бања**, подносиоца захтева "LTD BETWEEN" ДОО, Прегревица 13, Београд, 11080 Земун (МБ 21928399, ПИБ 113803715), а у складу са чланом 60 и 61. Закона о планирању и изградњи (Службени гласник РС бр. 72/09,81/09-испр. 64/10-Одлука УС, 24/11,121/12,42/13-Одлука УС 50/13-Одлука УС, 98/13-132/14,145/14,83/18,31/19,37/19 и 9/20, 52/21 и 62/23), Закона о општем управном поступку („Сл. лист РС“ број 18/16 и 95/2018-аутентично тумачење и 2/2023-одлука УС), Законом о путевима ("Сл. гласник РС", број 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/2023-др.закон) и ситуацијом са основом приземља, Општинска стамбена агенција издаје:

САОБРАЋАЈНО – ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

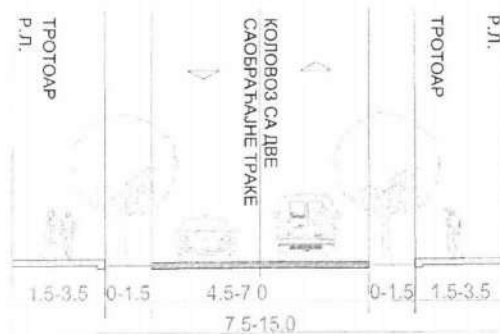
Саобраћајни прикључак за израду **Урбанистичког пројекта за вишепородично стамбени објекат 1, објекат 2 и објекат 3 на парцелама КП бр. 1549, 1551 и део 2155 КО Врњачка Бања**, спратности Су+Пр+2+Пс:

- Урбанистичким пројектом предвиђено је прикључење на улицу Пчињска и Копаонички венац, Врњачка Бања;
- Планом генералне регулације на предметној локацији предвиђена је саобраћајница профила 2-2, улица Копаонички венац и профила 4-4, улица Пчињска (из ПГР-а)

ПРОФИЛ 2-2 вар.1



ПРОФИЛ 2-2 вар.2



ПРОФИЛ 4 - 4



При изради Урбанистичког пројекта за вишenorодично стамбени објекат 1, објекат 2 и објекат 3 на парцелама КП бр. 1549, 1551 и део 2155 КО Врњачка Бања, потребно је испунити следеће услове:

- Планирано решење ускладити са **Законом о путевима** ("Сл. гласник РС", број 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/2023-др.закон), **Закона о планирању и изградњи**(Службени гласник РС бр. 72/09,81/09-испр. 64/10-Одлука УС, 24/11,121/12,42/13-Одлука УС 50/13-Одлука УС, 98/13-132/14,145/14,83/18,31/19,37/19 и 9/20, 52/21 и 62/23), **Законом о безбедности саобраћаја на путевима** ("Сл. гласник РС"бр. 41/2009, 53/2010, 101/2011, 32/2013-одлука УС, 55/2014, 96/2015-др.закон, 9/2016-одлука УС, 24/18, 41/18, 41/18-др.закон, 87/18, 23/19, 128/19, 128/20-др.закон и 76/23), **Правилник о саобраћајној сигнализацији** ("Сл.гласник РС", бр. 85/17 и 14/21), **Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута** ("Сл.гласник РС", бр. 50/11), као и са планским документом за то подручје.
- Саобраћајни прикључак планираног објекта планирати на саобраћајницу предвиђену Планом генералне регулације;
- Приступ објекту са/на приступну саобраћајницу (саобраћајница предвиђена Планом генералне регулације), је дозвољен из оба смера;
- У делу улазног/излазног грла саобраћајног прикључка исти нивелационо прилагодити саобраћајници предвиђеној Планом генералне регулације;
- Улазно – излазне радијусе (лепезе) као коловозну конструкцију саобраћајног прикључка предвидети за меродавно возило;
- Пројектом решити одвођење атмосферских вода са саобраћајног прикључка тако да се не наруши систем одводњавања саобраћајнице предвиђене Планом генералне регулације;
- Пројектом предвидети саобраћајну сигнализацију планираног саобраћајног прикључка интерне саобраћајнице на приступну саобраћајницу (саобраћајница предвиђена Планом генералне регулације), у складу са планираним режимом саобраћаја на локацији;
- Предвидети и обезбедити заштитни појас и појас контролисане градње, тако да објекти високоградње у склопу Урбанистичког пројекта морају бити у складу са чланом 32 и 33 Закона о путевима("Сл. гласник РС", број 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/2023-др.закон).
- Сходно члану 37. Закона о путевима("Сл. гласник РС", број 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/2023-др.закон), забрањено је подизање ограда, дрвећа и засада поред јавног пута, на начин којим се омета захтевана прегледност јавног пута и угрожава безбедност саобраћаја.
- Члан 92. Закона о планирању и изградњи, даје могућност да се грађевинско земљиште које није уређено у смислу закона, а налази се у обухвату планског документа на основу кога се могу издати локацијски услови, односно грађевинска дозвола, може се припремити односно опремити средствима физичких и правних лица о чему се закључује уговор о заједничком припремању односно опремању грађевинског земљишта.
- Уговор се закључује са Општинском стамбеном агенцијом, након подношења предлога о финансирању припремања, односно опремања грађевинског земљишта са документацијом прописаном Одлуком о доприносу за уређивање грађевинског земљишта ("Сл. лист општине Врњачка Бања", бр. 32/24).

Приликом евентуалних планирања инсталација водити рачуна о следећем:

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

Општи услови за постављање предметних инсталација:

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

Услови за укрштање инсталација са предметним путем:

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

Услови за паралелно вођење предметних инсталација са предметним путем:

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

Трошкови издавања техничких услова за потребе израде урбанистичког пројекта падају на терет инвеститора и износе укупно 8.845,00 динара. Уплату извршити на жиро рачун број 840-1095668-66 сврха плаћања издавања техничких услова за израду урбанистичког пројекта, позив на број 350-220/26-1.

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



Бранислав Бежановић, дипл.екон.



Наш број: 2581200-Д.09.10.-60988/2-26
Место, датум: Врњачка Бања, 24.03.2026.

„LTD BETWEEN” d.o.o.
Прегревица бр. 13
11080 Земун - Београд

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинске парцеле број 1549, 1551 и део 2155 у (К.О. Врњачка Бања) (Копачки венац бр. бб, Врњачка Бања)

Поводом Вашег захтева, наш број 2581200-Д.09.10.-60988/1-26 од 09.02.2026. године у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинске парцеле број 1549, 1551 и део 2155 у (К.О. Врњачка Бања) (Копачки венац бр. бб, Врњачка Бања), обавештавамо Вас следеће:

1. Електроенергетски услови:

1.1. Снага будућих објеката:

Објекат бр. 1 (А)

- 20 станова (1-20) - 11,04 kW;
- 1 заједничка потрошња - 11,04 kW;
- 1 лифт - 17,25 kW;

Објекат бр. 2 (Б)

- 20 станова (1-20) - 11,04 kW;
- 1 заједничка потрошња - 11,04 kW;

Објекат бр. 3 (Ц)

- 26 станова (1-26) - 11,04 kW;
- 1 заједничка потрошња - 11,04 kW;
- 1 лифт - 17,25 kW;
- 2 пословна простора (1-2) - 17,25 kW;

2. Технички услови:

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

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

- У трафо пољу Т1 трафостанице ТС 110/20/10 kV „Врњачка Бања” извршити реконструкцију, припрему и замену постојећег трансформатора Т1 110/20/10 kV снаге 20 MVA, новим трансформатором 110/20/10 kV снаге 31,5 MVA;
- Обезбедити локацију и изградити нову трафостаницу МБТС, КБТС или ЗТС 20/0,4 kV, 1x1000 kVA „Јевтићи” са припадајућом електро опремом на катастарској парцели број

1551 К.О. Врњачка Бања или у непосредној близини која гравитира наведеној катастарској парцели. ТС је предвиђена Планом генералне регулације Врњачке Бање 2023-2030, означена бројем 43. Будућу ТС лоцирати на прописаном растојању од улице, на увек доступном месту за експлоатацију и неометан приступ са јавне површине. ТС не сме бити испод коте приступне саобраћајнице;

- Прикључење будуће ТС 20/0,4 kV, 1x1000 kVA „Јевтићи“ на 20 kV напон извести на следећи начин:
 1. Од трафостанице ТС 20/0,4 kV „Склониште“ до кабловског окна на катастарској парцели КП бр. 2137/11 К.О. Врњачка Бања изградити кабловску канализацију са три ПЕВГ цеви 90/80 mm оптималном трасом. На местима промене правца трасе као и на растојањима дужим од 40 m изградити типска кабловска окна у складу са ТП-3. ЕД Србије. Од ТС 20/0,4 kV „Склониште“ до ТС 20/0,4 kV „Црквено брдо“ делом кроз будућу кабловску канализацију, а делом кроз постојећу, поставити кабловски вод 20 kV типа ХНЕ 49-А 3 x (1x150) mm². Изградњом кабловског вода 20 kV (деоница ТС 20/0,4 kV „Склониште“ до ТС 20/0,4 kV „Црквено брдо“) повезују се изводи 20 kV „Брђовић“ и „Пет хростова“. Повезивањем ова два извода преузима се део трафостаница са извода 20 kV „Брђовић“ на извод 20 kV „Пет хростова“ и ствара могућност прикључења будуће ТС 20/0,4 kV, 1x1000 kVA „Јевтићи“ на извод 20 kV „Брђовић“;
 2. Напајање 20 kV напоном ТС 20/0,4 kV, 1000 kVA „Јевтићи“ извести кабловским водом 20 kV ХНЕ 49-А 3 x (1x150) mm² из ТС 20/0,4 kV „Слатина 2“. Кабловски вод 20 kV поставити делом у већ изграђеној кабловској канализацији (по Решењу о одобрењу за извођење радова бр. ROP-VBN-27686-ISAW-1/2021 од 02.09.2021. године), а делом у будућој кабловској канализацији израђеној ПЕВГ цевима 90/80 mm. На местима промене правца трасе као и на растојањима дужим од 40 m изградити типска кабловска окна у складу са ТП-3. ЕД Србије.
- Из будуће ТС 20/0,4 kV, 1000 kVA „Јевтићи“, изградити четири НН извода кабловима типа РР00-А 4x150 mm², положеним у претходно изграђеној кабловској канализацији са ПЕВГ цевима 90/80 mm, за напајање будућих објеката који се граде на к.п. 1549, 1551 и делу 2155 К.О. Врњачка Бања;
- На погодном месту на делу спољашњих фасада објеката, што је могуће ближе улазима (односно месту уградње ОММ), предвидети простор за уградњу кабловских прикључних кутија (КПК) одговарајућег типа;
- На приступачним местима у зонама улаза објекте (или на делу спољашњих фасада објеката, у непосредном окружењу улаза, који ће бити покривен планираном надстрешницом), предвидети слободан простор одговарајућих димензија (отвор у зиду) за накнадну уградњу ормана мерног места са потребним бројем бројила, у складу са захтевима странке;
- За све наведене радове потребно је закључити одговарајуће Уговоре између странке и ЕДС-а. Странка је у обавези да реши имовинско правне односе, обезбеди чисте трасе и прибави потребне дозволе за извођење радова (у свему према важећој процедури и законском регулативом).

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

С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници



Директор огранка
Мирко Савић, дипл.инж.ел.



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 : 2-1667
Датум: 10.02.2026.

„LTD BETWEEN“ д.о.о.
Ул. Прегревица 13, Земун
Београд
МБ 21928399

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

На основу захтева од 06.02.2026. за издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта и за добијање Локацијских услова у поступку Обједињене процедуре, за изградњу Вишепородичних стамбених објеката 1, 2 и 3 на к.п. бр. 1549, 1551 и делу 2155 К.О. Врњачка Бања, инвеститор „LTD BETWEEN“, прописују се следећи:

I. ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

за пројектовање и изградњу објекта у зони дистрибутивне гасоводне мреже

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

Према приложеном ситуационом плану на предметним катастарским парцелама бр. 1549, 1551 и делу 2155 К.О. Врњачка Бања, није изграђен дистрибутивни гасовод.

У улици Копаонички венац, у близини западне стране предметних парцела **изграђен** је дистрибутивни гасовод МОП ≤ 4 бар од полиетиленских цеви $\varnothing 63$ mm и у близини југозападне стране предметних к.п. изграђен је гасни прикључак **PE \varnothing 25mm** за суседни објекат на к.п. бр. 1553 К.О. Врњачка Бања.

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

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

- 3) Минимална хоризонтална растојања подземног гасовода од стамбених или других објеката рачунајући од спољне ивице темеља је минимално 1m.
- 4) Минимална дозвољена растојања са инфраструктурним и другим објектима, при укрштању и паралелном вођењу:

Укрштање, минимално дозвољено растојање од ПЕ гасовода до 4 bar (МОП \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 објеката на дистрибутивну гасоводну мрежу

1. Како би се предметни објекти прикључили на дистрибутивни гасовод потребно је изградити **прикључне водове**, 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 објеката потребно је обезбедити природни гас изградњом гасних прикључака и уградњом мернорегулационих сетова одговарајућег максималног капацитета, улазног радног притиска 1-4 *bar* и одговарајућег излазног притиска.

Могуће су две варијанте прикључења на гасоводну мрежу:

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

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

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

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

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

Захтев из овог става садржи податке о:

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

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

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

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

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

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

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

Прилог: Скица изведеног гасовода од ПЕ цеви у зони к.п.бр. 1549, 1551 и део 2155 К.О. Врњачка Бања

Обрадили:

Оливера Башић, дипл.инж.графј.

Данило Војиновић, маш.инж.

391



30 Директор 9

Загорка Чеперковић, дипл.маш.инж

Preduzeće za inženjering i promet

INTERKLIMA d.o.o.

Br. 2-1667

10.02.2006. god

VRNJAČKA BANJA



Handwritten signature

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 119311/2-2026

ДАТУМ: 24.03.2026.

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

LTD BETWEEN doo

Београд
Прегревица 13-Земун

ПРЕДМЕТ: Технички услови за изградњу и прикључење стамбеног објекта на јавну телекомуникациону мрежу

Сходно Закону о електронским комуникацијама (Сл. гласник РС бр. 44/10), и Закону о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14 члан 11. Правилника о поступању спровођења обједињене процедуре електронским путем „Сл. Гласник РС“ бр 113/15), а на основу вашег захтева од 03.03.2026. године којим тражите услове за **изградњу и прикључење три стамбена објекта** на КП бр. 1549 и 1551 КО Врњачка Бања, спратности Су+Пр+2+Пс, утврђено је да на парцели **постоје телекомуникационе инсталације**, па се сагласност издаје под следећим условима

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

У циљу заштите постојећих инсталација, неопходно је држати се следећег

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

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

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

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

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

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

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

УСЛОВИ ЗА СПОЉНУ ТК ИНФРАСТРУКТУРУ

ПРИВОДНА КАБЛОВСКА КАНАЛИЗАЦИЈА

1. Од постојећег окна (приказано у ситуацији) до сва три стамбена објекта најближим путем кроз, по могућству заједничке подрумске просторије, положи 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 кабови који се користе у унутрашњој инсталацији зграде, (од ODO ормана па до завршне оптичке кутије (ZOK) у стану биће негориви (LSZH) по стандарду G.657A. Њих испоручује и уграђује Телеком о свом трошку. Такође, сва црева која се помињу морају бити негорива (LSZH) и њихова набавка и уградња је обавеза инвеститора.
4. Новоизграђена спољна инфраструктура **мора бити геодетски снимљена.**

УСЛОВИ ЗА КУЋНУ ТК ИНСТАЛАЦИЈУ

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

1. За разлику од до сада уобичајених начина решавања кућних инсталација, код овог решења **нису потребни бакарни DSL каблови унутар зграде као ни ИТО ормани и реглете**. Пренос сигнала од Телекомове мреже до сваког стана врши се путем оптичког кабла као медија и **подразумева да је кућна инсталација у објекту урађена у складу са важећим стандардима структурног каблирања објекта**.
2. С обзиром да се ради о пословно-стамбеном објекту где су станови са једном или више соба (гарсоњере, једнособни, двособни станови), техничким решењем се предвиђа да се оптички кабл заврши у дневној соби и то на месту у близини планираног TV уређаја и рачунара. Оптички кабл се у стану завршава на Завршној Оптичкој Кутији (ZOK) са које се печ кордом повезује оптички модем.
3. На поменути модем се, путем UTP кабла, повезују рачунари и STB уређаји (један или више) који служе за пренос TV сигнала и за везу са TV уређајем. STB уређај је потребно да стоји у близини TV уређаја како би се што лакше међусобно повезали.
4. Модем и STB уређај су активни елементи и захтевају монофазни наизменични напон од 220V.
5. Пројектант, зависно од архитектонског решења, би требало да предвиди најпогодније место за завршетак оптичког кабла како би се везе са модемом и другим уређајима (рачунар и STB) оствариле са што краћим кабловима.
6. Како се препоручује да ZOK и модем буду у дневној соби, пројектанту се препоручује да предвиди развод са UTP кабловима између соба (за стамбене јединице са више соба) и да поменуте каблове заврши на RJ45 утичницама. На овај начин се омогућава лакше повезивање рачунара и STB уређаја које се не налазе у истој просторији у којој је и модем.
7. ZOK у свакој стамбеној јединици повезати ребрастим цревом Ø16mm са уградном разводном кутијом димензија 150x150mm коју би требало планирати изнад улазних врата са спољне стране стана. Набавка и уградња ZOK (завршне оптичке кутије) је обавеза Телекома.
8. У приземљу или у подрумским просторијама зграде, на одговарајућем месту са кога је погодно повући успонске каблове, предвидети место за монтажу ODO ормана (оптички дистрибутивни орман) који представља тачку где се спајају оптички успонски каблови, оптички сплитери као и оптички кабл који повезује зграду са Телекомовом оптичком мрежом. ODO орман се монтира на зид и простор који је неопходно обезбедити је 700x600x300mm (ВxШxД). Висина монтаже доње ивице кабинета је на 1 до 1,2m од пода.
9. Набавка и уградња ODO ормана као и сплитера је обавеза Телекома. У току пројектовања је неопходно дефинисати тачну позицију ODO ормана (приземље, подрумске просторије зграде или нека друга локација по предлогу пројектанта као што је наменска просторија за овај тип опреме). Простор у коме се налази ODO орман мора да буди приступачан радницима Телекома који раде на одржавању и на месту на коме неће бити изложен механичким оштећењима.
10. ODO орман треба уземљити применом посебног уземљивача у односу на громобранско и ЕЕ уземљење максималног отпора уземљења < 30 Ω, или ако објекат има темељне уземљиваче онда од ODO ормана до најближе сабирнице положити кабл P/F Ø16mm².
11. Ради обезбеђења континуитета положених црева, због провлачења оптичких каблова од ODO ормана до предвиђеног места ZOK-а у стану, на свакој етажи

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

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

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

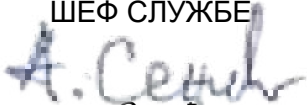
Пуштање у рад нових веза и сеоба, који су предмет издатих услова, биће извршено на захтев инвеститора, **по прикључењу објекта на приступну мрежу Телекома.**

ОПШТИ УСЛОВИ

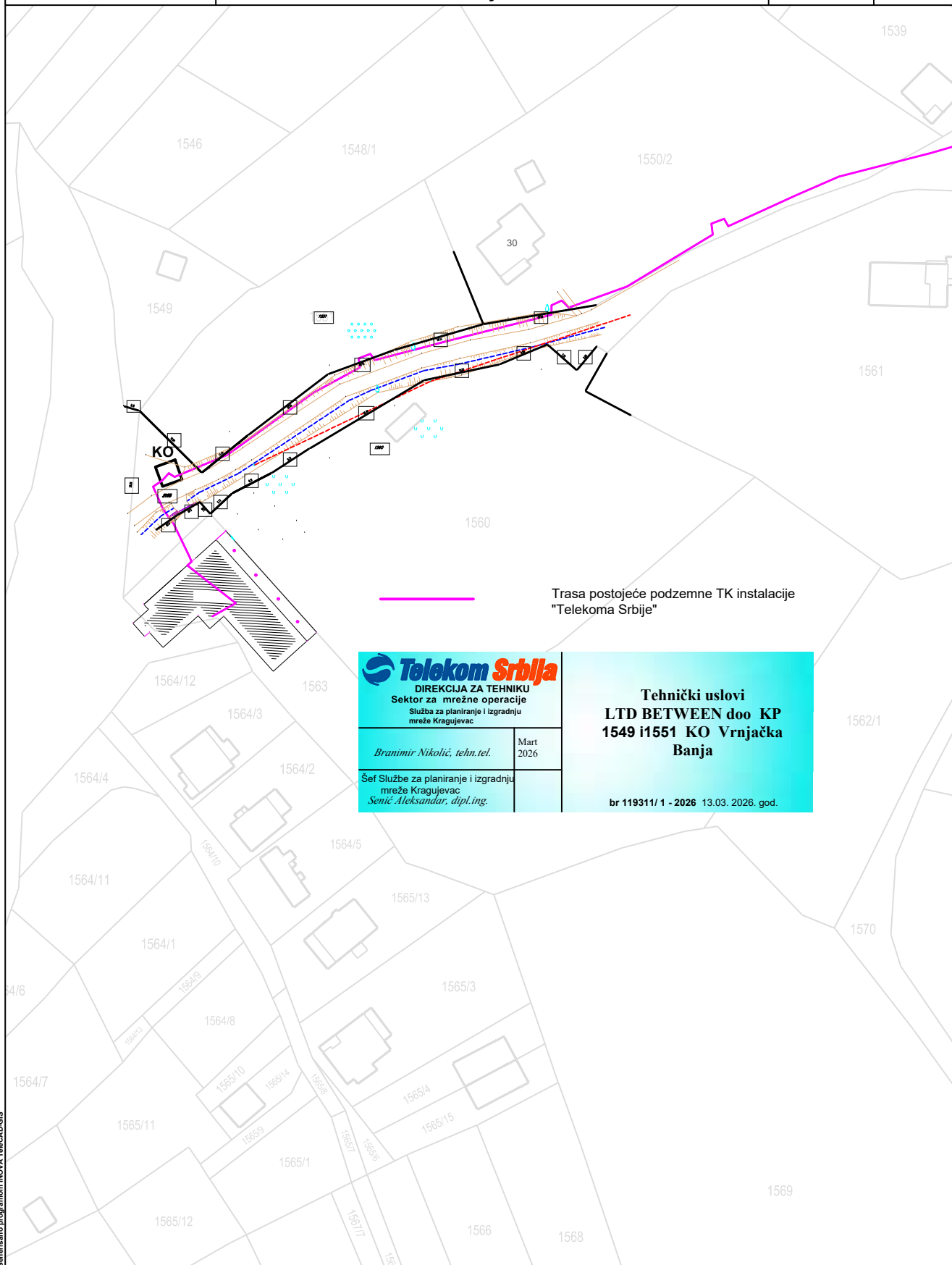
1. Пројекат израде тк инсталације и приводне тк канализације урадити у складу са Законом о планирању и изградњи објеката, Законом о електронским комуникацијама, Правилнику о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре ЕКМ у зградама, упуствима, стандардима и прописима о изради техничке документације, и доставити на сагласност Предузећу „Телеком Србија“ а.д. Уколико се ови пројекти раде одвојено, сваки пројекат треба да садржи потврду пројектаната да је извршено међусобно усаглашавање, као и сагласност на урађене пројекте издате од Предузећа „Телеком Србија“ а.д..

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

С поштовањем,

ШЕФ СЛУЖБЕ

Александар Сенић, дипл.инж.

Прилог: Ситуација Трасе



Trasa postojeće podzemne TK instalacije
"Telekoma Srbije"

 DIREKCIJA ZA TEHNIKU Sektor za mrežne operacije Služba za planiranje i izgradnju mreže Kragujevac	
<i>Branimir Nikolić, tehn.tel.</i>	Mart 2026
Šef Službe za planiranje i izgradnju mreže Kragujevac <i>Senić Aleksandar, dipl.ing.</i>	

Tehnički uslovi LTD BETWEEN doo KP 1549 i 1551 KO Vrnjačka Banja
br 119311/1 - 2026 13.03. 2026. god.



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

Предмет: Израда техничких услова за потребе израде УП услова за изградњу три стамбена објекта спратности Су+Пр+02+Пс, која се граде на К.П. бр1549,1551 и 2155 К.О. Врњачка Бања инвеститора Привредно друштво LTD BETWEEN d.o.o. Београд.

На основу захтева заведеног код предузећа ЈП "Белимарковац" под бројем У/1277 од 06.02.2026.године, а на основу ситуације на терену и увида у постојећу документацију, издају вам се следећи:

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

● ВОДОВОД:

Постојеће стање:

У улици Копаонички венац на К.П. бр. 1559 К.О. Врњачка Бања са десне стране стране, гледано према северу на дубини од око -1,00м' постоји водоводна линија ПВЦ 110 мм, која задовољава потребне предметних објеката.

Будуће стање (планирано стање за израду водоводног прикључка):

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

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

- Потребно је предвидети израду везе "А" са које ће се дати прикључак за предметни објекат (локација везе "А" скица у прилогу). Будућу прикључну линију предвидети од ПЕ материјала 110 мм пн 16бара. Цевовод прикључка се мора монтирати на постелицу 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 са пратећим фитингом.





ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ОБАВЉАЊЕ КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ

" Б Е Л И М А Р К О В А Ц " ВРЊАЧКА БАЊА

ул. Жике Ваљаревића бр. 1, 36210 Врњачка Бања

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

- Пројектом предвидети израду водомерног шахт-склоништа за водомере на даљинско читавање за будуће објекте, према техничким прописима и Одлуци о водоводу и канализацији. Водомерну шахт-затварачницу предвидети у непосредној близини будућих објекта. Водомерна шахт-затварачница мора осигурати заштиту уграђених водомера и водоводне арматуре од оштећења и смрзавања. Водомерна шахт-затварачница мора бити **водонепропусне** у складу са прописима о условима и техничким нормативима. Горња плоча водомерне шахт-затварачнице мора бити изграђена од армираног бетона јер ће се исте налазити у зони предвиђеној за паркинг. Отвори у горњим плочама покривени ливено-гвозденим поклопцима "Ц 400". Предвидети уградњу металних пењалица за безбедно силажење у исту. **Поклопац водомерне шахт-затварачнице мора увек бити приступачан службама одржавања и просотр изида шахт 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. Минималне унутрашње димензије водомерне шахт-затварачнице на вези је 3,0*3,5м (унутрашња мера). Дубине исте 2,00м (светла висина), дефинисати тако да дно шахте буде 20цм испод коте дна цеви како би се омогућио нормалан рад и експлоатација. У водоводну-шахт затварачницу потребно је сместити главне водомере за санитарну воду као и главне водомере за хидрантске мреже за стамбене објекте, док уградњу 71 (седамдесет и једног) индивидуалног водомера предвидети унутра објекта у засебној простојији или по етажама на КП број 1549, 1551 и 2155 КО Врњачка Бања.
- Минимални притисак који можемо обезбедити је 2,00 бар, како би се подмириле потребе за несметаним водоснабдевањем, **потребно је пројектом предвидети посторјење за повећање притиска.**
- Уколико дође до промене намене или габарита објекта у односу на податке достављене у захтеву дати технички услови **не важе.**



● **ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА:**

Постојеће стање:

- У улици Копаонички венац на КП број . 2155 КО Врњачка Бања постоји изграђена канализациона линија урађена од канализационих цеви ПВЦ, пречника Ø 200 мм, као и канализациона шахта као на скици у прилогу на дубини од око 2,00-2,50 м' од коте терена.

Будуће стање (планирано стање за израду канализационог прикључка):

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

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

- На основу Општинске одлуке о водоводу и канализацији, Службени лист број 19 од 24.11.2014.године и Службеног листа бр.39/17, члан 65 став 1, на градску фекалну канализациону мрежу се **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 и Службеног листа бр.39/17 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 и Службеног листа бр.39/17 члан 65 став 3.



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

● АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА:

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

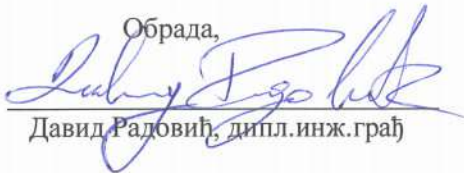
- Да би предметни објекти прикључили атмосферску канализациону мрежу у природни реципијент Липовачки Поток неопходно је да се изгради колектор **пречника Ø 400мм у дужини од 281м'**, као и да изради сву пројектно-техничку документацију којом би се остварило право на прикључење. У супротно, објекат неће бити прикључен.

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

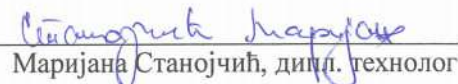
НАПОМЕНА:

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

Обрада,

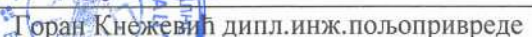

Давид Радовић, дипл. инж. грађ

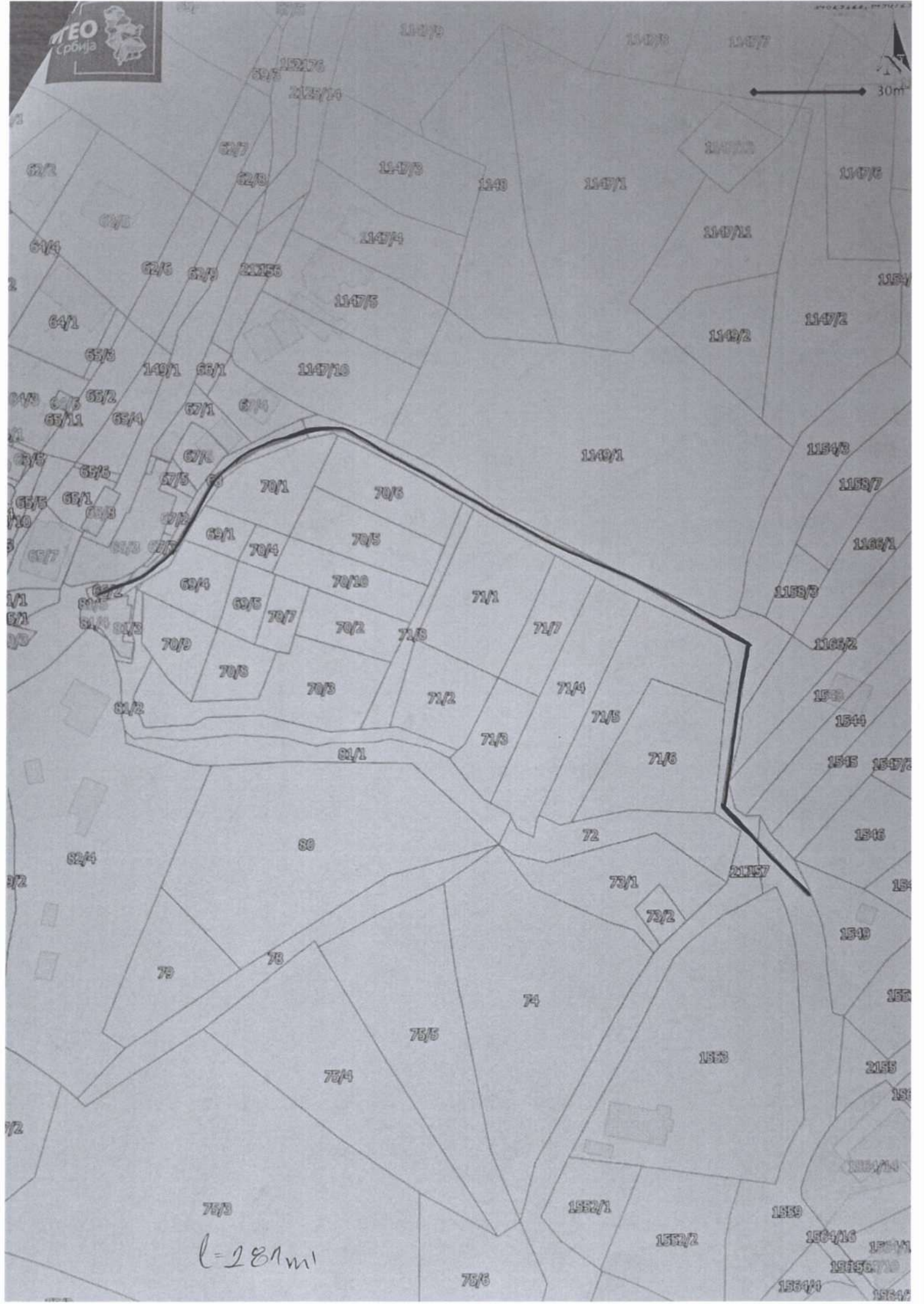
Извршни Директор плана и развоја,


Маријана Станојчић, дипл. технолог

Директор предузећа Ј.П. "Белимарковац",




Горан Кнежевић дипл. инж. пољопривреде



$l = 281 \text{ m}$



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

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

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
"БАЊСКО ЗЕЛЕНИЛО И ЧИСТОЋА"
Број: 400/19/2026
Датум: 11.02.2026. год.
ВРЊАЧКА БАЊА

Привредно друштво „LTD BETWEEN“ d.o.o. Београд
Прегревица 13, 11080 Земун
Београд, Србија

Предмет: Одговор на захтев за издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу објекта- вишепородични стамбени објекат 1, објекат 2 и објекат 3 на к.п.бр. 1549, 1551 и део 2155 К.О. Врњачка Бања

Поштовани,

На основу захтева бр. 400/2026 од 09.02.2026. године, за издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу објекта- вишепородични стамбени објекат 1, објекат 2 и објекат 3 на к.п.бр. 1549, 1551 и део 2155 К.О. Врњачка Бања, чији је инвеститор Привредно друштво „LTD BETWEEN“ d.o.o. Београд из Београда, достављамо Вам следеће услове који су у надлежности ЈКП „Бањско зеленило и чистоћа“.

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

I

Члан 17

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

Члан 33

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



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

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



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

Члан 34

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

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

Члан 67д

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

II

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



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

Жике Ваљаровића бр.1, 35210 Врњачка Бања
ПИБ:109466769, Матични број: 21187917,
Текући рачун: 200 - 2962300101908 - 23
Банка Поштанска штедионица
тел.: 036/5150-140, веб-сајт: banjskozelenilo.co.rs
е-маил: jkpbanjskozeleniloiicistoca@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“

в.д. Директора:



Момчило Крстић, мастер економиста