

PREDUZECE ZA IZGRADNJU OBJEKATA VISOKOGRADNJE

"BETMONT" doo

TC"PIJACA"NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjacka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih objekata (faze 1-4) sa preparcelacijom



URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU

**URBANISTIČKI PROJEKAT ZA - ZA
IZGRADNJU STAMBENIH OBJEKATA (FAZE
1 - 4) i PREPARCELACIJU PARCELA KP br.
978/2, 978/3, 978/4, 978/5, 980/22,
980/27, 980/38 K.O. Vrnjačka Banja**

K.O. VRNJAČKA BANJA

Investitor: GZ Tim Gradnja doo, MB 21806641,

Projektna organizacija:

"BETMONT" d.o.o.

Broj projekta: 54/25

PZC Pijaca, ul.Nemanjina 15 ž; Vrnjačka Banja

Odgovorni urbanista: Jasmina Momčilović dipl.ing.arh.

Br.lic. 221A03621

Direktor: Slađan Mijatović

PREDUZECE ZA IZGRADNJU OBJEKATA VISOKOGRADNJE

“B E T M O N T” doo

TC”PIJACA”NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjacka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih objekata (faze 1-4) sa preparcelacijom

SADRŽAJ

0.1.	Naslovna strana
0.2.	Sadržaj
1.0	OPŠTA DOKUMENTACIJA
1.1	Rešenje o određivanju odgovornog urbaniste
2.0	INFORMACIJA O LOKACIJI
3.0	USLOVI NOSIOCA JAVNIH OVLAŠĆENJA
4.0	TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA
4.1	Pravni i planski osnov
4.2	Obuhvat Urbanističkog projekta
4.3	Izvod iz planskog dokumenta sa pravilima građenja za zonu “АП1”
4.4	Uslovi izgradnje
4.5	Načini uređenja površina
4.6	Načini priključenja na infrastrukturnu mrežu
4.7	Mere zaštite životne sredine
4.8	Mere zaštite nepokretnih kulturnih i prirodnih dobara
4.9	Uslovi za obezbeđenje mera pristupačnosti
4.10	Tehnički opis objekta
5.0	PRETHODNA DOKUMENTACIJA
5.1	p1. SITUACIJA: KTP/Postojeće stanje: Situacija sa regulacijom R-1:500 p2. SITUACIJA: Projekat preparcelacije, novoprojektovano stanje R-1:500 p3. SITUACIJA: Projekat preparcelacije, stanje nakon preparcelacije R-1:500
4.0	GRAFIČKA DOKUMENTACIJA
4.1	List1 Situacija postojeće stanje, R-1:500 List2 Situacija - šire okruženje: Izvod iz PGR-a: Planirana namena površina R-1:1000 List3 Situacija - planirano stanje: Izvod iz PGR-a: Urbanistička regulacija R-1:500 List4 Situacija - planirano stanje: Situacija sa osnovom prizemlja/suterena R-1:250 List5 Situacija - planirano stanje: Situacija sa osnovom podruma/suterena R-1:250 List6 Situacija - planirano stanje: Situacija sa osnovom krova i uređenje R-1:250 List7 Sinhron plan infrastructure i priključaka R-1:250
4.2	Idejno rešenje

"BETMONT" doo

TC"PIJACA"NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjačka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih obejakata (faze 1-4) sa preparcelacijom

Vrsta tehničke dokumentacije: Urbanistički projekat za izgradnju stambenih obejakata (faze 1-4) na parcelama KP br. 978/2, 978/3, 978/4, 978/5, 980/22, 980/27, 980/38 K.O. Vrnjačka Banja, za koje je predviđena i preparcelacija, tj. spajanje u jednu parcelu uz izdvajanje 6 m² za regulaciju

Podaci za izgradnju objekta
Podaci o objektu za izgradnju:

– **FAZA 1-4:** Stambeni objekat Po+Su+Pr+2+Ps

FAZA1 – Po (podrum) – garaža kao posebna funkcionalna jedinica

FAZA 2 – Objekat1 Stambeni objekat Su+P+2+Ps

FAZA 3 – Objekat2 Stambeni objekat Su+P+2+Ps

FAZA 4 – Objekat3 Stambeni objekat Su+P+2+Ps

na k.p. KP br. 978/2, 978/3, 978/4, 978/5, 980/22, 980/27, 980/38 K.O. Vrnjačka Banja

Investitor objekata:
Pravno lice:
Banja

GZ Tim Gradnja doo, MB 21806641,
"Betmont" d.o.o., PZC Pijaca, Nemanjina 15Ž, Vrnjačka

Odgovorno lice:
Pečat:

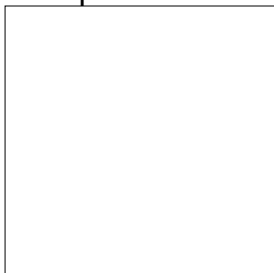
Sladjan Mijatović
Potpis:



Sladjan Mijatovic

Odgovorni urbanista:
Broj licence:
Lični pečat:

Jasmina Momčilović, diplomirani inženjer arhitekture
221A03621
Potpis:



Jasmina Momcilovic

Broj tehničke dokumentacije:
Mesto i datum:

54/25
Vrnjačka Banja, okt 2025.

PREDUZECE ZA IZGRADNJU OBJEKATA VISOKOGRADNJE

"BETMONT" doo

TC "PIJACA" NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjačka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont" d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih objekata (faze 1-4) sa preparcelacijom

Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09- ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13–odluka US, 50/2013–odluka US, 98/2013– odluka US, 132/14 i 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 i - dr. Zakon i 9/20 i 52/21), Plana generalne regulacije Vrnjačke Banje ("Službeni list opštine Vrnjačka Banja br.27/16, 3/19, 29/19, 55/21) donosim sledeće:

REŠENJE O IMENOVANJU ODGOVORNOG URBANISTE I STRUČNIH SARADNIKA

za izradu Urbanističkog projekta za izgradnju stambenih objekata (faze 1-4) na parcelama KP br. 978/2, 978/3, 978/4, 978/5, 980/22, 980/27, 980/38 K.O. Vrnjačka Banja, za koje je predviđena i preparcelacija, tj. spajanje u jednu parcelu uz izdvajanje 6 m² za regulaciju po PGR-u.

određuje se ODGOVORNI URBANISTA:

Jasmina Momčilović, diplomirani inženjer arhitekture.....br.licence **221A03621**

Autor za Idejno rešenje objekta:

Mirsad N Bakić, diplomirani inženjer arhitekture.....br.licence **300 E785 07**

Projektant/pravno lice: "BETMONT" d.o.o.; TC "Pijaca", ul. Nemanjina 15 ž; Vrnjačka Banja

Odgovorno lice/zastupnik: *Sladjan Mijatović*

Pečat:



Potpis:

CHyowadut

Broj tehničke dokumentacije:
Mesto i datum:

54/25
Vrnjačka Banja, okt 2025.god.

PREDUZECE ZA IZGRADNJU OBJEKATA VISOKOGRADNJE

"B E T M O N T" doo

TC"PIJACA"NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjaska Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih obejakata (faze 1-4) sa preparcelacijom

Na osnovu:

Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja "Službeni Glasnik RS" br. 32/19:

IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

U skladu sa članom br. 77 Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Službeni Glasnik RS" br. 23/19)

Jasmina Momčilović, diplomirani inženjer arhitekture

I Z J A V L J U J E M

DA JE URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU STAMBENIH OBEJAKTA (FAZE 1-4) NA PARCELAMA KP BR. 978/2, 978/3, 978/4, 978/5, 980/22, 980/27, 980/38 K.O. VRNJAČKA BANJA, ZA KOJE JE PREDVIĐENA I PREPARCELACIJA, TJ. SPAJANJE U JEDNU PARCELU UZ IZDVAJANJE 6 M² ZA REGULACIJU IZRAĐEN U SKLADU SA VAŽEĆIM ZAKONIMA I PROPISIMA KAO I DA JE U SKLADU SA VAŽEĆIM PLANSKIM DOKUMENTIMA VIŠEG REDA

Odgovorni URBANISTA:

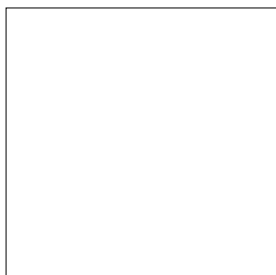
Broj licence:

Lični pečat:

Jasmina Momčilović, dipl. ing. arh.

221A03621

Potpis:



Broj tehničke dokumentacije:

Mesto i datum:

54/25

Vrnjačka Banja, okt 2025.god.

PREDUZECE ZA IZGRADNJU OBJEKATA VISOKOGRADNJE

"BETMONT" doo

TC"PIJACA"NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjačka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih objekata (faze 1-4) sa preparcelacijom

Na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl.glasnik RS", br.72/09, 81/2009-ispr., 64/2010-odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013-odluka US, 50/2013-odluka US, 98/2013 US,132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 09/20, 52/2021 i 62/2023) i Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Sl.glasnik RS", br. 32/2019), kao i pravilnika za rad preduzeća donosim:

REŠENJE

o određivanju odgovornog projektanta za izradu Idejnog rešenja za izgradnju, za: Stambene Objekte za višeporodično stanovanje, spratnost: Po + Su + P + 2 + Ps, na KP br. 978/2, 978/3, 978/4, 978/5, 980/22, 980/27, 980/38 K.O. Vrnjačka Banja.

Odgovorni projektant:
Mirsad Bakić, diplomirani inženjer arhitekture

(odgovorni projektant, lic.br: 300 E785 07)



Pešter league group doo

Biro za projektovanje, adresa: Bogoljuba Čukića 7, Tutin, MB 20448369, PIB 105743840

Odgovorno lice projektanta: Mirsad Bakić, direktor
Pečat & potpis :



Broj tehničke dokumentacije: UP-05/2025
Mesto i datum:

Vrnjačka Banja, okt 2025.god.

PREDUZECE ZA IZGRADNJU OBJEKATA VISOKOGRADNJE

"B E T M O N T" doo

TC"PIJACA"NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjačka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih objekata (faze 1-4) sa preparcelacijom

Na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl.glasnik RS", br.72/09, 81/2009-ispr., 64/2010-odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013-odluka US, 50/2013-odluka US, 98/2013 US,132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 09/20, 52/2021 i 62/2023) i Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Sl.glasnik RS", br.32/2019), kao odgovorni projektant:

Idejnog rešenja za izgradnju, za:

Stambene Objekte za višeporodično stanovanje, spratnost: Po + Su + P + 2 + Ps, na KP br. 978/2, 978/3, 978/4, 978/5, 980/22, 980/27, 980/38 K.O. Vrnjačka Banja.

I Z J A V L J U J E M

da je idejno rešenje izrađeno u skladu sa važećim planskim dokumentima, pravilima struke, Zakonu o planiranju i izgradnji, njegovim propisima i odredbama, kao i normama kvaliteta koji se odnose na predmetnu teh. dokumentaciju.

Odgovorni projektant:

Mirsad Bakić, diplomirani inženjer arhitekture

(odgovorni projektant, lic.br: 300 E785 07)



Broj tehničke dokumentacije: UP-05/2025

Mesto i datum:

Vrnjačka Banja, okt 2025.god.

PREDUZECE ZA IZGRADNJU OBJEKATA VISOKOGRADNJE

“B E T M O N T” doo

TC”PIJACA”NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjacka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

***"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih
objekata (faze 1-4) sa preparcelacijom***

2. INFORMACIJA O LOKACIJI

Dodatak: KTP prikaz i listovi nepokretnosti

"BETMONT" doo

TC"PIJACA"NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjacka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih objekata (faze 1-4) sa preparcelacijom



Република Србија
ОПШТИНА ВРЊАЧКА БАЊА

Општинска управа

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

Број:003153911 2025

Дана:03.10.2025.

ВРЊАЧКА БАЊА

Крушевачка 17 тел: 036/601-220

INFORMACIJA O LOKACIJI tretiranih katastarskih parcela

Општинска управа – Одељење за урбанизам, еколошке, имовинско-правне и стамбене послове Општине Врњачка Бања, поступајући по Ђорђа Трифуновића, на основу чл. 53. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23), Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе (Сл. гласник РС бр. 3/2010) и Плана генералне регулације Врњачке Бање 2023-2030 („Сл. лист општине Врњачка Бања“, бр. 26/24), издаје

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

ЗА К.П.БР. 978/2, 978/3, 978/4, 978/5, 980/22, 980/38, 980/27 К.О. ВРЊАЧКА БАЊА

ПОДАЦИ РГЗ, КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

*** подаци су преузети из јавне базе података катастра непокретности, са датумом ажурности 03.10.2025.

к.п.бр. 978/2 К.О. Врњачка Бања површина парцеле	678 m ²
врста и начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ	
– ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	50m ²
– ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ	500m ²
– ВОЂЊАК 1. КЛАСЕ	128m ²
к.п.бр. 978/3 К.О. Врњачка Бања површина парцеле	123 m ²
врста и начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ	
– ВОЂЊАК 1. КЛАСЕ	123m ²
к.п.бр. 978/4 К.О. Врњачка Бања површина парцеле	20 m ²
врста и начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ	
– ВОЂЊАК 1. КЛАСЕ	20m ²
к.п.бр. 978/5 К.О. Врњачка Бања површина парцеле	44 m ²
врста и начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ	
– ПАШЊАК 4. КЛАСЕ	44m ²
к.п.бр. 980/22 К.О. Врњачка Бања површина парцеле	971 m ²
врста и начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ	
– ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	102m ²
– ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ	500m ²
– ВОЂЊАК 1. КЛАСЕ	369m ²

"BETMONT" doo

TC"PIJACA"NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjacka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih objekata (faze 1-4) sa preparcelacijom

к.п.бр. 980/38 К.О. Врњачка Бања површина парцеле	227 m ²
врста и начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ – ПАШЊАК 3. КЛАСЕ 227m ²	
к.п.бр. 980/27 К.О. Врњачка Бања површина парцеле	156 m ²
врста и начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ – ПАШЊАК 3. КЛАСЕ 156m 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 објект у складу са законом до 15. јула 1992. године, односно до дана ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту ("Службени гласник РС", број 49/92), не плаћа се накнада за промену намене земљишта, без обзира што је као култура одређене класе тог земљишта уписана њива, виноград, воћњак, ливада, пашњак, трстик-мочвара или неплодно земљиште. Предметна парцела је била у обухвату Генералног урбанистичког плана Врњачке Бање који је усвојен одлуком СО Врњачка Бања бр.350-255/86 од 16.4.1986.године, који је био на снази 15. јула 1992.године, на дан ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту ("Службени гласник РС", број 49/92). Кп.бр. 978/2, 978/3, 978/4, 978/5, 980/22, 980/38, 980/27 је у зони становања. Парцелама није променена намена на основу закона и одлуке надлежног органа, на основу свега наведеног, не постоји обавеза плаћања промене намене пољопривредног земљишта у грађевинско.

УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН – ПГР ВРЊАЧКЕ БАЊЕ

Кат. парцела бр. 978/2, 978/3, 978/4, 978/5, 980/22, 980/38, 980/27 К.О. Врњачка Бања обухваћена је Планом генералне регулације Врњачке Бање Бање 2023-2030 („Сл. лист општине Врњачка Бања“, бр. 26/24) и налазе се у оквиру урбанистичке целине 2-2.

ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ:

» ЗОНА АПАРТМАНА И ПАНСИОНА: АПАРТМАНИ И ПАНСИОНИ I "АП1"

ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ:

» 980/27 и 980/38 на регулацији саобраћајнице (графички прилог РЕГУЛАЦИЈА).

МЕРЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈУ / ПРИМЕНА ПЛАНА:

Директна примена плана.

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

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

Мере заштите II зона заштите – забрањено је :

1. изградња или употреба објеката и постројења, коришћење земљишта или вршење друге делатности из члана 27. Наведеног правилника.
2. стамбена изградња.
3. употреба хемијског ђубрива, течност и чврстог стајњака.
4. употреба пестицида, хербицида и инсектицида.
5. узгајање, кретање и испана стоке.
6. куповање, вајање и друго куповање људи.

"BETMONT" doo

TC"PIJACA"NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjacka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih obejakata (faze 1-4) sa preparcelacijom

7. izgradnja i korišćenje sportskih objekata,
8. izgradnja i korišćenje ugostiteljskih i drugih objekata za smeštaj gostiju,
9. produbljivanje korita i vađenje šljunka i peska,
10. formiranje novih groblja i proširenje kapaciteta postojećih.

Напомена:

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

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

РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ:

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

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

КООРДИНАТЕ ТАЧАКА РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ

2820 7490903.77 4830217.89

2966 7490937.86 4830270.25

3013 7490948.54 4830286.96

Линија I кп.бр. 980/27 и 980/38: 2820-2966-3013 југоисточна регулациона линија планиране саобраћајнице прати линију границе парцеле. Грађевинска линија је паралелна са регулационом и на удаљењу је од 5.0м.

Комплетан простор регулације (простор ограничен регулационим линијама) који садржи улице (са протоарима, 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 заначаја, сложености урбанистичке структуре планиране физичке структуре - организација и уређење парцеле је дато комбиновање различитих параметара али увек у мери која је потребна за издавање локацијских услова. Општа правила грађења важе на целој територији плана осим ако посебним правилима није одређено другачије.

• Елементи урбанистичке регулације :

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

• Елементи искоришћења површине парцеле :

Површинаоснове објекта :

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

“B E T M O N T” doo

TC”PIJACA”NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjacka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih obejakata (faze 1-4) sa preparcelacijom

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

Површина зеленила:

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

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

Остале површине - намењеним комуникацијама, саобраћају и сл.

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

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

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

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

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

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

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

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

ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА - величина, облик и организација

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“B E T M O N T” doo

TC”PIJACA”NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjacka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih objekata (faze 1-4) sa preparcelacijom

Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

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

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

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

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

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

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

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

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

ВИСИНА ОБЈЕКТА

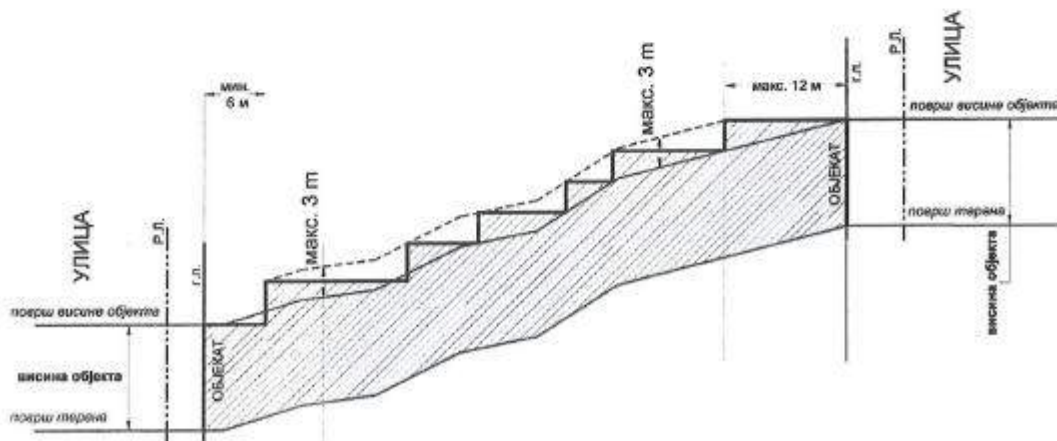
Висина објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о висинској регулацији, односно максимално дозвољеном висином објеката. Максимално дозвољене висине су дате у посебним правилима грађења за зоне где је висина релевантан критеријум.

Коте терена су елементи геодетског снимка - постојећег стања.

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

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

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



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

“B E T M O N T” doo

TC”PIJACA”NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjacka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih objekata (faze 1-4) sa preparcelacijom

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

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

Висина венца (одн. слемена) објекта је удаљење венца последње етаже у равни фасадног платна (одн. слемена) објекта, од које приступне саобраћајнице, односно јавне површине на коју је 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 кога је тачка пресека линије постојећег терена и вертикалне осе објекта.

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

Венац је обликовни елемент завршетка фасадне равни и може бити истурен из фасадне равни макс. 40цм. Код косих кровова висина венца је пресек вертикалне равни фасаде и равни крова. Код повучене етаже висина венца је висина зиданог дела фасадне равни (транспарентне или стаклене оградe 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 улици у паду - поштовати задате висине у односу на сваку регулацију - висине објеката треба да прате висине релевантних јавних површина.

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

Приликом пројектовања објеката који се налазе на граници са зоном мање спратности обезбедити складно повезивање венца на објектима, степеновањем спратности, везним елементима или елементима на фасади. Усклађивање висине постојећих и планираних објеката се односи на висину венца објекта. Одступање од 1/3 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 - кога приземља може бити максимално 0,20 м виша од које тротоара(денивелација до 1,20 м савладава се унутар објекта).

КОГА ПРИЗЕМЉА

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

“B E T M O N T” doo

TC”PIJACA”NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjacka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih objekata (faze 1-4) sa preparcelacijom

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 m нижа од највише коте приступне саобраћајнице.

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

На стрмом терену са нагибом, који прати нагиб 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 m виша од највише коте приступне саобраћајнице, при чему се висинска разлика решава денivelацијом унутар објекта.

Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1.6 m 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 m по целој висини,
- Конзолне рекламе - 1,20 m на висини изнад 3,00 m.
- Затворени испади на објекту (еркери, дократи) макс. до 1,2m, а отворени испади на објекту (балкони, улазне надstreшнице са и без стубова, надstreшнице и сл.) максимално до 1,60m - и то на делу објекта вишем од 3,00 m. 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 m од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно, 2,50 m 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 фасадне равни (45° хоризонталан пројекција).

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,00 m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90 m, ако савлађују висину преко 0,90 m, 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 m од регулационе линије, када је ширина тротоара преко 3,00 m.

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. 0,5m² по дужином метру фасаде али не мањи од 6m².

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:

"BETMONT" doo

TC"PIJACA"NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjacka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih objekata (faze 1-4) sa preparcelacijom

- излози локала - 0,30 м по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00 м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада локала у приземљу;
- конзолне рекламе, фирме, натписи - 1,20 м на висини изнад 3,00 м.
- степениште којим се приступа реконструисаном подруму или подигнутом приземљу могу да изађу и ван регулационе линије до максимално 1м уколико је ширина (преосталог) тротоара минимално 3,0 м.
- платнене расклопне надстрешнице или транспарентне конзолне браварске надстрешнице до 2м, 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 зонама 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 накривени простор (са колонадом или без) за кретање пешака не може бити затворен, преграђен или сужен.

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

КРОВОВИ

Могуће су различите врсте кровова уз поштовање задатих висина објекта.

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

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

Мансардни кров не може имати испаде из фасаде објекта.

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

ОПШТА ПРАВИЛА:

- Садржај и квалитет пројекта 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, прашице, одлагање отпада и сл.
 - У контактним зонама са објектима и просторима намењеним становању, туризму, здравству, јавним функцијама и сл.- водити рачуна о лепоти урбаног пејсажа и визурама: одговарајућим компоновањем маса и/или употребом визуелних баријера, зеленила и сл.- заклонити нежељене садржаје.
- На територији овог 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.

"B E T M O N T" doo

TC"PIJACA"NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjacka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih obejakata (faze 1-4) sa preparcelacijom

- У зонама мешовитог пословања „ПМ“ -пословне и производне делатности које могу да угрозе околину буком изнад прописаног дозвољеног нивоа утврђеног за зону становања (55 дБ за дан и 45 дБ за ноћ), односно за делатности које су потенцијални извори буке изнад прописаног нивоа условљава се израда Анализе утицаја на животну средину, којом треба да се потврди да је планирана примена техничких мера на њиховом ублажавању, уклањању, односно уклапању новог буке у законом прописане оквире.
- За грађевинске парцеле које су Планом 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 објекат се мора удаљити мин 2м од границе намене предвиђене за изградњу, која је у контакту са том наменом зеленила.
- За грађевинске парцеле од којих се Планом регулације изузима више од 20% површине за површине јавне намене (улице, реке, тргови и сл.) - максимална површина заузетости парцеле се може повећати за 20 % (уз адекватно смањење површине зеленила).
- За објекте на угловима кољских саобраћајница се дозвољава 10% већа заузетост на парцели, од планом предвиђене за ту зону.
- Укупно повећање заузетости на парцели (у односу на планирано за ту зону) – сабрано по било којим основама, не може бити веће од 20%.
- Максимална величина појединачног слободностојећег или двојног објеката (збирно оба објекта заједно) - (једна форма, једна маса, укупна изграђена маса објеката изнад земље) у зони апартмана (АП1, АП2 и АП2+) је 1200m²БРГП.
- Максимална величина појединачног слободностојећег или двојног објеката (збирно оба објекта заједно) - (једна форма, једна маса, укупна изграђена маса објеката изнад земље) у зони породичног становања (С1, С2 и С2в) је 750 m² БРГП.
- Постојеће објекте на парцелама које су мање од планом предвиђене површине, је могуће реконструисати и доградити у складу са правилима плана.
- Контејнери, канте за отпатке и сл. позиционирати на парцели, са адекватном капацитетом потребног капацитета у складу са потребама садржаја икорисника. У колико није могуће на парцели – уз услове надлежног комуналног предузећа и/или управљача путева предвидети одлагање отпада на посебно одређеним/пројектованим тачкама на јавној површини.
- Механички системи за паркирање на парцели не улазе у проценат заузетости објеката
- Базени до 90 цм висине (изнад терена) се третирају као уређење терена, могу прећи грађевинску линију али не и регулациону и не обрачунавају се у проценат заузетости парцеле.
- Фасадни отвори нестамбених, помоћних, сервисних и сл. просторија морају имати парпет минималне висине 1,8 м – у случајевима где је врста отвора релевантна за удаљеност од суседних објеката/парцеле.
- Дати проценат зеленила се односи на зеленило на нивоу партерног уређења.
- Минимални проценат зеленила за било коју зону изградње обухвата овог плана је 10%, осим обухвата подцелине „Ц1-БУС“.
- У сутерену је дозвољено становање када је најмање један фасадни зид стана изнад нивоа терена, уз услов да испред фасадних отвора не постоји препрека (потпорни зид и сл.) на удаљености мањој од 6м; тј. простор партера се не обрачунава у заузетост-припада партерном уређењу.
- У обрачун бруто површине улазе и подземне етаже ако се користе за становање или комерцијалну намену.
- Када се ради надзиђивање објекта, ради се на целокупној основи (колико је дозвољено правилима плана) – није дозвољено парцијално надзиђивање.
- Уколико геотехнички услови локације дозвољавају, ради изградње објекта - могућа је минимална интервенција у смислу промене конфигурације природног терена, тако да висина насипа или усека може бити:
 - до 1,0 m у односу на постојеће стање - за нагиб до 10%;

"BETMONT" doo

TC"PIJACA"NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjacka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih objekata (faze 1-4) sa preparcelacijom

- до 1,5 m у односу на постојеће стање - за нагиб од 10-20%;
- до 2,0 m у односу на постојеће стање - за нагиб преко 20%;

ПАРКИРАЊЕ

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

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

НЕДОСТАЈУЋА ПАРКИНГ МЕСТА

- За грађевинске парцеле које немају излаз на јавну колку 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 "Сј.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 "Сј.лист Општине Врњачка Бања", број 2/20), се општинском одлуком могу обезбедити на површинама јавне намене осим паркова и парк шума; на саобраћајним површинама (уз пројекат промене регулације саобраћаја), јавним паркиралиштима и гаражама.

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

ОГРАДЕ

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови оградe и катије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Врата и катије на уличној огради не могу се отвараати ван регулационелиније.

“B E T M O N T” doo

TC”PIJACA”NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjacka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih objekata (faze 1-4) sa preparcelacijom

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

У зонама центра није дозвољено оградавање.

Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, оградају 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 оградити зиданом оградом висине до 2,20 m.

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

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

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

ОДВОЂАВАЊЕ И НИВЕЛАЦИЈА

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

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

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

ИЗГРАДЊА ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

На истој грађевинској парцели је могуће градити више објеката.

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

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

ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

ЗОНА АПАРТМАНА И ПАНСИОНА: АПАРТМАНИ И ПАНСИОНИ 1 „АП1“:

Намена :

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

Парцелација :

- величина парцеле : мин. 600 m²; препоручено - 1000 m²
- инсистирати на правилном облику и пропорцијама 1:1 -1:4

"BETMONT" doo

TC"PIJACA"NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjacka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih obejakata (faze 1-4) sa preparcelacijom

• ширина парцеле на улици : 12 m.; препоручена : 17 m
Висина објекта макс.: венац- 9,5 m ; слеме- 13,0 m

Процент заузетости : макс. 40%

Максимална површина једног објекта : 1200 м2 БРГП

Процент зелених површина на парцели : мин 30%

Позиција и распоред објекта :

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

Паркирање на парцели- према критеријумима :

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

ОБРАДИО:
ДРАГОСЛАВ ПЕЦИЋ



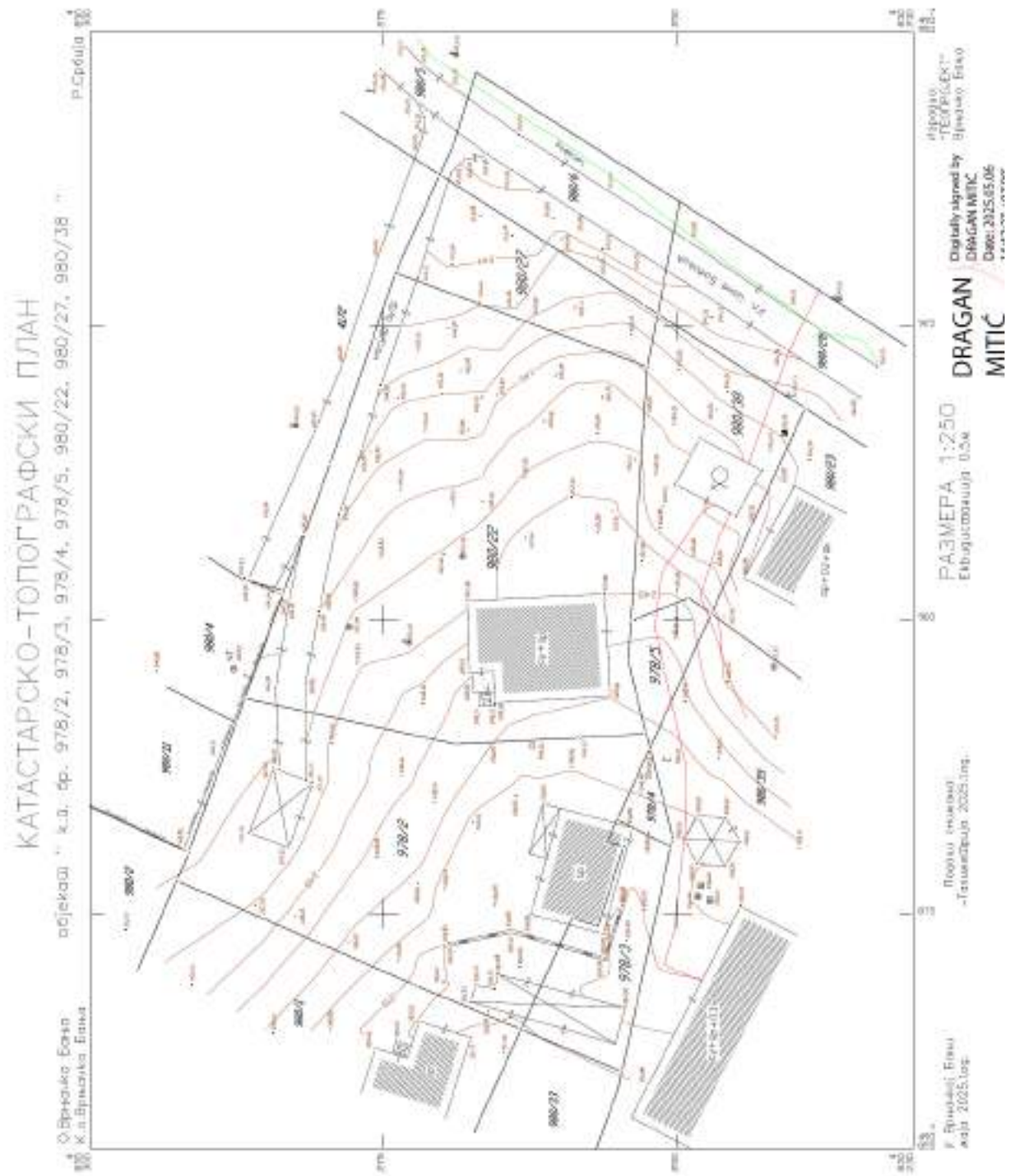
НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
БИЈАНА НОВОСЕЛАЦ



“B E T M O N T” doo

**Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;
PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127**

-KTP prikaz i listovi nepokretnosti



“BETMONT” doo

TC”PIJACA”NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjacka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih obejakata (faze 1-4) sa preparcelacijom



Република Србија

Републички геодетски завод

Геодетско-катастарски информациони систем

Mirsad Bakic | 05.10.2025 17:50

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности

Матични број општине:	70459
Општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Матични број катастарске општине:	741558
Катастарска општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Датум ажурности:	03.10.2025 14:42
Служба:	ВРЊАЧКА БАЊА

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ДЕЈАНА ПЕТКОВИЋА
Број парцеле:	078/2
Површина m²:	678

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	50

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	НИКОЛИЋ (МИЛОСАВ) МИРЈАНА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЗИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	122/678
Назив:	ПРИВРЕДНО ДРУШТВО "ГЗ ТИМ ГРАДЊА" Д.О.О. БЕОГРАД
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЗИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	556/678

Терети на парцели - Г лист

Терет број:	
Врста терета:	ПРАВО ПРОЛАЗА
Датум уписа:	20.07.2022
Трајање терета:	
Опис терета:	*
Терет број:	
Врста терета:	ПРАВО ПРОЛАЗА

PREDUZECE ZA IZGRADNJU OBJEKATA VISOKOGRADNJE

“BETMONT” doo

TC”PIJACA”NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjacka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih obejakata (faze 1-4) sa preparcelacijom

Датум уписа: 11.02.2025

Трајање терета:

Опис терета:

Напомена (терет парцела)

Датум: 23.09.2025

Број предмета:

952-02-1-054-1209/2025

Опис:

ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК ЗА СПАЗАЊЕ ПАРЦЕЛА-ГЕО-ПРОЈЕКТ

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксима 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 бележницама, 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.

“BETMONT” doo

TC”PIJACA”NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjacka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih obejakata (faze 1-4) sa preparcelacijom



Република Србија

Републички геодетски завод

Геодетско-катастарски информациони систем

Mirsad Bakic | 05.10.2025 17:51

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	
Матични број општине:	70459
Општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Матични број катастарске општине:	741558
Катастарска општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Датум ажурности:	03.10.2025 14:42
Служба:	ВРЊАЧКА БАЊА
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	БАЊА
Број парцеле:	978/3
Површина m²:	132
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ВОЋЊАК 1. КЛАСЕ
Површина m²:	132
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	НИКОЛИЋ (МИЛОСАВ) МИРЈАНА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	24/132
Назив:	ПРИВРЕДНО ДРУШТВО "ГЗ ТИМ ГРАДЊА" Д.О.О. БЕОГРАД
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	108/132
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомена (терет парцела)	
Датум:	23.09.2025
Број предмета:	952-02-1-054-1209/2025
Опис:	ПОКРЕНУТ ПОСУПАК ЗА СЛАЈАЊЕ ПАРЦЕЛА-ГЕО-ПРОЈЕКТ

“BETMONT” doo

TC”PIJACA”NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjacka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih obejakata (faze 1-4) sa preparcelacijom



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

Mirsad Bakic | 05.10.2025 17:51

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности

Матични број општине: 70459
Општина: ВРЊАЧКА БАЊА
Матични број катастарске општине: 741558
Катастарска општина: ВРЊАЧКА БАЊА
Датум ажурности: 03.10.2025 14:42
Служба: ВРЊАЧКА БАЊА

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица: БАЊА
Број парцеле: 978/4
Површина m²: 20

Подаци о делу парцеле

Број дела: 1
Врста земљишта: ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРЧЈУ
Култура: ВОЋЊАК 1. КЛАСЕ
Површина m²: 20

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив: НИКОЛИЋ (МИЛОСАВ) МИРЈАНА
Лице уписано са матичним бројем: **ДА**
Врста права: СВОЈИНА
Облик својине: ПРИВАТНА
Удео: 4/20
Назив: ПРИВРЕДНО ДРУШТВО "ГЗ ТИМ ГРАДЊА" Д.О.О. БЕОГРАД
Лице уписано са матичним бројем: **ДА**
Врста права: СВОЈИНА
Облик својине: ПРИВАТНА
Удео: 16/20

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

Датум: 23.09.2025
Број предмета: 952-02-1-054-1209/2025
Опис: ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК ЗА СПАЗАЊЕ ПАРЦЕЛА-ГЕО-ПРОЈЕКТ

“BETMONT” doo

TC”PIJACA”NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjacka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih obejakata (faze 1-4) sa preparcelacijom



Република Србија

Републички геодетски завод

Геодетско-катастарски информациони систем

Mirsad Bakic | 05.10.2025 17:51

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности

Матични број општине:	70459
Општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Матични број катастарске општине:	741358
Катастарска општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Датум ажурности:	03.10.2025 14:42
Служба:	ВРЊАЧКА БАЊА

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	БАЊА
Број парцеле:	978/3
Површина m²:	44

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ПАШЊАК 4. КЛАСЕ
Површина m²:	44

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ПРИВРЕДНО ДРУШТВО "ГЗ ТИМ ГРАДЊА" Д.О.О. БЕОГРАД
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

Датум:	23.09.2025
Број предмета:	952-02-1-054-1209/2025
Опис:	ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК ЗА СПАЈАЊЕ ПАРЦЕПА-ГЕО-ПРОЈЕКТ

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 бележницама, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу

"BETMONT" doo

TC"PIJACA"NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjacka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih obejakata (faze 1-4) sa preparcelacijom



Република Србија

Републички геодетски завод

Геодетско-катастарски информациони систем

Mirsad Bakic | 05.10.2025 17:52

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности

Матични број општине: 70459
Општина: БРЊАЧКА БАЊА
Матични број катастарске општине: 741558
Катастарска општина: БРЊАЧКА БАЊА
Датум ажурности: 03.10.2025 14:42
Служба: БРЊАЧКА БАЊА

1. Подаци о парцели - А лист

Поток / Улица: БАЊА
Број парцеле: 900/22
Површина m²: 971

Подаци о делу парцеле

Број дела: 1
Врста земљишта: ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура: ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²: 102

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив: НИКОЛИЋ (МИЛОСАВ) МИРЈАНА
Лице уписано са матичним бројем: ДА
Врста права: СВОЈИНА
Облик својине: ПРИВАТНА
Удео: 175/971

Назив: ПРИВРЕДНО ДРУШТВО "ТЗ ТИМ ГРАДЊА" Д.О.О. БЕОГРАД
Лице уписано са матичним бројем: ДА
Врста права: СВОЈИНА
Облик својине: ПРИВАТНА
Удео: 796/971

Терети на парцели - Г лист

Терет број:
Врста терета: ПРАВО ПРОЛАЗА
Датум уписа: 20.07.2022
Трајање терета:
Опис терета: *
Терет број:
Врста терета: ПРАВО ПРОЛАЗА

“B E T M O N T” doo

TC”PIJACA”NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjacka Banja,
Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;
PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih objekata (faze 1-4) sa preparcelacijom

Датум уписа: 11.02.2025

Трајање терета:

Опис терета:

"

Напомена (терет парцела)

Датум: 23.09.2025

Број праднета: 952-02-1-054-1209/2025

Опис:

ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК ЗА СПАЈАЊЕ ПАРЦЕЛА-ГЕО-ПРОЈЕКТ

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 бележницама, 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.

"BETMONT" doo

TC"PIJACA"NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjacka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih obejakata (faze 1-4) sa preparcelacijom



Република Србија

Републички геодетски завод

Геодетско-катастарски информациони систем

Mirsad Bakic | 03.10.2025 17:52

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности

Матични број општине:	70459
Општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Матични број катастарске општине:	741558
Катастарска општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Датум ажурности:	03.10.2025 14:42
Служба:	ВРЊАЧКА БАЊА

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	БАЊА
Број парцеле:	980/27
Површина m²:	156

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ПАШЊАК 3. КЛАСЕ
Површина m²:	156

Ималаци права на парцели - Б лист

Назив:	НИКОЛИЋ (МИЛОСАВ) МИРЈАНА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЗИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	28/156
Назив:	ПРИВРЕДНО ДРУШТВО "ГЗ ТИМ ГРАДЊА" Д.О.О. БЕОГРАД
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЗИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	128/156

Терети на парцели - Г лист

Терет број:	
Врста терета:	ПРАВО ПРОЛАЗА
Датум уписа:	20.07.2022
Трајање терета:	
Опис терета:	*
Терет број:	
Врста терета:	ПРАВО ПРОЛАЗА

PREDUZECE ZA IZGRADNJU OBJEKATA VISOKOGRADNJE

“B E T M O N T” doo

TC”PIJACA”NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjacka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih obejakata (faze 1-4) sa preparcelacijom

Датум уписа: 11.02.2025

Трајање терета:

Опис терета:

Напомена (терет парцела)

Датум: 23.09.2025

Број предмета: 952-02-1-054-1209/2025

Опис: ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК ЗА СПАЈАЊЕ ПАРЦЕЛА-ГЕО-ПРОЈЕКТ

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКУС-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 бележницама, 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.

“BETMONT” doo

TC”PIJACA”NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjacka Banja,
Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;
PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih
objekata (faze 1-4) sa preparcelacijom



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

Mirsad Bakic | 05.10.2025 17:53

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	
Матични број општине:	70459
Општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Матични број катастарске општине:	741558
Катастарска општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Датум ажурности:	03.10.2025 14:42
Служба:	ВРЊАЧКА БАЊА
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	БАЊА
Број парцеле:	980/38
Површина m²:	227
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ПАШЊАК 3. КЛАСЕ
Површина m²:	227
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ПРИВРЕДНО ДРУШТВО "ГЗ ТИМ ГРАДЊА" Д.О.О. БЕОГРАД
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомена (терет парцела)	
Датум:	23.09.2025
Број предмета:	952-02-1-054-1209/2025
Опис:	ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК ЗА СПАЈАЊЕ ПАРЦЕЛА-ГЕО-ПРОЈЕКТ

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, Црквом крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницама, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу

PREDUZECE ZA IZGRADNJU OBJEKATA VISOKOGRADNJE

“B E T M O N T” doo

TC”PIJACA”NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjačka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih objekata (faze 1-4) sa preparcelacijom

2. USLOVI NOSILACA JAVNIH OVLAŠĆENJA

- **Javno preduzeće za obavljanje komunalne delatnosti "Belimarkovac" Vrnjačka Banja br. 1/30078 od 30.07.2025.god.**
- **Ogranak Elektro distribucija Kraljevo, Pogon Vrnjačka Banja br. 2561200-
Д.09.10.-300397/2-25 od 18.08.2025.god.**
- **Telekom Srbija, preduzeće za komunikacije a.d. br. 334109/2-2025 od dana
25.07.2025.god.**
- **Ministarstvo unutrašnjih poslova – Sektor za vanredne situacije Kraljevo
07.16.1 broj 217-6093/25 od 29.07.2025.god.**
- **Preduzeće za inženjering i promet "Interklima" d.o.o. br. 2-1595 od dana
22.07.2025.god.**
- **Opštinska stambena agencija Vrnjačka Banja br. 350-1259/25-1 od dana
22.07.2025.god.**

"BETMONT" doo

TC"PIJACA"NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjacka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih objekata (faze 1-4) sa preparcelacijom

Tehnički uslovi Javnog preduzeća za obavljanje komunalne delatnosti
„Belimarkovac“ - Vrnjačka banja



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ОБАВЉАЊЕ КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ

"БЕЛИМАРКОВАЦ" ВРЊАЧКА БАЊА

ул. Жике Ваљаревића бр. 1, Врњачка Бања

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

Број: _____
Датум: _____

Предмет: Израда техничких услова за израду урбанистичког пројекта за стамбени комплекс са три објекта, на КП бр 978/2, 978/3, 978/4, 978/5, 980/22, 980/27 и 980/38 КО Врњачка Бања.

На основу захтева заведеног код ЈП „Белимарковац“ под бројем У/44861 од 22.07.2025. год. и на основу увида на лицу места као и увида у техничку документацију одређују се следећи:

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

За потребе израде урбанистичког пројекта

• ВОДОВОД:

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА
ОБАВЉАЊЕ КОМУНАЛНИХ
ДЕЛАТНОСТИ
1/30048
Дат: 30.08.2025
ВРЊАЧКА БАЊА

Стамбени објекат који ће се градити на КП бр 978/2, 978/3, 978/4, 978/5, 980/22, 980/27 и 980/38 КО Врњачка Бања, може се на градеки водовод прикључити на уличну водоводну линију која се налази у непосредној близини предметне парцеле.

Улична водоводна линија је пречника Ø 225 мм а материјал од ког је изграђена је полиетилен. Водоводна линија је на дубини од 1,00 м.

Прикључни цевовод ће се радити ПЕ водоводним цевима, за радне притиске до 10 бара. Пречник цевовода одређује пројектант. Цевовод мора бити постављен на постељицу од песка (d= 10cm) и исти мора бити затрпан слојем песка од 10 cm изнад цевовода.

Раскопана улична површина мора се вратити у првобитно стање.

Пројектом се мора предвидети изградња водомерног склоништа за смештај 65 водомера Ø 3/4", као и водомера хидрантске линије. Водомери су са модемом за даљинско читавање. У горњој плочи шахте уграђују се два шахт поклопаца од 30 кг. Водомерно склониште мора бити изграђено од чврстог и водонепропусног материјала. Неопходно је уградити одговарајући број пењалица од нерђајућег материјала.

Пројектом се мора предвидети хидромашинско постројење за повећање притиска у водоводним инсталацијама.

Приликом израде прикључка склопиће се уговор којим ће се регулисати услови прикључења као и услови финансирања довођења нових количина воде и реконструкције водоводних линија у Врњачкој Бањи.

"BETMONT" doo

TC"PIJACA"NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjacka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih obejakata (faze 1-4) sa preparcelacijom



ОДБНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ОБАВЉАЊЕ КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ

"БЕЛИМАРКОВАЦ" ВРЊАЧКА БАЊА

ул. Жике Ваљаревића бр. 1, Врњачка Бања

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

• КАНАЛИЗАЦИЈА:

Предметни објект се на градску канализацију може прикључити на постојећу канализациону линију која пролази у непосредној близини предметних парцела. Прикључак објекта ће се извршити у ревизиони силаз. Дубина прикључне шахте је 2,20 м.

Прикључни цевовод радиће се ПВИЦ канализационим цевима: Ø 250 мм. Цевовод мора бити положен на тампон од песка који је предходно испланиран и нивелисан по потребном нагибу. Канализациони прикључак се прво затрпава слојем песка, и то 10 цм изнад цевовода, а затим природним шљунком са набијањем у слојевима од 20-30 цм. Вишак ископане земље мора се увозарити и извести на депонију. Раскопана улична површина мора се вратити у првобитно стање.

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

• АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА:

У близини предметне парцеле постоји рецепијент „Липовачки поток“ у који се могу спровести атмосферске воде.

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

НАПОМЕНА:

Измена техничких услова се издаје за израду урбанистичког пројекта и у друге сврхе се не може употребити. У случају промена у односу на податке достављене у захтеву технички услови не важе.

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

Обавеза инвеститора је да прикупи све потребне сагласности од надлежних органа: ЕПС-а, Телекома, Интерклиме, Општинске стамбене агенције, добијање сагласности за подбушивање или просецање улице као и општинске инспекције.

Подносилац захтева се обавезује да са Општинском стамбеном агенцијом регулише све обавезе које ће уследити због потребе пролаза водоводних и канализационих инсталација у предметном потезу.

Технички услови важе 24 месеца од дана издавања.

обрада:
Владимир Нешић грађ.тех.

Директор плана и развија
Маријана Станић дилл.технолог



Директор Ј.П. „Белимарковац“:
Бран Кнежев дилл. инж. пољопривреде

"BETMONT" doo

TC"PIJACA"NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjacka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih objekata (faze 1-4) sa preparcelacijom

Tehnički uslovi Elektrodistribucije Srbije, Ogranak Elektrodistribucije Kraljevo, Pogon Vrnjačka banja



ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА
СРБИЈЕ



ПР-ЕНГ-01.19/01

Огранак Електродистрибуција Краљево

Погон Врњачка Бања

Наш број: 2561200-Д.09.10.-300397/2-25

Место, датум: Врњачка Бања, 18.08.2025.

„ГЗ ТИМ ГРАДЊА“ д.о.о.

Стојадина Мирковића бр. 74

11010 Београд - Вождовац

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинске парцеле број 978/2, 978/3, 978/4, 978/5, 980/22, 980/27 и 980/38 у (К.О. Врњачка Бања) (Цане Бабовић бр. 66, Врњачка Бања - Липова)

Поводом Вашег захтева, наш број 2561200-Д.09.10.-300397/1-25 од 23.07.2025. године у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинске парцеле број 978/2, 978/3, 978/4, 978/5, 980/22, 980/27 и 980/38 у (К.О. Врњачка Бања) (Цане Бабовић бр. 66, Врњачка Бања - Липова), обавештавамо Вас следеће:

1. Електроенергетски услови:

1.1. Снага будућих објеката:

Објект бр. 1

- 21 стамбених јединица (1-21) - 11,04 kW;
- 1 заједничка потрошња - 11,04 kW;
- 1 лифт - 17,25 kW;
- 1 техничка просторија - 11,04 kW;

Објект бр. 2

- 18 стамбених јединица (1-18) - 11,04 kW;
- 1 заједничка потрошња - 11,04 kW;
- 1 лифт - 17,25 kW;
- 1 техничка просторија - 11,04 kW;

Објект бр. 3

- 22 стамбених јединица (1-22) - 11,04 kW;
- 1 заједничка потрошња - 11,04 kW;
- 1 лифт - 17,25 kW;
- 1 техничка просторија - 11,04 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:

- Из реконструисане ТС формирати коридоре и изградiti HH изводе у прегледно изграђеној кабловској канализацији са ПЕВГ цевима 90/80 mm за напајање будућих објеката који се граде на к.п. 978/2, 978/3, 978/4, 978/5, 980/22, 980/27 и 980/30 С.О. Врњачка Бања;
- На погодном месту на делу спољашњих фасада објеката, а што је могуће ближе улазима (односно месту где ће се уградити ОММ), предвидети простор за уградњу кабловских прикључних кутија (КПК) одговарајућег типа;
- На приступачном месту у улазима објеката (или на делу спољашње фасаде објеката)

"BETMONT" doo

TC"PIJACA"NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjacka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih objekata (faze 1-4) sa preparcelacijom

предвидети слободан простор одговарајућих димензија (отвор у зиду) за накнадну уградњу ормана мерног места са смештеним неопходним бројем бројила, све у складу са захтевом странке;

- За све наведене радове потребно је закључити одговарајуће Уговоре између странке и ЕДС-а. Странка је у обавези да реши имовинско правне односе, обезбеди чисте трасе и прибави потребне дозволе за извођење радова (у свему према важећој процедури и законском регулативом).

Инвеститор „ГЗ ТИМ ГРАДЊА“ д.о.о. се обавезује да изврши измештање (усклађивање) ЕЕО, обзиром да на катастарским парцелама где се планира изградња објекта постоје кабловски водови 1 kV за напајање стамбених објекта Ивана Чановића и Белог Бора. Инвеститор „ГЗ ТИМ ГРАДЊА“ д.о.о. сноси трошкове измештања у целости.

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

С поштовањем,

Поставити :

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници

М.П.

Директор огранка
Мирко Савић, дипл.инж.ел.

PREDUZECE ZA IZGRADNJU OBJEKATA VISOKOGRADNJE

"BETMONT" doo

TC"PIJACA"NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjacka Banja,
Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;
PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih obejakata (faze 1-4) sa preparcelacijom

Tehnički uslovi Preduzeća za inženjering i preomet "Interklima" doo, Vrnjačka banja



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 : 2-1595
Датум: 22.07.2025.

„ГЗ ТИМ ГРАДЊА“ д.о.о
Ул. Стојадина Мирковића 74
Београд
МБ 21806641

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

На основу захтева од 22.07.2025. достављеног од стране Ђорђа Трифуновића из Врњачке Бање за издавање техничких услова за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног комплекса са три објекта за колективно становање и изградњу подземне гараже - средње гараже, спратности Су+Пр+02+Пс, на к.п. бр. 978/2, 978/3, 978/4, 978/5, 980/22, 980/27 и 980/38 К.О. Врњачка Бања, инвеститор „ГЗ ТИМ ГРАДЊА“ д.о.о. прописују се следећи услови:

I. ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

за пројектовање и изградњу објекта у зони дистрибутивне гасоводне мреже

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

У зони извођења предметних радова (источно од предметних катастарских парцела) у ул. Цане Бабовић, **изграђен је дистрибутивни гасовод МОП ≤ 4 бар од полиетиленских цеви ПЕ $\varnothing$ 63mm.**

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 предметних катастарских парцела, заштитни појас цевовода износи 1 m.
- 3) Минимална хоризонтална растојања подземног гасовода од стамбених или других објеката рачунајући од спољне ивице темеља је минимално

“BETMONT” doo

TC”PIJACA”NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjacka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih obejakata (faze 1-4) sa preparcelacijom

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

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

- Од гасовода до водовода и канализације мин. 0,2 m.
Канализацију поставити искључиво испод гасовода.
- Од гасовода до нисконапонских и високонапонски ел. каблова мин. 0,2 m.
- Од гасовода до телекомуникационих каблова мин. 0,2 m.
- Од гасовода до шахтова и канала мин. 0,2 m.
- Кабловски инфраструктурни канали се постављају испод гасовода. Уколико не постоји могућност постављања испод гасовода предвиђају се додатне мере заштите обезбеђења (постављање хилзних 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 далеководова 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.

“BETMONT” doo

TC“PIJACA”NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjacka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih objekata (faze 1-4) sa preparcelacijom

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 или комплекс, 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:

"BETMONT" doo

TC"PIJACA"NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjacka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih objekata (faze 1-4) sa preparcelacijom

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 ЛЕ цеви у зони к.п.бр. 978/2, 978/3, 978/4, 978/5, 980/22, 980/27 и 980/38 К.О. Врњачка Бања

Обрадили:

Оливера Башић, дипл.инж.грађ.

Данило Воинович, маш.инж.



Директор

Загорка Чеперковић, дипл.маш.инж.

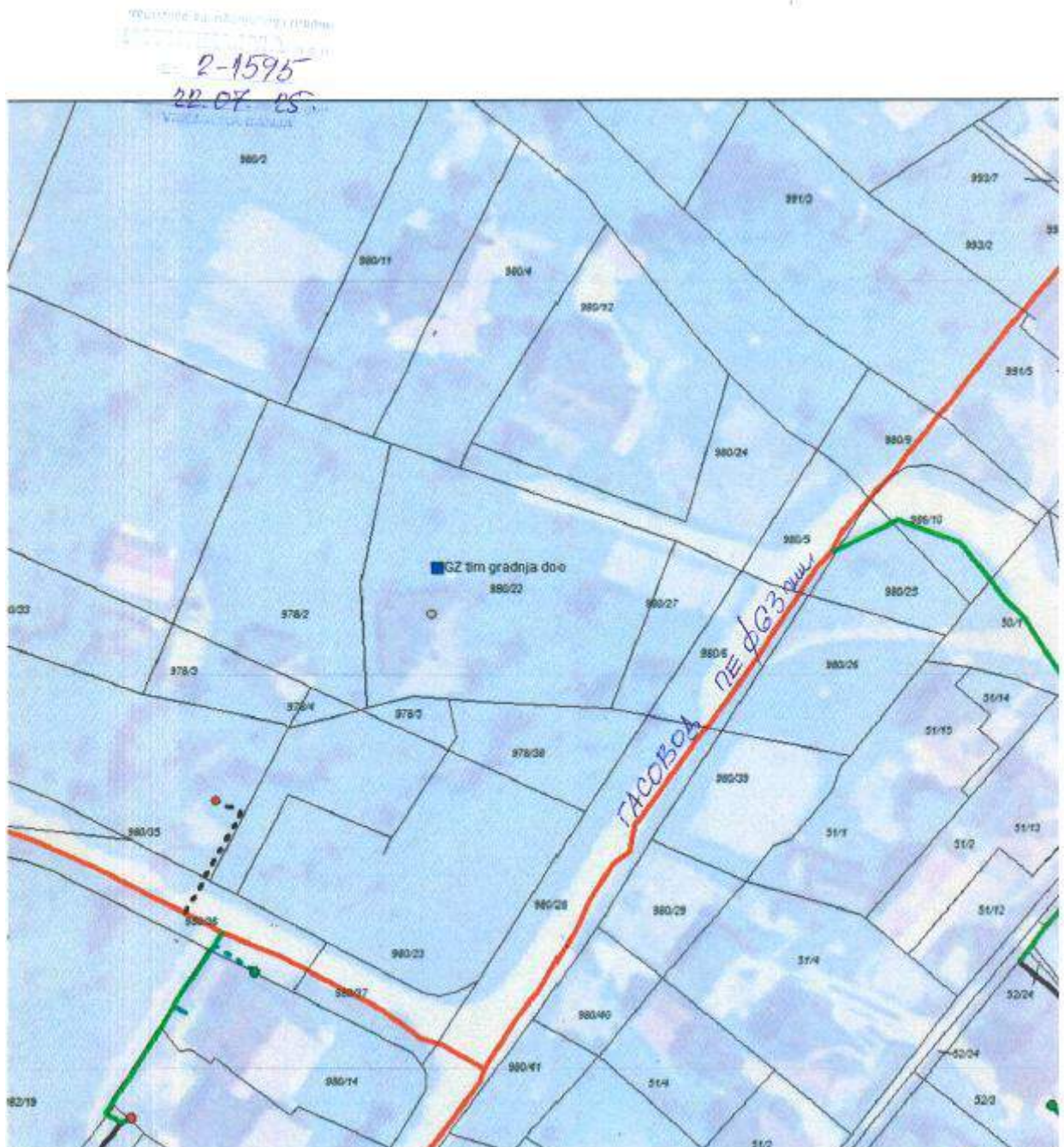
(Signature)

“B E T M O N T” doo

**TC"PIJACA"NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjacksa Banja,
Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com**

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;
PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

***"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih
objekata (faze 1-4) sa preparcelacijom***



“B E T M O N T” doo

TC”PIJACA”NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjacka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih objekata (faze 1-4) sa preparcelacijom

Tehnički uslovi Ministarstva unutrašnjih poslova, Sektor za vanredne situacije, Odeljenja u Kraljevu



Република Србија
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Сектор за ванредне ситуације
Одељење за ванредне ситуације у Краљеву
07.16.1 Број: 217- 6093/25
Дана: 29.07.2025. године
К р а љ е в о
/ М Т /

„GZ tim gradnja“ d.o.o.

Београд - Вождовац
ул. Стојадина Мирковића бр. 74

ПРЕДМЕТ: Урбанистички услови за израду урбанистичког пројекта за изградњу три стамбена објекта и подземне гараже у Врњачкој Бањи, објекта „1“ спратности (По+Су+Пр+2+Пс), објекта „2“ спратности (По+Су+Пр+2+Пс) и објекта „3“ спратности (По+Су+Пр+2+Пс) у ул. Цане Бабовић, на кат.парц.бр. 978/2, 978/3, 978/4, 978/5, 980/22, 980/27 и 980/38 КО Врњачка Бања.

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

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

“B E T M O N T” doo

TC”PIJACA”NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjacka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih objekata (faze 1-4) sa preparcelacijom

- objekti морају бити изведени у складу са Законом о грађевинским производима ("Сл. гласник РС" бр. 83/18),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту индустријских објеката од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 1/18 и 81/23),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене ("Сл. гласник РС", бр. 22/19),
- објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара ("Сл. лист СРЈ", бр. 8/95),
- планирати безбедносне појасеве између објеката ради спречавања ширења пожара,
- планирати потребна растојања објеката у односу на постојеће и планиране надземне и подземне инсталације (електро, ТТ, земног гаса, водовода и канализације и др.), тако да су основни услови заштите од пожара које грађевински објекти треба да испуњавају у зонама где постоје поменути планови већ дефинисани,
- реализовати објекте у складу са Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Сл.лист СФРЈ“ бр. 10/90 и 52/90) уз претходно прибављање одобрења локације за трасу гасовода и место мерно регулационе станице од стране Одељења за ванредне ситуације, сходно чл. 6. и 7. Закона о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима ("Сл. гласник РС", бр. 54/15), Правилником о условима за несметан и безбедан транспорт природног гаса гасоводима притиска већег од 16 bar ("Службеном гласнику РС", бр. 37/2013 и 87/2015), Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима до 16 bar- а, ("Сл. гласник РС", бр. 86/15) и Правилником о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације ("Сл. лист СРЈ", бр. 20/92 и 33/92),
- предвидети хидрантску мрежу, сходно Правилнику о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Сл. гласник РС“, бр. 3/18),
- објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Сл. лист СФРЈ", бр. 53/88 и 54/88 и 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Сл. лист СРЈ", бр. 11/96),
- уколико се планира изградња електроенергетских објеката и постројења исти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара ("Сл. лист СФРЈ", бр. 87/93), Правилником о техничким нормативима за погон и одржавање електроенергетских постројења и водова ("Сл. лист СРЈ" бр. 41/93), Правилником о техничким нормативима за електроенергетска постројења називног напона изнад 1000 V ("Сл. лист СФРЈ" бр. 4/74),
- Правилником о техничким нормативима за уземљења електроенергетских постројења називног напона изнад 1000 V ("Сл. лист СРЈ" бр. 61/95), Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kv до 400 kv ("Сл. лист СФРЈ" бр. 65/88 и "Сл. лист СРЈ" бр. 18/92), Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафо станица ("Сл. лист СФРЈ", бр.13/78) и Правилником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафо станица ("Сл. лист СФРЈ", бр. 37/95),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозија ("Сл. лист СФРЈ", бр. 24/87),
- објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о безбедности лифтова ("Сл. гласник РС", бр. 118/2014),

“B E T M O N T” doo

TC”PIJACA”NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjacka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih objekata (faze 1-4) sa preparcelacijom

- системе вентилације и климатизације предвидети у складу са Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију ("Сл. лист СФРЈ", бр. 38/89 и "Сл. гласник РС", бр. 101/2010),
- обезбедити потребну отпорност на пожар конструкције објекта (зидова, међуспратне таванице, челичних елемената...), сходно СРПС У.Ј1 240,
- предвидети употребу материјала и опреме за коју се могу обезбедити извештаји и атестна документација домаћих акредитованих лабораторија и овлашћених институција за издавање атеста,
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству ("Сл. лист СФРЈ", бр. 21/90),
- применити одредбе Правилника о техничким захтевима безбедности од пожара спољних зидова зграда ("Сл. гласник РС", бр. 59/2016, 36/2017 и 6/2019).
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту угоститељских објеката од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 20/19),
- уколико се предвиђа изградња гараже исту реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима безбедности гаража од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 31/24 и 59/25),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за безбедност од пожара и експлозија при складиштењу и држању уља за ложење и гасних уља ("Сл. гласник РС", бр. 102/20, 122/20 и 90/2021),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару ("Сл. лист СФРЈ", бр. 45/83),
- применити одредбе Правилника о опреми и заштитним системима намењеним за употребу у потенцијално експлозивним атмосферама ("Сл. гласник РС", бр. 1/13),
- применити одредбе Уредбе о мерама заштите од пожара при извођењу радова заваривања, резања и лемљења (Сл. гласник РС", бр. 50/79),
- применити одредбе Правилника о изградњи постројења за течни нафтни гас и о ускладиштавању и претакању течног нафтног гаса ("Службени лист СФРЈ", бр. 24/71 и 26/71 -исправка), („Сл. гласник РС“, бр. 87/2011 (др. правника) и 24/2012).
- применити одредбе Правилника о сагласности за складиштење и снабдевање нафтом, дериватима нафте и биогоривима за сопствене потребе („Службени гласник РС“, бр. 12/16),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за безбедност од пожара и експлозија станица за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова ("Службени гласник РС", број 54/17),
- применити одредбе Правилника о обавезном атестирању елемената типских грађевинских конструкција на отпорност према пожару и о условима које морају испуњавати организације удруженог рада овлашћене за атестирање тих производа ("Службени лист СФРЈ", бр. 24/90),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за стабилне инсталације за дојаву пожара ("Службени лист СФРЈ", бр. 87/93),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за стабилне инсталације за детекцију експлозивних гасова и пара ("Службени лист СФРЈ", бр. 24/93),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за уређаје за аутоматско затварање врата или клапни отпорних према пожару ("Службени лист СФРЈ", бр. 35/80),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за безбедност од пожара и експлозија постројења и објеката за запаљиве и гориве течности и о ускладиштавању и претакању запаљивих и горивих течности ("Сл. гласник РС", бр. 114/17),
- применити одредбе Правилника о техничким и другим захтевима за материјале и робу према понашању у пожару ("Сл. гласник РС", бр. 74/09),

"BETMONT" doo

TC"PIJACA"NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjacka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih objekata (faze 1-4) sa preparcelacijom

- применити одредбе Правилника о техничким и другим захтевима за утврђивање пожарног оптерећења и степена отпорности према пожару ("Сл. гласник РС", бр. 74/09),
- применити одредбе Правилника о техничким и другим захтевима за ручне и превозне апарате за гашење пожара ("Сл. гласник РС", бр. 74/09),
- реализовати објекте у складу са техничким препорукама СРПС Н.Б2. 730 - Електричне инсталације у зградама Део 5-51: Избор и постављање електричне опреме - Општа правила,
- узимајући у обзир карактеристике објеката и услове градње, уколико је неопходно предвидети фазност у изградњи, реконструкцији и доградњи, потребно је да се обезбеди да свака фаза предвиђене фазне изградње, реконструкције и доградње представља техно-економску целину и функционалну целину, укључујући и приступне путеве и платое за интервенцију ватрогасних возила, а поступак утврђивања подобности објекта за употребу се може покренути тек након окончања свих радова фазе реконструкције и доградње објекта, а у складу са чл. 35. и 36. Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС“ бр. 111/09, 20/15 и 87/18).

НАПОМЕНА: Са обзиром на недовољан број улазних параметара, ради издавања локацијских услова у погледу заштите од пожара и експлозија и услова за безбедно постављање објеката са запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима потребно је доставити идејно решење, сходно чл. 11 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 96/23) и чл. 20 Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 87/23).

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

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

пуковник полиције

Дејан Сеизовић

"BETMONT" doo

TC"PIJACA"NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjaska Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih objekata (faze 1-4) sa preparcelacijom

Tehnički uslovi od Opštinske stambene agencije Vrnjačka banja



ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА ВРЊАЧКА БАЊА

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

Број: 350-1259/25-1

Датум: 22.07.2025. год.

„ГЗ ТИМ ГРАДЊА“ ДОО

(МБ: 21806641)

улица Стојадина Мирковића бр.74

Вождовац 11010, Београд

На основу захтева (пап број 350-1259/25 од 22.07.2025. год.), за издавање техничких услова за изградњу и израду **Урбанистичког пројекта стамбеног комплекса са три објекта на КП бр. 978/2, 978/3, 978/4, 978/5, 980/22, 980/27, 980/38 КО Врњачка Бања**, а у складу са чланом 60 и 61. Закона о планирању и изградњи (Службени гласник РС бр. 72/09,81/09-испр. 64/10-Одлука УС, 24/11,121/12,42/13-Одлука УС 50/13 Одлука УС, 98/13 132/14,145/14,83/18,31/19,37/19 и 9/20, 52/21 и 62/23), Закона о општем управном поступку („Сл. лист РС“ број 18/16 и 95/2018-аутентично тумачење и 2/2023-одлука УС), Законом о путевима ("Сл. гласник РС", број 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/2023-др.закон), обавештавамо вас следеће:

Имајући у виду достављену документацију:

- Ситуација

и документацијом којом располаже „ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА ВРЊАЧКА БАЊА“ предметни радови на изградњу и израду **Урбанистичког пројекта стамбеног комплекса са три објекта на КП бр. 978/2, 978/3, 978/4, 978/5, 980/22, 980/27, 980/38 КО Врњачка Бања**, налази се делом из наше надлежности:

- КП. бр. 980/28 КО Врњачка Бања (улица Цане Бабовић), преко КП. бр. 980/6 КО Врњачка Бања, која је по ИПР-у и фактичком стању асфалтни пут.

При изради **Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног комплекса са три објекта на КП бр. 978/2, 978/3, 978/4, 978/5, 980/22, 980/27, 980/38 КО Врњачка Бања**, потребно је испунити следеће услове:

- ✓ Планска решења ускладити са Законом о путевима ("Сл. гласник РС", број 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/2023-др.закон) и Закона о планирању и изградњи(Службени гласник РС бр. 72/09,81/09-испр. 64/10-Одлука УС, 24/11,121/12,42/13-Одлука УС 50/13-Одлука УС, 98/13-132/14,145/14,83/18,31/19,37/19 и 9/20, 52/21 и 62/23), као и са планским документом за то подручје.
- ✓ Приликом дефинисања решења саобраћајног прикључка на КП. бр. 980/28 КО Врњачка Бања (улица Цане Бабовић), преко КП. бр. 980/6 КО Врњачка Бања, планирати као приоритет безбедно одвијање саобраћаја на предметним улицама.
- ✓ Пројектом предвидети приоритет саобраћаја на КП. бр. 980/28 КО Врњачка Бања (улица Цане Бабовић), преко КП. бр. 980/6 КО Врњачка Бања.
- ✓ Узимајући у обзир садржај објекта, мишљења смо да се планским решењем може прихватити следеће саобраћајно решење:
 - Приступ предметним парцелама могуће је формирати на КП. бр. 980/28 КО Врњачка Бања (улица Цане Бабовић), преко КП. бр. 980/6 КО Врњачка Бања
 - Подупречник ланете дефинисати у свему сходно меродавном возилу.
 - Са осталим прописаним дужинама прегледности имајући у виду просторне и урбанистичке карактеристике пирег окружења локације и у свему у складу са ЈУС У.П.050 1990 Пројектовање путева, површински чворови, технички услови.

"BETMONT" doo

TC"PIJACA"NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjacka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih objekata (faze 1-4) sa preparcelacijom

- ✓ Сходно члану 38. Закона о путевима ("Сл. гласник РС", број 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/2023-др.закон), обезбедити зоне потребне прегледности у складу са прописима.
- ✓ Предвидети и обезбедити заштитни појас и појас контролисане градње, тако да објекти високоградње у склопу Урбанистичког пројекта морају бити у складу са чланом 32 и 33 Закона о путевима("Сл. гласник РС", број 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/2023-др.закон).
- ✓ Сходно члану 37. Закона о путевима("Сл. гласник РС", број 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/2023-др.закон), забрањено је подизање ограда, дрвећа и засада поред јавног пута, на начин којим се омета захтевана прегледност јавног пута и угрожава безбедност саобраћаја.
- ✓ Решење саобраћајног прикључења КП. бр. 980/28 КО Врњачка Бања (улица Цане Бабовић), преко КП. бр. 980/6 КО Врњачка Бања, могуће је остварити у складу са напред наведеним и важећим прописима и нормативима из ове области.

Приликом евентуалних планирања инсталација водити рачуна о следећем:

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

Општи услови за постављање предметних инсталација:

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

Услови за укрштање инсталација са предметним путем:

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

Услови за паралелно вођење предметних инсталација са предметним путем:

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

Трошкови издавања техничких услова за потребе израде урбанистичког пројекта падају на терет инвеститора и износе укупно 8.290,00 динара. Уплату извршити на жиро рачун број 840-1095668-66 сврха плаћања издавања техничких услова за израду урбанистичког пројекта, позив на број 350-1259/25-1.

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

Директор:



Бранислав Бежановић, дипл.екоп.

PREDUZECE ZA IZGRADNJU OBJEKATA VISOKOGRADNJE

“BETMONT” doo

TC”PIJACA”NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjacka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih obejakata (faze 1-4) sa preparcelacijom

Tehnički uslovi Telekoma Srbije, Direkcija za tehniku, Sektor za mrežne operacije, Kragujevac

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 3341092-2025

ДАТУМ: 25.07.2025.

ИНТЕРНИ БРОЈ:

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 71

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

Сектор за мрежне операције

Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац

Краља Петра I 28, Крагујевац

ГЗ ТИМ ГРАДЊА доо

Београд

Стојадина Мирковића 74-Вождовац

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 21.07.2025. године којим тражите услове за **изградњу три стамбена објекта** на КП бр. 978/2, 978/3, 978/4, 978/5, 980/22, 980/27 и 980/38 КО Врњачка Бања, објекат је категорије В, класификационе ознаке 112222, спратности Су+Пр+2+Пс, утврђено је да у околини планираних радова **постоје телекомуникационе инсталације**, приказане у скици у прилогу, па се сагласност издаје под следећим условима

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

У циљу заштите постојећих инсталација, неопходно је држати се следећег

1. Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих објеката мреже електронских комуникација, ни до угрожавања нормалног функционисања телекомуникационог саобраћаја, и мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим објектима и кабловима „Телекома Србије“ ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција;
2. Пре почетка извођења радова потребно је обратити се надлежној служби „Телекома Србије“ Одељење за планирање и изградњу мреже Краљево (надзорништво Врњачка Бања ул.Немањина 6б, контакт Николић Бранимир тел 064-6531313) са обавештењем о датуму почетка радова и имену и контакт телефону одговорног лица. Радници Телекома ће извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних каблова у зони планираних радова (помоћу инструмента трагача каблова и по потреби пробним ископима на траси),

“B E T M O N T” doo

TC”PIJACA”NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjacka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih objekata (faze 1-4) sa preparcelacijom

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.

“B E T M O N T” doo

TC”PIJACA”NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjacka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih obejakata (faze 1-4) sa preparcelacijom

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

УСЛОВИ ЗА СПОЉНУ ТК ИНФРАСТРУКТУРУ

ПРИВОДНА КАБЛОВСКА КАНАЛИЗАЦИЈА

1. Потребно је да инвеститор изгради ревизионо окно А, димензија 1.2x 1.2x 1.2 м са лаким поклопцем „Телефон“, које треба направити **према улици Цане Бабовић(на постојећим цевима)**. Од ревизионог окна А до сва три објекта најближим путем кроз, по могућству заједничке подрумске просторије, положити 2 РЕ цеви Ø40 mm до ОДО ормана, и завршити их на погодном месту на зиду заједничке просторије (ходник у приземљу или гаражни простор у сутерену) где су доведене успонске цеви за ТК инсталацију. 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.
2. Сви оптички кабови који се користе у унутрашњој инсталацији зграде, (завршне оптичке кутије (ЗОК) 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.
3. Новоизграђена спољна инфраструктура **мора бити геодетски снимљена**.

“BETMONT” doo

TC”PIJACA”NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjacka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih obejakata (faze 1-4) sa preparcelacijom

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 објеката.
2. С обзиром да се ради о пословном објекту где су две учионице и пратеће просторије, техничким решењем се предвиђа да се оптички кабл заврши у на месту предвиђеном за концентрацију унутрашњих инсталација. Оптички кабл се у објекту 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. Пројектанту се препоручује да предвиди развод са UTP кабловима између просторија 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. Набавка и уградња ZOKа је обавеза Телекома. У току пројектовања је неопходно дефинисати тачну позицију за ZOK. Простор у коме се налази ZOK мора да буде приступачан радницима Телекома који раде на одржавању и на месту на коме неће бити изложен механичким оштећењима.
8. Пројектовати и положити једно негориво ребрасто црево пречника Ø50mm од ZOK до просторија (препука да се са поменутом цеви изађе на кров због каснијег повезивања опреме која би се евентуално монтирала на крову).

Рекапитулација међусобних обавеза по питању унутрашњих инсталација

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

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

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

"BETMONT" doo

TC"PIJACA"NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjacka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih obejakata (faze 1-4) sa preparcelacijom

ОПШТИ УСЛОВИ

1. Пројекат израде тк инсталације и приводне тк канализације урадити у складу са Законом о планирању и изградњи објеката, Законом о електронским комуникацијама, Правилнику о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре ЕКМ у зградама, упуштима, стандардима и прописима о изради техничке документације, и доставити на сагласност Предузећу „Телеком Србија“ а.д. Уколико се ови пројекти раде одвојено, сваки пројекат треба да садржи потврду пројектаната да је извршено међусобно усаглашавање, као и сагласност на урађене пројекте издате од Предузећа „Телеком Србија“ а.д..
2. Планиране трасе комуналних инсталација морају бити постављене на прописаном растојању у односу на трасе планираних тк објеката. У складу са важећим правилником, унутар заштитног појаса није дозвољена изградња инфраструктурних инсталација других комуналних предузећа изнад и испод планиране кабловске тк канализације, осим на местима укрштања.
3. Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на пројектовање и изградњу предметног објекта и приводне тк канализације, број или врсту потребних тк прикључака, габарит објекта и слично, у обавези сте да настале промене пријавите и затражите измену услова.
4. Важност обновљених услова је **две године** од дана издавања обновљених локацијских услова. После тог рока инвеститор је у обавези да тражи обнову важности истих.
5. Пре почетка радова на изградњи ТК канализације у обавези сте да писмено известите Службу за планирање и изградњу мреже у чијој надлежности се налази зона планиране изградње ради вршења стручног надзора.
6. Приликом избора извођача, ангажовати лиценциране извођаче који су регистровани за обављање делатности из области телекомуникација ради што бољег квалитета изведених радова.
7. По завршетку радова на изградњи ТК канализације потребно је извршити квалитетни и технички пријем радова, као и пренос приводне ТК канализације у корист Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д., при чему би преузели обавезу одржавања исте и гарантовали непрекидност сервиса.
8. 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,

Ivana

Nikolčević

200016620

Digitally signed by
Ivana Nikolčević

200016620

Date: 2025.07.25

14:51:57 +02'00'

ШЕФ СЛУЖБЕ

A. Сенић

Александар Сенић, дипл.инж.

"B E T M O N T" doo

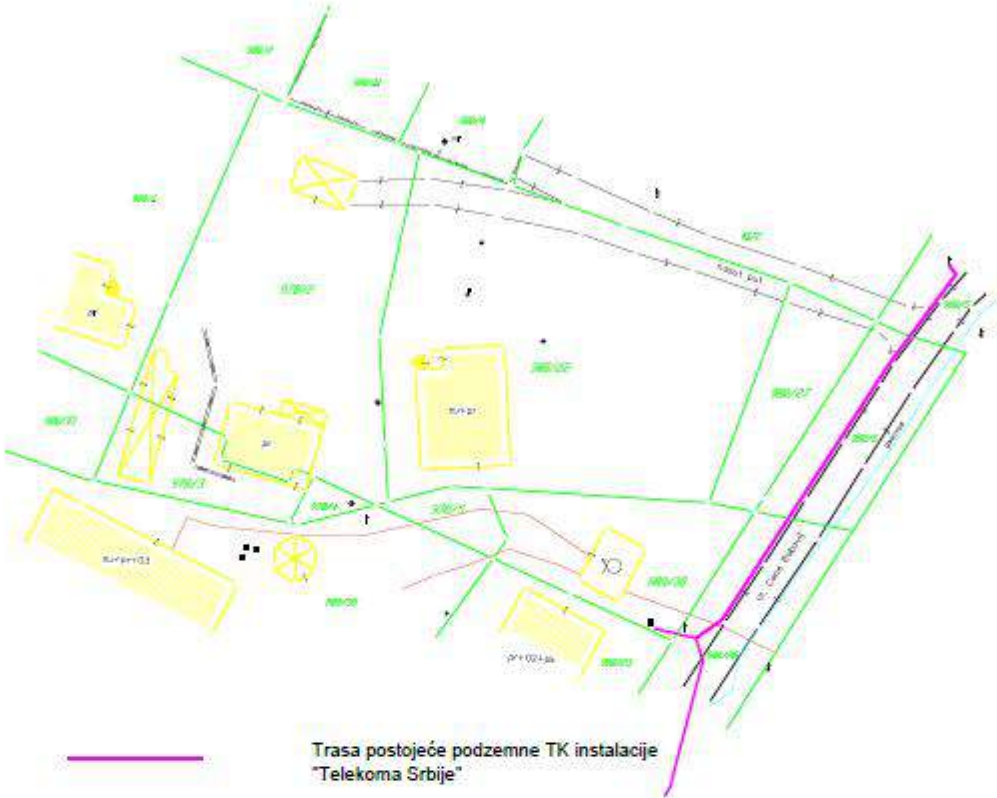
TC"PIJACA"NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjaska Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih objekata (faze 1-4) sa preparcelacijom

Telekom Srbija	Naziv objekta: GZ Tim Gradnja doo Situacija trase	Razmera: 1:1000	List: 2				
 Trasa postojeće podzemne TK instalacije "Telekoma Srbije"							
 DIREKCIJA ZA TEHNIKU Sektor za mrežne operacije Služba za planiranje i izgradnju mreže Kragujevac <table border="1" data-bbox="387 1608 679 1731"> <tr> <td data-bbox="387 1608 611 1671">Branimir Nikolić, tehn. rad.</td> <td data-bbox="611 1608 679 1671">3 jul 2025</td> </tr> <tr> <td data-bbox="387 1671 611 1731">Šef Službe za planiranje i izgradnju mreže Kragujevac Savić Aleksandar, dipl.ing.</td> <td data-bbox="611 1671 679 1731"></td> </tr> </table>		Branimir Nikolić, tehn. rad.	3 jul 2025	Šef Službe za planiranje i izgradnju mreže Kragujevac Savić Aleksandar, dipl.ing.		Tehnički uslovi GZ Tim Gradnja doo Vrnjaska Banja br 334/109 / 1 - 2025 25.07. 2025. god.	
Branimir Nikolić, tehn. rad.	3 jul 2025						
Šef Službe za planiranje i izgradnju mreže Kragujevac Savić Aleksandar, dipl.ing.							
Ivana Nikolčević 200016620		Digitally signed by Ivana Nikolčević 200016620 Date: 2025.07.25 15:05:11 +02'00'					

PREDUZECE ZA IZGRADNJU OBJEKATA VISOKOGRADNJE

“B E T M O N T” doo

TC”PIJACA”NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjacka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

***"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih
objekata (faze 1-4) sa preparcelacijom***

3. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

“B E T M O N T” doo

TC”PIJACA”NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjačka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih obejakata (faze 1-4) sa preparcelacijom

UVOD

Izradi Urbanističkog projekta za izgradnju stambenih obejakta (faze 1-4) na parcelama KP br. 978/2, 978/3, 978/4, 978/5, 980/22, 980/27, 980/38 K.O. Vrnjačka Banja, za koje je predviđena i preparcelacija, tj. spajanje u jednu parcelu uz izdvajanje 6 m² za regulaciju, sa detaljnom razradom za izgradnju napomenutih objekata i uređenja zemljišta, se pristupa na osnovu Informacije o lokaciji, a na zahtev Investitora GZ Tim Gradnja doo.

Na početku i u toku izrade Urbanističkog projekta za izgradnju, nosiocu izrade stavljena je na raspolaganje sledeća dokumentacija:

- Informacija o lokaciji
- Katastarsko-topografski plan, izrađen od strane "Geoprojekt" Vrnjačka Banja
- Uslovi nadležnih nosilaca javnih ovlašćenja

Navedena dokumentacija nalazi se u prilogu i sastavni je deo Urbanističkog projekta za izgradnju stambenog objekta

Cilj ovog UP-a je dobijanje rešenja za izgradnju stambenih objekata (FAZE 1-4) na parcelama KP br. 978/2, 978/3, 978/4, 978/5, 980/22, 980/27, 980/38 K.O. Vrnjačka Banja, za koje je predviđena i preparcelacija, tj. spajanje u jednu parcelu sa odvajanjem 6 m² za regulaciju, kao i programsko prostorna urbanistička razrada lokacije, prema parametrima i pravilima Plana generalne regulacije Vrnjačke Banje ("Službeni list opštine Vrnjačka Banja br.27/16,3/19, 29/19,55/21), i 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 i 9/2020 i 51/21), a posebno člana 60. stav 5 Zakona i Uputstva o primeni pojedinih odredbi Zakona o planiranju i izgradnji broj 011-00/605/2020/1 izdatim od strane Ministarstva građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture.

Dakle, za lokaciju KP br. 978/2, 978/3, 978/4, 978/5, 980/22, 980/27, 980/38 K.O. Vrnjačka Banja je predviđena izgradnja tri stambena objekta (objekti 1, 2 i 3) faze 2,3i4 i garaže u podrumu kao posebne funkcionalne celine – faze 1, koji bi se gradili od GL prema regulacijonoj liniji ulice Cane Babović na jugoistoku i dalje prema severozapadu unutar parcele.

“B E T M O N T” doo

TC”PIJACA”NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjačka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih obejakata (faze 1-4) sa preparcelacijom

4.1 PRAVNI I PLANSKI OSNOV

Pravni osnov predstavlja Zakon o planiranju i izgradnji („Sl. glasnik RS”, br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon i 9/2020 i 51/21) (u daljem tekstu Zakon), a posebno član 60. stav 5 Zakona i Uputstvo o primeni pojedinih odredbi Zakona o planiranju i izgradnji broj 011-00/605/2020/1 izdatim od strane Ministarstva građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture.

Shodno članu 60. Zakona, Urbanistički projekat se izrađuje kada je to predviđeno planskim dokumentom ili na zahtev Investitora.

Planski osnov predstavlja - Plan generalne regulacije Vrnjačka Banja (Službeni list opštine Vrnjačka Banja broj 27/16, 8/17, 3/19, 20/19 i 29/19, 55/21) (U daljem tekstu Plan generalne regulacije).

4.2 Obuhvat Urbanističkog projekta

Urbanistički projekat za izgradnju stambenih obejaka (faze 1-4) u obuhvatu KP br. 978/2, 978/3, 978/4, 978/5, 980/22, 980/27, 980/38 K.O. Vrnjačka Banja u ulici Cane Babović

Granicu obuhvata Urbanističkog projekta predstavlja – sa zapad/severozapadne strane parcele 978//2 i 978/3 KO Vrnjačka Banja, sa severoistočne strane parcela 980/2 i 980/27 preko koje se pristupa lokaciji, istok/jugoistočna strana 980/38 KO Vrnjačka Banja preko koje se istovremeno i pristupa lokaciji, sa jug/jugozapadne strane parcela 978/5, 978/4 do 978/3 KO Vrnjačka.

Regulacija je usvojena prema Planu generalne regulacije. Regulaciona linija po PGR-u je prikazana u grafičkom prilog br.3 “Urbanistička regulacija”. Gore navedeni objekti iz Faze 1-4 su postavljeni u skladu sa PGR-om.

“B E T M O N T” doo

TC”PIJACA”NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjačka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih obejakata (faze 1-4) sa preparcelacijom

FAZA1 – Podrumska etaža. Zbog efektivno i funkcionalnog savladavanja terena koji ide upravno u odnoru na regulaciju (ulicu) predviđa se ukopana etaža za namenu garažnog prostora. Funkcionalno je zasebna jedinica, a kao baza sva tri objekta sa pristupom ispod objekta 1 do ulice Cane Babović predstavlja prvu fazu etapnosti gradnje. Udaljenja i zauzetost podzemne etaže su uskladu sa parametrima iz PGR-a.

FAZA 2 – Objekat1. Prvi objekat do regulacije, udaljen GL-om od 5m osim pristupa-rampe za prethodno spomenutu fazu (podrum) zauzima spratnost Su+P+2+Ps. Udaljen je od susedne parcele sa južne strane 3,5m (planom zadato min 2,5m) dok je sa severne strane udaljen 4,9m odnosno 3,7m.

FAZA 3 – Objekat2. Drugi objekat od regulacije, udaljen od objekta1 4m (bez formiranih otvora na fasadi), obzirom da je prva faza spratnosti Po (Podruma) spratnost je Su+P+2+Ps. Udaljen je od susedne parcele sa južne strane 2,5m (planom zadato min 2,5m) dok je sa druge bočne strane udaljen od planiranog objekta3 4.0m bez formiranih otvora na fasadi.

FAZA 4 – Objekat3. Treći objekat od regulacije, udaljen od objekta2 4m (bez formiranih otvora na fasadi), obzirom da je prva faza spratnosti Po (Podruma) spratnost je Su+P+2+Ps. Udaljen je od susedne parcele sa severozapadne strane 2,5m (planom zadato min 2,5m) dok je sa druge bočne strane udaljen od planiranog susedne parcele 40,m odnosno 2,8m.

Površina područja za koji se radi Urbanistički projekat nakon sprovođenja preparcelacije za KP br. 978/2, 978/3, 978/4, 978/5, 980/22, 980/27, 980/38 K.O. Vrnjačka Banja **iznositi 2168 m²**. Može se predstaviti kao relativno pravougaona parcela sa padom terena po pravcu severozapad jugoistok.

Izvajanje parcele od 6 m², zbog regulacije, se nalazi se nalazi u podnožju jugoistočne strane postojećih parcela 980/27 i 980/38 KO Vrnjačka Banja.

Kao jedinstvene parcele KP br. 978/2, 978/3, 978/4, 978/5, 980/22, 980/27, 980/38 K.O. Vrnjačka Banja izlaze direktno na ulicu Cane Babović, a unutar lokacije sa severoistočne strane je predviđena interna saobraćajnica koja služi za unutarnji kolski i pešački saobraćaj. Po PGR-u obzirom da se objekti nalaze u „Zoni Apartmana i pansiona: Apartmani i pansioni 1 “АП1“.

Zbog optimalnog iskorišćenja parcele predviđena su tri slobodnostojeća objekta sa platoom u središtu.

“B E T M O N T” doo

TC”PIJACA”NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjacka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih objekata (faze 1-4) sa preparcelacijom

TABELA 1: Pregled površina objekta – **Faza 1**

zajednički deo - GARAŽA					
nivo	namena	br.fun. Jedinica	struktura		bruto P (m2)
podrum	garaža	38	GM 1-38		1324

TABELA 2: Pregled površina objekta – **Faza 2**

objekat 1					
nivo	namena	br.fun. jedinica	struktura	neto P (m2)	bruto P (m2)
suteren	stambeni	2	stan1, stan2	81,85	170
prizemlje	stambeni	5	stan 3, stan 4, stan 5, stan 6, stan 7	182,48	275
sprat 1	stambeni	5	stan 8, stan 9, stan 10, stan 11, stan 12	182,48	275
sprat 2	stambeni	5	stan 13, stan 14, stan 15, stan 16, stan 17	182,48	275
pov.sprat		5	stan 18, stan 19, stan 20, stan 21, stan 22	185,62	275
ukupno	stambeni	22	stan 1- 22	814,91	1270

PREDUZECE ZA IZGRADNJU OBJEKATA VISOKOGRADNJE

“B E T M O N T” doo

TC”PIJACA”NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjacka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih objekata (faze 1-4) sa preparcelacijom

TABELA 3: Pregled površina objekta – **Faza 3**

objekat2					
nivo	namena	br.fun. jedinica	struktura	neto P (m2)	bruto P (m2)
suteren	stambeni	4	stan1, stan2, stan3, stan4,	171,8	249
prizemlje	stambeni	4	stan 5, stan 6, stan 7, stan 8,	172,15	249
sprat 1	stambeni	4	stan 9, stan 10, stan 11, stan 12,	172,15	249
sprat 2	stambeni	4	stan 13, stan 14, stan 15, stan 16,	172,15	249
pov.sprat		3	stan 17, stan 18, stan 19,	180,14	249
ukupno	stambeni	19	stan 1-19	868,39	1245

“B E T M O N T” doo

TC”PIJACA”NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjacka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih objekata (faze 1-4) sa preparcelacijom

TABELA 4: Pregled površina objekta – **Faza 4**

objekat3					
nivo	namena	br.fun. jedinica	struktura	neto P (m2)	bruto P (m2)
suteren	stambeni	5	stan1, stan2, stan3, stan4, stan 5	190,2	285
prizemlje	stambeni	5	stan 6, stan 7, stan 8, stan 9, stan 10,	190,2	285
sprat 1	stambeni	5	stan 11, stan 12, stan 13, stan 14, stan 15,	190,2	285
sprat 2	stambeni	5	stan 16, stan 17, stan 18, stan 19, stan 20	190,2	285
pov.sprat		4	stan 21, stan 22, stan 23, stan 24	190,2	285
ukupno	stambeni	24	stan 1-24	951	1425

TABELA 5: Pregled površina objekta – ukupno sve **Faze**

ukupan bilans				
obekat	namena	br.fun. jed.	neto P (m2)	bruto P (m2)
podrum	garaže	38		1324
objekat1	stanovi	22	814,91	1270
objekat2	stanovi	19	868,39	1245
objekat3	stanovi	24	951	1425

ukupno	garaža	38		
	stanovi	65	2634,3	5264

“B E T M O N T” doo

TC”PIJACA”NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjačka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih objekata (faze 1-4) sa preparcelacijom

Sve parcele pripadaju gradskom građevinskom zemljištu. Svi podaci su preuzeti iz Službe za katastar nepokretnosti Vrnjačka Banja.

Napomena: Ovaj Urbanistički projekat je urađen na osnovu katastarsko topografske podloge urađene od strane geodetske radnje "Geoprojekt", iz Vrnjačke Banje i overene od strane Republičkog geodetskog zavoda, Služba za katastar nepokretnosti Vrnjačka Banja.

"Geoprojekt", Vrnjačka Banja, izvršio je snimanje fakičkog stanja za definisano područje površine oko 00.22.00 ha, sa ekvidistancijom 0, 5m i sračunatim koordinatama i kotama detaljnih tačaka.

Elementi za obeležavanje i prenos na teren označeni su analitičkim tačkama, koje su date u grafičkom prilogu, u apsolutnom koordinatnom sistemu, kao i ostali elementi za obeležavanje u grafičkom prilogu br.4 „Situacija- planirano stanje”, Urbanističkog projekta.

Granica Urbanističkog projekta prikazana je na grafičkim prilogima ovog projekta.

4.3 Izvod iz planskog dokumenta sa pravilima građenja za Zonu "C2" "TURISTIČKO KOMERCIJALNI CENTAR"

Slika 1. Namena prostora – izvod iz Plana generalne regulacije Vrnjačke Banje



Obeležena lokacija u „Zoni Apartmana i pansiona: Apartmani i pansioni 1 “АП1”

“B E T M O N T” doo

TC”PIJACA”NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjacka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih objekata (faze 1-4) sa preparcelacijom

IZVOD IZ PLANA

5.3.2. АПАРТМАНИ И ПАНСИОНИ

5.3.2.1. АПАРТМАНИ И ПАНСИОНИ 1 - "АП 1"

- Намена :
 - ова зона је претежно планирана за апартмане и пансионе ;
 - дозвољена намена је колективно становање, породично становање, хотели
 - није дозвољено : индустрија и производња
 - осим поменутог - нема ограничења за делатности које не угрожавају становање
 - трговине макс. 20% БГП
- Парцелација :
 - величина парцеле : мин. 600 m², препоручено - 1000 m²
 - инсистирати на правилном облику и пропорцијама 1:1 -1:4
 - ширина парцеле на улици : 12 m.; препоручена : 17 m
- Висина објекта макс. : венац - 9,5 m ; спеме - 13 m
- Проценат заузетости : макс. 40%
- Максимална површина једног објекта : 1200 m² БРГП
- Проценат зелених површина на парцели : мин 30%
- Позиција и распоред објеката :
 - Дозвољени су слободностојећи објекти.
 - Најмање дозвољено растојање новог слободностојећег објекта и границе суседне грађевинске парцеле је 2,5 m. За изграђене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање, не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.
 - Међусобна удаљеност планираних објеката износи најмање половину висине вишег објекта.
 - Удаљеност планираних од околних објеката, по правилу је 5,0m а минимум 4,00 m ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење.
 - За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4,00m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.
 - Вишеспратни слободностојећи објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.
- Паркирање на парцели - према критеријумима :
 - Мин. 1 паркинг место / стану; мин. 1ПМ/ 100 m² БГП за становање
 - плус, ако има других намена - према критеријумима из табеле

“B E T M O N T” doo

TC”PIJACA”NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjacka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih obejakata (faze 1-4) sa preparcelacijom

На к.п.бр.750/4 КО Врњачка Бања се дозвољава на делу објекта вишем од 2,50 m да грађевинска линија пређе регулациону за 1,20 m ;

ПОДЦЕЛИНА „КОСОВО“ (к.п.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.
- Проценат заузетости : макс. 50%
- Проценат зелених површина на парцели : мин 20%

К.п.бр. 1156/1 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

Текст - ПГР ВРЊАЧКЕ БАЊЕ 2023-2030 — септембар 2024

151

то услови на катастарској парцели дозвољавају - што би се утврђивало кроз урбанистички пројекат.

К.п.бр. 1153/3 (сада део 1153/5) КО Врњачка Бања – као стечена обавеза важи висина макс. 10.5/13.5 m.

У блоку који чине делови к.п.бр. 1150/4,2,5,1 (сада 1150/4, 1150/5, 1150/11 и 15) КО Врњачка Бања, јужно од планиране сабирне улице, могуће је градити објекте висине постојећих на к.п.бр. 1150/4 (референтна је ката сабирне улице), уз поштовање свиј осталих параметара који важе за зону АП1.

За к.п.бр. 1320/2 К.О. Врњачка Бања : примењују се правила плана уз могућност да се Урбанистичким пројектом могу променити параметри и висине и заузетости.

За блок парцела и делова парцела (788, 789/1,13,11,4,3,15,10 и 790/1,4,3 и 793/9,8 и део 787/2) - које су планиране за зону АП1, не важи ограничење од макс. БРГП 1200m² и важи максимална заузетост од 50%, уз образложење: остатак ове групе парцела које су предмет реституције (к.п.бр.789/12, 5, 6, 2, 14 ...) је планиран за заштитно зеленило.

За к.п.бр. 1540/1 К.О. Врњачка Бања не важи ограничење процента заузетости и зеленила.

За к.п.бр. 967/15 К.О. Врњачка Бања важи максимална висина венац/слеме=11,5/14,5 m и за ову парцелу не важи ограничење габарита објекта од 1200 m².

За групу к.п. бр.1590/1,2 и 3, 1591/1,2,3,4,5 и 6 и 1589 К.О.Врњачка Бања (које су раније биле планиране за зону хотела „Х3“) важи – могућа је изградња хотела по параметрима који важе за зону „Х3“.

“B E T M O N T” doo

TC”PIJACA”NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjačka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih objekata (faze 1-4) sa preparcelacijom

4.4 Uslovi izgradnje

A) Namena prostora

Predmetna lokacija, (KP br. 978/2, 978/3, 978/4, 978/5, 980/22, 980/27, 980/38 K.O. Vrnjačka Banja) koje se ovim projektom spajaju u jedinstvenu parcelu) na kojoj se predviđaju izgradnje tri objekta u faze od 1 do 4 nalaze se u okviru zone „Zoni Apartmana i pansiona: Apartmani i pansioni 1 “АП1“.

FAZA 1 – Planirana spratnost Faze1 je podrum, namena garaže

FAZA 2 - Objekat1 - Planirana spratnost je Su+P+2+Ps.

FAZA 3 - Objekat2 - Planirana spratnost je Su+P+2+Ps.

FAZA 4 - Objekat3 - Planirana spratnost je Su+P+2+Ps.

B) Formiranje građevinske parcele

Pravni osnov za izradu projekta PREPARCELACIJE:

- Zakon o planiranju i izgradnji ("Sl.glasnik RS", br.72/09, 81/2009-ispr., 64/2010-odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013-odluka US, 50/2013-odluka US, 98/2013 US,132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 09/20, 52/2021 i 62/2023),
- Pravilnik o opštim uslovima o parcelaciji i izgradnji ("Sl. glasnik Republike Srbije" broj 22/15),
- Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Sl. glasnik Republike Srbije" broj 32/2019),

Planski osnov za izradu ovog projekta parcelacije je:

- Plan generalne regulacije Vrnjačke Banje („Sl. list opštine Vrnjačka Banja“, br. 26/24).

Obuhvat

Predmetna lokacija se nalazi u Opštini Vrnjačka Banja, KP br. 978/2, 978/3, 978/4, 978/5, 980/22, 980/27, 980/38 K.O. Vrnjačka Banja; sa izlaskom na javnu gradsku saobraćajnicu, Ul. Cane Babović, u svemu prema situaciji prikazanom u katastarsko-topografskom planu.

Predmetne KP su bliže opisane u listu nepokretnosti RGZ SKN Vrnjačka Banja priloženim u Imovinsko-pravnom delu projekta na strani od 20-27. Parcela je nepravilnog oblika, sa nagibom terena u blagom padu od zapada ka istoku. Na parcela postoje tri stambena objekta upisan u KN i koja su predviđena za rušenje, kao i objekat trafostanice za koju se obezbeđuje posebna parcela. Planirani obuhvat je ograničen katastarskim parcelama prikazanim u grafičkom prilogu projekta – plan Preparcelacije – postojeće stanje. Granice i koordinate tačaka projekta preparcelacije prikazane su u priložima.

Granice i koordinate tačaka projekta preparcelacije prikazane su u priložima.

“B E T M O N T” doo

TC”PIJACA”NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjacka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih objekata (faze 1-4) sa preparcelacijom

Spisak postojećih koordinata detaljnih tačaka predmetnih parcela dat je u sledećoj tabeli:

KOORDINATE POSTOJEĆIH TAČAKA		
tačka	Xpozicija	Ypozicija
1'	X=7490918.00	Y= 4830239.17
1"	X=7490926.02	Y= 4830251.72
2	X=7490937.86	Y=4830270.25
3	X=7490929.52	Y=4830274.03
4	X=7490913.37	Y=4830279.54
5	X=7490902.48	Y=4830283.50
6	X=7490893.33	Y=4830286.82
7	X=7490891.26	Y=4830287.58
8	X=7490880.19	Y=4830291.60
9	X=7490877.81	Y=4830292.63
10	X=7490868.91	Y=4830272.33
11	X=7490865.15	Y=4830263.34
12	X=7490861.57	Y=4830254.76
13	X=7490880.69	Y=4830250.61
14	X=7490881.50	Y=4830250.43
15	X=7490889.11	Y=4830252.37
16	X=7490900.52	Y=4830247.16
17	X=7490907.16	Y=4830244.13
20	X=7490913.15	Y=4830241.39

IZVOD IZ PLANA VIŠEG REDA

Predmetna lokacija je definisana kroz Plan generalne regulacije Vrnjačke Banje, u okviru URBANISTIČKE CELINE 2-2, kao u “Zoni Apartmana i pansiona: Apartmani i pansioni 1 “АП1“, sa manjim istočnim delom obuhvaćen pojasom regulacije.

Primena plana

Prema PGR-u, ovo je zona Direktne primene plana, pretežno planirana za objekte apartmana i pansiona, zona Apartmana i pansiona, kompatibilne namene stanovanja; tj sa dozvoljenom namenom u formi kolektivnog stanovanje, sa minimalnom veličinom parcele 600 m², minimalnom širinom parcele na ulici 12 m i max. spratnošću: visina objekta venac 9,5m, sleme 13m. U okviru ove zone predviđena je obavezna izrada urbanističkog projekta za izgradnju. *Regulacione linije* date su u grafičkom prilogu, definisane su koordinatama tačaka zadatim u PGR-u i datim u priloženoj informaciji o lokaciji.

Urbanistička koncepcija, organizacija i korišćenje prostora

Postupajući prema projektnom zadatku, a u skladu sa navedenim zakonima, propisima i odlukama, izrađen je projekat preparcelacije za predmetne parcele u kojoj je planirano izdvajanje dela parcele koji se prema PGR-u nalaze u obuhvatu pojasa regulacije, i to: na istočnom delu u ukupnoj površini od 06m² dok bi se na zapad-istočnom delu u površini od 2168m² formirala konačna građevinska parcela. Takođe, obezbeđuje se deo parcele potreban postojećem objektu trafostanice u površini od 54m². Na ovaj način formirana je nova jedinstvena građevinska parcela ukupne površine: 2168 m² i 1 nove katastarske parcele od 06m², planirana za pojas regulacije. Nove parcele su formirane u skladu sa urbanističkim parametrima iz PGR-a i date su u grafičkom prilogu br.p1-p3 projekta preparcelacije – plan nakon preparcelacije. Površine novoformiranih parcela date su u sledećoj tabeli:

"BETMONT" doo

TC"PIJACA"NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjacka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih objekata (faze 1-4) sa preparcelacijom

br. parcele	površina/m2
novoformirana građevinska parcela br.1	2168
novoformirana katastarska parcela br.2	6
novoformirana katastarska parcela br.3	54

Detaljne tačke novih parcela date su u tabeli graf. prilogu br. 2 – novoprojektovano stanje i definisane su koordinatama "X" i "Y" kao i opis strukture novoformiranih parcela dato je u sledećem prilogu:

NOVOFORMIRANA GRAĐEVINSKA PARCELA

opis novoformirane građevinske parcele br.1:

građevinska parcela formirana od:

-cela KP 978/2 sa površinom od 678m²,

-cela KP 978/3 sa površinom od 132m²,

-cela KP978/4 sa površinom od 20m²,

-cela KP978/5 sa površinom od 44m²,

-cela KP980/22 sa površinom od 971m²,

-dela KP980/27 sa površinom od 11m² i

-dela KP980/38 sa površinom od 11m² i

što ukupno čini površinu od 21ar i 68m².

i to ograničena tačkama:

1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19i20.

PARCELA2

opis novoformirane katastarske parcele br.2:

u pojasu regulacije formirana od:

-dela KP 980/38 sa površinom od ~4m² i

-dela KP 980/27 sa površinom od ~02m²,

što ukupno čini površinu od 0ar i 06m²

i to ograničena tačkama: **1,1',1"i2.**

PARCELA3

opis novoformirane katastarske parcele br.3:

potreban trafostanici formirana od:

-dela KP 980/38 sa površinom od ~54m²

i to ograničena tačkama: **17,18,19 i 20.**

KOORDINATE POSTOJEĆIH TAČAKA

tačka	Xpozicija	Ypozicija
1'	X=7490918.00	Y= 4830239.17
1"	X=7490926.02	Y= 4830251.72
2	X=7490937.86	Y=4830270.25
3	X=7490929.52	Y=4830274.03
4	X=7490913.37	Y=4830279.54
5	X=7490902.48	Y=4830283.50
6	X=7490893.33	Y=4830286.82
7	X=7490891.26	Y=4830287.58
8	X=7490880.19	Y=4830291.60
9	X=7490877.81	Y=4830292.63
10	X=7490868.91	Y=4830272.33
11	X=7490865.15	Y=4830263.34
12	X=7490861.57	Y=4830254.76
13	X=7490880.69	Y=4830250.61
14	X=7490881.50	Y=4830250.43
15	X=7490889.11	Y=4830252.37
16	X=7490900.52	Y=4830247.16
17	X=7490907.16	Y=4830244.13
20	X=7490913.15	Y=4830241.39

KOORDINATE NOVOFORMIRANIH TAČAKA

tačka	Xpozicija	Ypozicija
1	X=7490917.71	Y=4830239.30
18	X=7490911.07	Y=4830251.65
19	X=7490916.84	Y=4830248.56

Infrastruktura - Saobraćaj: Novoformirana građevinska parcela, ima izlaz na javnu saobraćajnicu i to: Ulicu Cane Babović na istočnoj strani, u svemu prema situacionom planu prikazanom u grafičkom prilogu.

PREDUZECE ZA IZGRADNJU OBJEKATA VISOKOGRADNJE

“B E T M O N T” doo

TC”PIJACA”NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjacka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih objekata (faze 1-4) sa preparcelacijom

C) Funkcija objekta

Planirana je izgradnja 3 Stambena objekta sa podrumskom garažom za višeporodično stanovanje, spratnosti Po+Su+P+2+Ps. Predviđena je etapnost gradnje. Izgradnja objekata je predviđena u 4 faze/etape i to: I faza su podrumske garaže koja je zajednički/jedinstveni funkcionali deo svih objekata, II faza je objekat1 stambeni višeporodični objekat spratosti Su+P+2+Ps, III faza je objekat2 stambeni višeporodični objekat spratosti Su+P+2+Ps i zadnja, IV faza je objekat3 stambeni višeporodični objekat spratosti Su+P+2+Ps. Objekti 1,2 i 3 su predviđeni kao slobodnostojeći.

Pozicija: Prema planu, objekat je postavljen u okviru zadatih građevinskih linija iz PGR-a, na 5m paralelno sa regulacionom linijom na zapadnoj strani parcele.

Osnovna namena objekata: stambena = kolektivno stanovanje.

Predmetni objekti predstavljaju slobodnostojeće objekte nad zajedničkom podrumskom etažom predviđene za garažiranje vozila. Pravilnih ortogonalnih osnova, kako bi maksimalno iskoristili morfologiju terena i osunčanost, te stvorili uslove za adekvatno stanovanje. Objekti se sastoje od suterena, prizemlja, 1, 2. i povučenog sprata. Objekat1 ima 22 stambenih jedinica, Objekat2 ima 19 stambenih jedinica, dok Objekat3 ima 24 stambenih jedinica.

Svetla visina prostorija iznosi 273cm, dok je spratna visina 300cm. Osnovni gabariti objekata su: Objekat1 20,1m x 12,8m, Objekat2 19,0m x 12,6m i Objekat3 20,8x18,1m. Krov je ravan-neprohodan, sa minimalnim nagibom. Opis i površina svih prostorija data je u grafičkom i numeričkom delu idejnog rešenja.

"B E T M O N T" doo

TC"PIJACA"NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjačka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih objekata (faze 1-4) sa preparcelacijom

URBANISTIČKI I OSTALI PARAMETRI ZA NOVOPROJEKTOVANO STANJE OBJEKATA

FAZA 1	
tip objekta:	Garaže
Klasifikacija pojedinih delova objekta:	
kategorija objekta: V	klasifikacioni broj: 124210 (Samostalne zgrade garaža (nadzemne i podzemne) i parkirališta)
	učešće u ukupnoj površini objekta (%): 100%
mesto:	ul. Cane Babović , Vrnjačka Banja
broj katastarske parcele i katastarska opština:	KP br. 978/2, 978/3, 978/4, 978/5, 980/22, 980/27, 980/38 K.O. Vrnjačka Banja
Planski osnov:	Plan generalne Regulacije opštine 023-2030 sl. list opštine vrnjačka Banja br. 26/24
Urbanistička zona:	„Zoni Apartmana i pansiona: Apartmani i pansioni 1 "АП1"
PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU:	
priključak na Vodovodnu mrežu	Svi priključci na vodovodnu mrežu su predviđeni kroz definisane priključke objekata 1,2 I 3, tj fazu "2,3 I 4"
priključak na Fekalnu kanalizacionu mrežu	Svi priključci na kanalizacionu mrežu su predviđeni kroz definisane priključke objekata 1,2 I 3, tj fazu "2,3 I 4"
priključak na Elektro mrežu	Svi priključci na elektroenergetsku mrežu su predviđeni kroz definisane priključke objekata 1,2 I 3, tj fazu "2,3 I 4"
priključak na TT mrežu	Svi priključci na telekomunikacionu mrežu su predviđeni kroz definisane priključke objekata 1,2 I 3, tj fazu "2,3 I 4"
priključak na gasnu mrežu	u objektu nisu predviđene gasne instalacije
komunalni otpad	Potrebno je smestiti 5 posuda po 500 lit i to: - 1500 lit (3 posude); - 1000 lit za stambeni prostor (dve posude)
Priključak na javnu saobraćajnicu	Zadržava se postojeći priključak na ulicu Cane Babović sa usaglašavanjem širine pristupa i radijusa krivine prema PGR-u 2023-2030 sl. list opštine vrnjačka Banja br26/24

"BETMONT" doo

TC"PIJACA"NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjačka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih objekata (faze 1-4) sa preparcelacijom

FAZA 2 – objekat1

tip objekta:		Stambeni višeporodični - slobodnostojeći	
Klasifikacija pojedinih delova objekta:			
kategorija objekta: B	klasifikacioni broj: 112221 (Izdvojene i ostale stambene zgrade sa više od tri stana... do 2000 m ² i P+4+Pk (PS))		
	učešće u ukupnoj površini objekta (%):	100%	
mesto:	ul. Cane Babović , Vrnjačka Banja		
broj katastarske parcele i katastarska opština:		KP br. 978/2, 978/3, 978/4, 978/5, 980/22, 980/27, 980/38 K.O. Vrnjačka Banja	
Planski osnov:		Plan generalne Regulacije opštine023-2030 sl. list opštine vrnjačka Banja br. 26/24	
Urbanistička zona:		„Zoni Apartmana i pansiona: Apartmani i pansioni 1 “АП1”	
PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU:			
priključak na Vodovodnu mrežu		AB Vodomerni šaht za objekat 1 (dim: unutra 3,2x2,2x1,8) Glavni vodomer: ø110 sanitarna mreža (22 stana): ø50 hidrantska mreža: 1 vodomer ø100	
priključak na Fekalnu kanalizacionu mrežu		KANALIZACIONA MREŽA: REVIZIONI ŠAHT ø1000 od objekta. KANALIZACIONA MREŽA: PRIKLJUČNI ŠAHT KŠ na postojeću kanalizaciju u ul. Cane Babović ø250	
priključak na Elektro mrežu		objekat1: 22stana (1-22) 11,04 kW-16A objekat2: 19 stana (1-19) 11,04 kW-16A objekat3: 24 stana: (1-24) 11,04 kW-16A 1 garaže: 11,04 kW-16A 3 zajedničke potrošnje: 11,04 kW-16A 1 tehničke prostorije: 11,04 kW-16A 3 lifta: 17,25 kW-25A Mesto priključenja objekta: Novo trafo polje u postojećoj trafostanici TS 20/0,4kV "Šumska uprava2"rekonstruisane snage 1000kVA Način priključenja objekta podzemno: kablovski, vrsta priključka: trofazni.	
priključak na TT mrežu		prema uslovima "TELEKOM SRBIJA" AD	

"BETMONT" doo

TC"PIJACA"NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjačka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih objekata (faze 1-4) sa preparcelacijom

priključak na	u objektu nisu predviđene gasne instalacije
gasnu mrežu	
komunalni otpad	Potrebno je smestiti 3 posuda po 500 lit
Priključak na javnu saobraćajnicu	Zadržava se postojeći priključak na ulicu Kneza Miloša sa usaglašavanjem širine pristupa i radijusa krivine prema PGR-u 2023-2030 sl. list opštine vrnjačka Banja br26/24

FAZA 3 – objekat2

tip objekta:	Stambeni višeporodični - slobodnostojeći
Klasifikacija pojedinih delova objekta:	
kategorija objekta: B	klasifikacioni broj: 112221 (Izdvojene i ostale stambene zgrade sa više od tri stana... do 2000 m ² i P+4+Pk (PS))
	učešće u ukupnoj površini objekta (%): 100%
mesto:	ul. Cane Babović , Vrnjačka Banja
broj katastarske parcele i katastarska opština:	KP br. 978/2, 978/3, 978/4, 978/5, 980/22, 980/27, 980/38 K.O. Vrnjačka Banja
Planski osnov:	Plan generalne Regulacije opštine023-2030 sl. list opštine vrnjačka Banja br. 26/24
Urbanistička zona:	„Zoni Apartmana i pansiona: Apartmani i pansioni 1 "АП1"

PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU:

priključak na	AB Vodomerni šaht za objekat 1
Vodovodnu mrežu	(dim: unutra 3,2x2,2x1,8) Glavni vodomer: ø110 sanitarna mreža (19 stana): ø50 hidrantska mreža: 1 vodomer ø100
priključak na	KANALIZACIONA MREŽA: REVIZIONI ŠAHT ø1000
Fekalnu kanalizacionu mrežu	od objekta. KANALIZACIONA MREŽA: PRIKLJUČNI ŠAHT KŠ na postojeću kanalizaciju u ul. Cane Babović ø250
priključak na	objekat1: 22stana (1-22) 11,04 kW-16A
Elektro mrežu	objekat2: 19 stana (1-19) 11,04 kW-16A objekat3: 24 stana: (1-24) 11,04 kW-16A 1 garaže: 11,04 kW-16A 3 zajedničke potrošnje: 11,04 kW-16A 1 tehničke prostorije: 11,04 kW-16A

“B E T M O N T” doo

TC”PIJACA”NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjaska Banja,
Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;
PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih objekata (faze 1-4) sa preparcelacijom

	3 lifta: 17,25 kW-25A Mesto priključenja objekta: Novo trafo polje u postojećoj trafostanici TS 20/0,4kV "Šumska uprava2"rekonstruisane snage 1000kVA Način priključenja objekta podzemno: kablovski, vrsta priključka: trofazni.
priključak na TT mrežu	prema uslovima "TELEKOM SRBIJA" AD
priključak na gasnu mrežu	u objektu nisu predviđene gasne instalacije
komunalni otpad	Potrebno je smestiti 3 posuda po 500 lit
Priključak na javnu saobraćajnicu	Zadržava se postojeći priključak na ulicu Kneza Miloša sa usaglašavanjem širine pristupa i radijusa krivine prema PGR-u 2023-2030 sl. list opštine vrnjačka Banja br26/24

FAZA 4 – objekat3

tip objekta:	Stambeni višeporodični - slobodnostojeći
Klasifikacija pojedinih delova objekta:	
kategorija objekta: B	klasifikacioni broj: 112221 (Izdvojene i ostale stambene zgrade sa više od tri stana... do 2000 m ² i P+4+Pk (PS))
	učešće u ukupnoj površini objekta (%): 100%
mesto:	ul. Cane Babović , Vrnjačka Banja
broj katastarske parcele i katastarska opština:	KP br. 978/2, 978/3, 978/4, 978/5, 980/22, 980/27, 980/38 K.O. Vrnjačka Banja
Planski osnov:	Plan generalne Regulacije opštine023-2030 sl. list opštine vrnjačka Banja br. 26/24
Urbanistička zona:	„Zoni Apartmana i pansiona: Apartmani i pansioni 1 “АП1”
PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU:	
priključak na Vodovodnu mrežu	AB Vodomerni šaht za objekat 1 (dim: unutra 3,2x2,2x1,8) Glavni vodomer: ø110 sanitarna mreža (24 stana): ø50 hidrantska mreža: 1 vodomer ø100
priključak na	KANALIZACIONA MREŽA: REVIZIONI ŠAHT ø1000

PREDUZECE ZA IZGRADNJU OBJEKATA VISOKOGRADNJE

“B E T M O N T” doo

TC”PIJACA”NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjacka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih objekata (faze 1-4) sa preparcelacijom

Fekalnu kanalizacionu mrežu	od objekta. KANALIZACIONA MREŽA: PRIKLJUČNI ŠAHT KŠ na postojeću kanalizaciju u ul. Cane Babović Ø250
priključak na Elektro mrežu	objekat1: 22stana (1-22) 11,04 kW-16A objekat2: 19 stana (1-19) 11,04 kW-16A objekat3: 24 stana: (1-24) 11,04 kW-16A 1 garaže: 11,04 kW-16A 3 zajedničke potrošnje: 11,04 kW-16A 1 tehničke prostorije: 11,04 kW-16A 3 lifta: 17,25 kW-25A Mesto priključenja objekta: Novo trafo polje u postojećoj trafostanici TS 20/0,4kV "Šumska uprava2"rekonstruisane snage 1000kVA Način priključenja objekta podzemno: kablovski, vrsta priključka: trofazni.
priključak na TT mrežu	prema uslovima "TELEKOM SRBIJA" AD
priključak na gasnu mrežu	u objektu nisu predviđene gasne instalacije
komunalni otpad	Potrebno je smestiti 3 posuda po 500 lit
Priključak na javnu saobraćajnicu	Zadržava se postojeći priključak na ulicu Kneza Miloša sa usaglašavanjem širine pristupa i radijusa krivine prema PGR-u 2023-2030 sl. list opštine vrnjačka Banja br26/24

“B E T M O N T” doo

TC”PIJACA”NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjacka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih objekata (faze 1-4) sa preparcelacijom

FAZA 1-4 Stambeno poslovni i stambeni objekat na KP br. 978/2, 978/3, 978/4, 978/5, 980/22, 980/27, 980/38 K.O. Vrnjačka Banja	zbirna površina parcela	2228 m ²
IZDVAJANJE JAVNE POVRŠINE	PARCELA2 opis novoformirane katastarske parcele br.2: u pojasu regulacije formirana od: -dela KP 980/38 sa površinom od ~4m ²² i -dela KP 980/27 sa površinom od ~02m ² , što ukupno čini površinu od 0ar i 06m ²² i to ograničena tačkama: 1,1',1"i2.	4m ²
	PARCELA3 opis novoformirane katastarske parcele br.3: potreban trafostanici formirana od: -dela KP 980/38 sa površinom od ~54m ²² i to ograničena tačkama: 17,18,19 i 20.	54m ²
GRAĐEVINSKA PARCELA	opis novoformirane građevinske parcele br.1: građevinska parcela formirana od: -cela KP 978/2 sa površinom od 678m ² , -cela KP 978/3 sa površinom od 132m ² , -cela KP978/4 sa površinom od 20m ² , -cela KP978/5 sa površinom od 44m ² , -cela KP980/22 sa površinom od 971m ² , -dela KP980/27 sa površinom od 154m ² , -dela KP980/38 sa površinom od ~169m ² , što ukupno čini površinu od 21ar i 68m ²² i to ograničena tačkama: 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19i20.	2168m²
POSTOJEĆE	postojeći objekti na parceli	DA
	FAZNA GRADNJA	DA

PREDUZECE ZA IZGRADNJU OBJEKATA VISOKOGRADNJE

"B E T M O N T" doo

TC"PIJACA"NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjacka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih objekata (faze 1-4) sa preparcelacijom

FAZA 1		
FAZA 1 Bruto Razvijena Građevinska Površna	Sratnost faze objekta	Po
	BRGP podruma	1324m ²
	BRGP spratnih etaža I; II i III sprat (stanovanje) NAPOMENA-razlika BRGP u odnosu na projekat izvedenog stanja je naknadno dodata fasadna termoizolacija	0m ²
	sumarna BRGP spratnih etaža zgrade	0 m ²
	BRGP svih etaža garaže Po	1324 m ²
	BRGP svih etaža	1324 m ²
FAZA 1 VISINSKA REGULACIJA OBJEKTA	Nulta kota terena za objekat (kota pristupnog trotoara):	±0.00 (244,01mnm)
	kota poda objekta :	-0.80 (243,21mnm)
	visina krovnog venca objekta-:	+3.80 (246,91mnm)
FAZA 1 PARKIRANJE	Minimalan broj parking mesta zahtevan PGR-om 1PM / 100 m ² stanovanja / 3940 m ² /100=39 PM	39 PM
	Planiran broj parking mesta na parceli	9
	Planiran broj parking mesta u garaži	38
	Broj parkinga za invalide u garaži (2PM suteran i 1PM krov)	2
FAZA 1 ZAVRŠNA	nagib krova:	2%
	materijalizacija krova:	Popločanje I ekstenzivni zeleni ravni krov
	materijalizacija fasadnih zidova:	/

“B E T M O N T” doo

TC”PIJACA”NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjacka Banja,
Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;
PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih objekata (faze 1-4) sa preparcelacijom

FAZA 2 (Objekat1)		
	Sratnost novoprojektovanog objekta	Su+P+2+Ps
FAZA 2 Bruto Razvijena Građevinska Površna	BRGP suterena	170m ²
	BRGP prizemlja	275m ²
	BRGP spratnih etaža I; II sprat	2x270=540m ²
	BRGP povučenog sprata	275 m ²
	BRGP nadzemnih etaža	1100 m ²
	BRGP svih etaža	1270 m ²
FAZA 2 VISINSKA REGULACIJA OBJEKTA	Nulta kota terena za objekat (presek terena po srednjoj liniji objekta):	±0.00 (246,75m ²)
	kota poda prizemlja objekta :	+0.26 (247,01m ²)
	visina krovnog venca objekta-parapet terasne ograde Ps od nulte tačke:	+9,50 (256,25m ²)
	visina venca krova povučenog sprata od nulte tačke:	+13.00(259.75m ²)
FAZA 2 PARKIRANJE	Minimalan broj parking mesta zahtevan PGR-om stanovanje	13 PM
	Planiran broj parking mesta na parceli	9
	Ukupan broj parking mesta u objektu	0
	Broj parking mesta planiranih za invalide	1
	Broj planiranih parking mesta u garaži faze 1	3
	Ukupan broj planiranih parking mesta za FAZU 2	14
	Ostvareni odnos parkiranja po jedinici površine	1PM na 95m ²
FAZA 3 (Objekat2)		
	Sratnost novoprojektovanog objekta	Su+P+2+Ps
FAZA 3 Bruto Razvijena Građevinska Površna	BRGP suterena	249 m ²
	BRGP prizemlja	249 m ²
	BRGP spratnih etaža I; II sprat	2x249 = 498 m ²
	BRGP povučenog sprata	249 m ²
	BRGP nadzemnih etaža	996 m ²
	BRGP svih etaža	1245 m ²
FAZA 3 VISINSKA REGULACIJA OBJEKTA	Nulta kota terena za objekat (presek terena po srednjoj liniji objekta):	±0.00 248,97m ²
	kota poda prizemlja objekta :	+0,04 249,01m ²
	visina krovnog venca objekta-parapet terasne ograde Ps od nulte tačke:	+9.50(258,47m ²)
	visina venca krova povučenog sprata od nulte tačke:	+13.00(261,97m ²)

“B E T M O N T” doo

TC”PIJACA”NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjaska Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih objekata (faze 1-4) sa preparcelacijom

FAZA 3 PARKIRANJE	Minimalan broj parking mesta zahtevan PGR-om stanovanje	13
	Planiran broj parking mesta na parceli	0
	Ukupan broj parking mesta u objektu	0
	Broj parking mesta planiranih za invalide	1
	Broj planiranih parking mesta u garaži faze 1	13
	Ukupan broj planiranih parking mesta za FAZU 3	13
	Ostvareni odnos parkiranja po jedinici površine	1PM na 95,8
FAZA 4 (Objekat3)		
	Sratnost novoprojektovanog objekta	Su+P+2+Ps
FAZA 4 Bruto Razvijena Građevinska Površna	BRGP suterena	285 m ²
	BRGP prizemlja	285 m ²
	BRGP spratnih etaža I; II sprat	2x285 = 570 m ²
	BRGP povučenog sprata	285 m ²
	BRGP nadzemnih etaža	1140 m ²
	BRGP svih etaža	1425 m ²
FAZA 4 VISINSKA REGULACIJA OBJEKTA	Nulta kota terena za objekat (presek terena po srednjoj liniji objekta):	±0.00 250,02mnv
	kota poda prizemlja objekta :	-0,01 250,01mnv
	visina krovnog venca objekta-parapet terasne ograde Ps od nulte tačke:	+9.50(259,52mnv)
	visina venca krova povučenog sprata od nulte tačke:	+13.00(263,02mnv)
FAZA 4 PARKIRANJE	Minimalan broj parking mesta zahtevan PGR-om stanovanje	15
	Planiran broj parking mesta na parceli	0
	Ukupan broj parking mesta u objektu	0
	Broj parking mesta planiranih za invalide	1
	Broj planiranih parking mesta u garaži faze 1	15
	Ukupan broj planiranih parking mesta za FAZU 4	15
	Ostvareni odnos parkiranja po jedinici površine	1PM na 95,0

“B E T M O N T” doo

TC”PIJACA”NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjacka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih objekata (faze 1-4) sa preparcelacijom

FAZE 1, 2, 3 I 4		
FAZE 1, 2, 3 I 4 RASPODELA POVRŠINA P=2168m ²	Index zauzetosti $K_z = (275 + 249 + 285) / 2168$	0.37(37,3%)<40%
	Index izgrađenosti $K_i = (1100 \text{ m}^2 + 996 \text{ m}^2 + 1140 \text{ m}^2) / 2168$	1.49
	Površina pod zelenilom:	705m ² (32,5%)>30%
	Površina parcele pod behaton kockom -pristupni plato lokala, pristupno stepeništeispred objekata i rampa za kola i rampa za invalide	654m ² (30,2%)
FAZE 1, 2, 3 I 4 PARKIRANJE	Minimalni potreban broj parking mesta (13PM FAZA2 + 13PM FAZA3 + 15PM FAZA4)	41
	Broj parking mesta na parceli	9
	Broj parking mesta u garaži FAZA 1	38
	Ukupan broj planiranih parking mesta	47
	Broj parking mesta predviđenih za invalide	3

Dakle ukupan broj parking mesta za objekte1,2i3 je 47 PM, od kojih su 3 PM za invalide.

“B E T M O N T” doo

TC”PIJACA”NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjacka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih objekata (faze 1-4) sa preparcelacijom

D) Regulacioni i nivelacioni uslovi izgradnje

Planirana namena: višeporodično stanovanje.

Regulacija: parcela je sa svoje jugoistočne strane, nakon sprovođenja plana preparcelacije, postavljena na regulacionu liniju zadatu Planom, čime su ispoštovani parametri iz PGR-a prikazani na grafičkim priložima. Regulaciona linija je prema PGR-u definisana kao granična linija koja deli površinu određene javne namene od površina predviđenih za druge javne i ostale namene.

Građevinska linija je zadata PGR-om i objekat je postavljen na planom zadatih 5m od regulacione linije, sa jugoistočne strane. Bočne i zadnje građevinske linije su date u grafičkom prilogu, u svemu prema pravilima iz PGR.

Regulaciona linija je prema PGR-u definisana kao granična linija koja deli površinu određene javne namene od površina predviđenih za druge javne i ostale namene, u predmetnom slučaju je parcela projektom preparcelacije postavljena na regulacionu liniju.

REGULACIONE i GRAĐEVINSKE LINIJE date su u grafičkim priložima PGR-a "REGULACIJA i ANALITIČKA KARTA", i posebnom prilogu "KOORDINATE TAČAKA REGULACIJE", kompletan prostor regulacije (prostor ograničen regulacionim linijama) koji sadrži ulice (sa trotoarima, bankinama, potrebnim prostorom za ulične građevinske objekte, zelenilo, infrastrukturne koridore i sl.), skverove, pjacete uz ulice, kao i zone namene trgovi, pripada prostorima planiranim za uređenje i izgradnju objekata javne namene ili javnih površina za koje je predviđeno utvrđivanje javnog interesa i koji su u javnoj svojini - u skladu sa posebnim zakonom.

NIVELACIJA: Teren je u padu u podužnom pravcu od severozapada prema jugoistoku, od kote kote 243,18mnv do kote 250,36mnv. Objekat je visinski postavljen kako bi ispratio morfologiju terena. Visinska kota objekta je data u grafičkim priložima Idejnog Rešenja.

Nulta kota objekta je definisana u odnosu na kotu prizemlja, odnosno u liniji preseka postojećeg terena i vertikalne ose objekta, koja iznosi Objekat1 246,75mnv, Objekat2 248,97mnv i Objekat3 250,02, detaljnije prikazano na grafičkim priložima Idejnog rešenja graf prilog IDR-a br.9 i 10, kao i u ostalim priložima.

Kota poda prizemlja objekata (+0.00) je različita i iznosi oko 0,50m iznad nulte kote.

Visina objekta je 9,50 u odnosu na nultu kotu.

Visina venca/slemena je +13,00m u odnosu na nultu kotu. Apsolutna kota venca je Objekat1 259,75mnv, Objekat2 261,97mnv i Objekat3 263,02. Obziram da je u objektu predviđen ravan krov, merodavna visina slemena se uzima kao visina venca.

Svi elementi objekta obuhvaćeni visinskom regulacijom su u parametrima zadatim planom, prema kome je max. visina objekta = 9,50 m; max. venca/slemena = 13,00 m.

“B E T M O N T” doo

TC”PIJACA”NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjačka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih obejakata (faze 1-4) sa preparcelacijom

E) Pristup lokaciji, saobraćajne površine

Predmetna parcela je sa svoje severne strane orijentisana na javnu saobraćajnicu Ulicu Cane Babović na KP br. 980/38 i 980/27 KO Vrnjačka Banja, pa je ovim UP-om planirano i izdvajanje dela predmetne parcele obuhvaćenog pojasom regulacije.

Glavni pešački ulaz je planiran na istočnoj strani parcele iz pravca Ulice Cane Babović preko blage rampe zbog denivelacije nivoa, do zajedničkog, otvorenog platoa odakle su sami ulazi u objekte postavljeni, dok je za garažu predviđen direktni kolski pristup sa saobraćajnice/ulice Cane Babović, takođe blagom rampom. Svi ulazi u stambene objekte su orijentisani ka platou i dalje unutar objekta vode vertikalnom komunikacijom (stepeništem i liftom) do svake jedinice.

Glavni kolski ulaz u parcelu, planiran je iz pravca Ulice Cane Babović na istočnoj strani parcele, opslužuje spomenutu rampu za garaže u podrumu, kao niz od 9 otvorenih parking mesta na parceli duž ulice.

PARKIRANJE (Izvod iz PGR-a) "Poglavlje: 5.2.9. Prostor za parkiranje vozila za potrebe korisnika prostora i sadržaja određene namene, po pravilu se obezbeđuje na predmetnoj građevinskoj parceli (nadzemno ili podzemno) izvan površine javne namene".

Tabela 1: Normativi za parkiranje	
<i>stambeni objekti</i>	<i>min. 1 parking mesto (PM) na 1 stambenu jedinicu ili 100m² BRGP</i>
<i>zdravstvene i obrazovne ustanove</i>	<i>min. 1 parking mesto (PM) na 70m² korisnog prostora</i>
<i>banke, administrativne ustanove, agencije, biro, pošte, uprava i sl.</i>	<i>min. 1 parking mesto (PM) na 50m² korisnog prostora</i>
<i>trgovine na malo</i>	<i>min. 1 parking mesto (PM) na 50m²</i>
<i>ugostiteljski objekti</i>	<i>min. 1 parking mesto (PM) na 4-8 stolica</i>
<i>hoteli</i>	<i>min. 1 parking mesto (PM) na 5-10 kreveta</i>
<i>pozorišta, bioskopi ili galerije</i>	<i>min. 1 parking mesto (PM) na 8-12 gledalaca</i>
<i>objekti sporta i rekreacije</i>	<i>min. 1 parking mesto (PM) na 8-12 gledalaca min. 1 PM za autobus na 100 gledalaca</i>
<i>proizvodni i industrijski objekti</i>	<i>min. 1 parking mesto (PM) na 70m² korisnog prostora</i>

Proračun parking mesta: 1PM / 100 m² stanovanja / 3940 m² /100=39 PM

Obezbeđeno: 47 PM (9 PM na parceli i 38garažnih mesta u podrumu)

Planirani broj parking mesta zadovoljava broj parking mesta propisan PGR-om.

“B E T M O N T” doo

TC”PIJACA”NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjačka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih obejakata (faze 1-4) sa preparcelacijom

4.5) Način uređenja slobodnih i zelenih površina i ograđivanje

Slobodne površine oko objekta predviđene su kao parking proctor duž ulice i hortikulturno uređeni prostor sazelenilom i trotoarima oko objekta, sa posebnim akcentom na kvantitet i kvalitet orijentacije objekata prema središnjem platou. Projektovani zeleni parter na delu parcele oko objekta i parkinga, ima ulogu stvaranja prirodne i ambijentalne celine. Planirani zeleni parter je sa biljnim vrstama listopadnih i zimzelenih sadnica karakterističnih za ovo podneblje i niskim ukrasnim zelenilom (poležuće kleke i tuje, fotinije, pampas trave i sl). Zelene površine na lokaciji čine 32,5% površine parcele, odnosno 705 m². Minimalna površina propisana PGR-om za ovu zonu je 30%.

4.6) Način priključenja na infrastrukturnu mrežu

Planirani stambeni objekti – objekti za kolektivno stanovanje, se priključuje na infrastrukturnu mrežu u skladu sa uslovima dobijenim od **imaoca javnih ovlašćenja**. U skladu sa tim, prikupljeni su uslovi sledećih imalaca javnih ovlašćenja:

- Ogranak Elektrodistribucija Kraljevo, Pogon Vrnjačka Banja
- Telekom Srbija
- Opštinska stambena agencija Vrnjačka Banja
- Preduzeće za inženjering i promet "Interklima" d.o.o.
- Javno preduzeće za obavljanje komunalne delatnosti "Belimarkovac" Vrnjačka Banja
- Ministarstvo unutrašnjih poslova – Sektor za vanredne situacije Kraljevo

Svi uslovi imalaca javnih ovlašćenja su u potpunosti ugrađeni u ovaj Urbanistički projekat i prikazani na grafičkom prilogu: "Sinhron plan instalacija".

ELEKTROINSTALACIJE projektovati prema nameni objekta, u skladu sa planiranim rešenjem objekta i izdatim tehničkim uslovima EPS-a. Objekat opremiti instalacijama visokog i niskog napona, kao i gromobranskim instalacijama. Instalaciju uraditi kao trofaznu, ukoliko se drugačije na zahteva prema tehničkim uslovima nadležne elektrodistribucije. Komplementna instalacija se štiti FID sklopkom projektovane jačine. Svi osigurači u tabli su automatski. Od instalacija slabe struje u svakom apartmanu je predviđena elektronska brava i jedno mesto za priključak kablovske televizije. Na ulazu u objekat predvideti interfon i video nadzor. Za vođenje kablova kroz zidove i plafone koriste se gibljiva creva. Sve radove izvesti stručno, prema pravilima i uputstvu projektanta za ovu vrstu radova. Nazivna struja: 25A.

Planirana električna energija za napajanje objekta:

objekat1: 22stana (1-22) 11,04 kW-16A

objekat2: 19 stana (1-19) 11,04 kW-16A

objekat3: 24 stana: (1-24) 11,04 kW-16A

"B E T M O N T" doo

TC"PIJACA"NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjacka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih obejakata (faze 1-4) sa preparcelacijom

1 garaže: 11,04 kW-16A

3 zajedničke potrošnje: 11,04 kW-16A

1 tehničke prostorije: 11,04 kW-16A

3 lifta: 17,25 kW-25A

Mesto priključenja objekta:

Novo trafo polje u postojećoj trafostanici TS 20/0,4kV "Šumska uprava2"rekonstruisane snage 1000kVA

Način priključenja objekta podzemno: kablovski, vrsta priključka: trofazni.

TELEKOMUNIKACIONE INSTALACIJE biće izvedene u skladu sa uslovima i najpovoljnijim ponudama provajdera. Projektom su obrađene sledeće vrste telekomunikacionih i signalnih instalacija:

- informaciono-komunikaciona mreža (ICT);
- sistem za distribuciju TV signala (BCT);
- audio interfonfonski sistem.

VODOVOD i KANALIZACIJA je planirana prema potrebama za predmetni objekat, odnosno prema teh. uslovima JKP-a i datom broju i rasporedu sanitarnih uređaja, na osnovu koga će se uraditi projekat ViK-a. Priključak izvesti prema izdatim tehničkim uslovima na osnovu kojih je planiran nov priključak na vodovodnu mrežu. Projekat uraditi u skladu sa važećim propisima i normativima za izvođenje unutrašnjih instalacija, kao i važećim propisima protivpožarne zaštite. Vodovod i fekalne otpadne vode iz sanitarnih uređaja i sa poda cevnom mrežom putem vertikalna i horizontalnog razvoda izvesti iz objekta na min. 1,00m.

Za date objekte su planirani vodomerni šahtovi po objektu sa sledećim instalacijama:

AB Vodomerni šaht za objekat 1

(dim: unutra 3,2x2,2x1,8)

Glavni vodomerni: Ø110

sanitarna mreža (22 stana): Ø50

hidrantska mreža: 1 vodomerni Ø100

AB Vodomerni šaht za objekat 2

(dim: unutra 3,2x2,2x1,8)

Glavni vodomerni: Ø110

sanitarna mreža (19 stana): Ø50

hidrantska mreža: 1 vodomerni Ø100

AB Vodomerni šaht za objekat 3

(dim: unutra 3,2x2,2x1,8)

Glavni vodomerni: Ø110

sanitarna mreža (24 stana): Ø50

hidrantska mreža: 1 vodomerni Ø100

Kanalizacija - planirano: priključak na postojeću fekalnu kanalizacionu mrežu u ulici Cane Babović (Ø250)

“B E T M O N T” doo

TC”PIJACA”NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjacka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih obejakata (faze 1-4) sa preparcelacijom

Planirane instalacije VIK-a

Atmosferske vode će putem slivnika i kanaleta biti sprovedene do odgovarajuće pozicije na parceli i prema mogućnosti javne infrastrukture, u kišnu kanalizaciju. Atmosferska kanalizacija će primati isključivo vode koje potiču od atmosferskih padavina. Odvod atmosferske vode sa objekta je predviđen olukom R12 (min. pad 1.5%) i olučnim vertikalama Ø100, priključenim na drenažne cevi oko objekta Ø200 i nadzemne betonske kanalete 40/40cm. Olučne cevi i vertikale izrađeni su od pocinkovanog lima d=0.55mm. Planirani priključak na gradsku atmosfersku kanalizaciju min. Ø300, odnosno u svemu prema uslovima nadležnog JKP.

Građevinski radovi – vodovod i kanalizacija. Svi građevinski radovi moraju se izvršiti stručno prema projektu i postojećim tehničkim propisima, sa stručnom radnom snagom. Građevinski materijal mora da bude kvalitetan i da u potpunosti odgovara važećim normama i propisima za pojedine vrste materijala i radova. Iskop. Izvršiti iskop zemlje za kanalske rovove i reviziona okna, u svemu prema uzdužnim profilima iz projekta. Dno rova mora da bude u odgovarajućem padu za cevi, uz pravilno odsecanje bočnih strana. U slučaju rastresitog terena izvođač mora izvršiti razupiranje rova - bočnih strana, sa odbacivanjem zemlje na 1.00m od ivice rova kako bi se obezbedio siguran i nesmetan rad. Ako se pojave podzemne ili atmosferske vode potrebno je izvršiti crpljenje vode iz rova. Po završenom polaganju cevi na sloju peska, po ispitivanju i premazivanju, izvršiti zatrpavanje zemljom u slojevima od 30cm sa nabijanjem. Preostalu zemlju izvođač odvozi na za to određenu deponiju koju obezbeđuje nadzorni organ.

Pesak. Izvršiti ubacivanje i razastiranje peska u rov sa planiranjem prema niveleti i to po 10cm ispod i iznad temena cevi sa pažljivim nabijanjem oko cevi. Probijanje otvora za provlačenje vodovodnih i kanalizacionih cevi vršiti kroz zidove i međuspratne konstrukcije. Otvori se izvode u zidovima od opeke, bloka i betona, međuspratnim i krovnim konstrukcijama različitih debljina i u betonskim podovima, različitih veličina, što zavisi od prečnika cevi. Otvor mora da bude 3-5cm veći od spoljnog prečnika cevi. Pri ugrađivanju cevi u tlo omotati je dekorodol trakom, a cevi u međuspratnoj konstrukciji omotati terisanom hartijom, a prilikom zatvaranja otvora voditi računa da cev ostane slobodno odvojena od betonske konstrukcije.

TERMOTEHNIČKE INSTALACIJE (SISTEM GREJANJA) način zagrevanja stanova je na električnu energiju preko elektrokotlova sa niskopotrošnim Norveškim radijatorima sa centralnom regulacijom. Projektovana unutrašnja temperatura se mora obezbediti pri projektnoj spoljašnjoj temperaturi od -12.1°C (definisana pravilnikom o EE). Za predmetni objekat planirana je instalacija centralnog grejanja sa sledećim karakteristikama.

- Snaga grejanja je 6 kW.
- Opseg podešavanja temperature kod grejanja: 28-85 °C
- Sigurnosni graničnik temperature: 95 °C.
- Napon napajanja: 3x230V/400V+N+PE, 50 Hz.
- Nominalna jačina struje osigurača: 10 A.
- Poprečni presek (pun provodnik): 6 mm².
- Zapremina ekspanzione posude: 8 lit.

PREDUZECE ZA IZGRADNJU OBJEKATA VISOKOGRADNJE

“B E T M O N T” doo

TC”PIJACA”NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjacka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih objekata (faze 1-4) sa preparcelacijom

PUTNIČKI LIFT - na predmetnom objektu je za svaki objekat planirano ugrađivanje trajnog postrojenja lifta, sa pogonom na električnu energiju. Lift je namenjen prevozu lica, kapaciteta 630kg i max 8 osoba.

- broj / vrsta lifta: 1 / putnički lift po objektu; UKUPNO: 3 kom;
- usklađenost prema: SRPS EN 81-2
- proizvođač - oznaka: KLEEMANN ili sl.
- nazivna nosivost / kapacitet: 630 kg / 8 osoba.
- snaga: 4 kW

4.7) Mere zaštite životne sredine

Objekti su slobodnostojeći. Ne graniče se sa objektima u neposrednoj blizini. Obezbeđeno je dovoljno osvetljenosti i osunčanosti u celom objektu.

4.8) Mere zaštite nepokretnih kulturnih i prirodnih dobara

Na parcelama se ne nalaze objekti koji uživaju bilo koji stepen zaštite Zavoda za zaštitu spomenika kulture.

4.9) Uslovi za obezbeđenje mera pristupačnosti

Pri projektovanju i realizaciji objekta primenjena su rešenja koja omogućavaju osobama sa invaliditetom i hendikepiranim licima neometano i kontinualno kretanje i pristup objektu u skladu sa Pravilnikom o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata kojima sa osigurava neometano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama ("Službeni glasnik RS", broj 22/15).

“B E T M O N T” doo

TC”PIJACA”NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjacka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih objekata (faze 1-4) sa preparcelacijom

4.10) Tehnički opis objekata

Za predmetnu parcelu i objekat je urađeno Idejno rešenje. Postupajući prema projektnom zadatku investitora, planirana je izgradnja 3 Stambena objekta sa podrumskom garažom za višeporodično stanovanje, spratnosti Po+Su+P+2+Ps. Predviđena je etapnost gradnje. Izgradnja objekata je predviđena u 4 faze/etape i to: I faza su podrumске гараže koja je zajednički/jedinstveni funkcionali deo svih objekata, II faza je objekat1 stambeni višeporodični objekat spratosti Su+P+2+Ps, III faza je objekat2 stambeni višeporodični objekat spratosti Su+P+2+Ps i zadnja, IV faza je objekat3 stambeni višeporodični objekat spratosti Su+P+2+Ps. Objekti 1,2 i 3 su predviđeni kao slobodnostojeći.

Pozicija: Prema planu, objekat je postavljen u okviru zadatih građevinskih linija iz PGR-a, na 5m paralelno sa regulacionom linijom na zapadnoj strani parcele.

Osnovna namena objekata: stambena = kolektivno stanovanje.

Predmetni objekti predstavljaju slobodnostojeće objekte nad zajedničkom podrumskom etažom predviđene za garažiranje vozila. Pravilnih ortogonalnih osnova, kako bi maksimalno iskoristili morfologiju terena i osunčanost, te stvorili uslove za adekvatno stanovanje. Objekti se sastoje od suterena, prizemlja, 1, 2. i povučenog sprata. Objekat1 ima 22 stambenih jedinica, Objekat2 ima 19 stambenih jedinica, dok Objekat3 ima 24 stambenih jedinica.

Svetla visina prostorija iznosi 273cm, dok je spratna visina 300cm. Osnovni gabariti objekata su: Objekat1 20,1m x 12,8m, Objekat2 19,0m x 12,6m i Objekat3 20,8x18,1m. Krov je ravan-neprohodan, sa minimalnim nagibom. Opis i površina svih prostorija data je u grafičkom i numeričkom delu idejnog rešenja. Osnovni podaci o objektima:

UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKATA: 5264 m² (Podrum 1324m², Objekat1 1270m², Objekat2 1245m², Objekat3 1425m²)

UKUPNA BRUTO RAZVIJENA GRAĐEVINSKA POVRŠINA OBJEKTA: 3236 m² bez suterena

UKUPNA NETO KORISNA POVRŠINA OBJEKATA: 2648 m²

INDEX IZGRAĐENOSTI PARCELE: 1,81

ZAUZETOST PARCELE maks 40% (867,2m²): 37,3% (809 m²)

ZELENE POVRŠINE min. 30% (650,4m²): 32,5% (705 m²)

Glavni pešački ulaz je planiran na istočnoj strani parcele iz pravca Ulice Cane Babović preko blage rampe zbog denivelacije nivoa, do zajedničkog, otvorenog platoa odakle su sami ulazi u objekte postavljeni, dok je za garažu predviđen direktni kolski pristup sa saobraćajnice/ulice Cane Babović, takođe blagom rampom. Svi ulazi u stambene objekte su orijentisani ka platou i dalje unutar objekta vode vertikalnom komunikacijom (stepeništem i liftom) do svake jedinice.

Glavni kolski ulaz u parcelu, planiran je iz pravca Ulice Cane Babović na istočnoj strani parcele, opslužuje spomenutu rampu za garaže u podrumu, kao niz od 9 otvorenih parking mesta na parceli duž ulice.

“B E T M O N T” doo

TC”PIJACA”NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjacka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih obejakata (faze 1-4) sa preparcelacijom

KONSTRUKCIJA

Konstruktivni sistem objekta čini armirano betonska skeletna konstrukcija. Dispozicija konstruktivnih elemenata objekta uslovljena je funkcionalnim rešenjem, tj. organizacijom prostora nadzemnih i podzemnih etaža. Sve predviđene betonske radove izvesti na propisanim dubinama i merama u projektu konstrukcije. Svi elementi biće definisani statičkim proračunom u okviru projekta konstrukcije.

Fundiranje objekata vrši se na AB temeljnoj ploči d=50cm. Ispod temelja izvesti tampon sloj šljunka 20cm. Pre nasipanja tampona izvesti planiranje i zbijanje zemlje. Ispod temelja izvesti sloj tampona koji se ugrađuje u slojevima sa mašinskim zbijanjem dok se ne postigne modul stišljivosti od 50MPa. Prilikom iskopa za temelje potrebno je ukloniti slojeve nasipa organskog porekla ili slojeve lošeg materijala i nedovoljne zbijenosti. Ako je dubina sloja nasutog materijala veća od dubine fundiranja izvršiti zamenu nosivim materijalom.

Zidani zidovi su predviđeni od giter blokova i zidaju se nakon demontaže oplata sa osnovne konstrukcije. AB vertikalni serklaži - stubovi su dimenzija 20/20 do 25/25cm. AB horizontalni serklaži su dimenzija 20 - 25/20cm. Vertikalne noseće elemente čine AB stubovi i platna koji prihvataju vertikalna opterećenja i horizontalne sile od seizmike. Na pojedinim mestima, postavljeni su AB seizmički zidovi debljina 25cm. Vertikalni konstruktivni elementi se izrađuju od betona MB 30.

Horizontalnu konstrukciju čine fert tavanica d=20cm. Ploče stepeništa su pune, kolenaste, armiranobetonske, debljine 14cm. Betonski noseći elementi konstrukcije su dimenzionisani prema teoriji graničnih stanja, u skladu sa Pravilnikom, od betona marke C 25/30 i armirani armaturom B500b na osnovu statičkih uticaja dobijenih na proračunskim modelima. Armatura svih elemenata konstrukcije mora biti u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za konstruisanje objekata visokogradnje u seizmičim područjima.

Krov objekta je ravan, neprohodan, minimalnog nagiba, završni sloj šljunkom, na prethodno postavljenim specifičnim slojevima (termo, hidro i ostale izolacije i nivelacije) ovog tipa krova.

INŽENJERSKO-GEOLOŠKI USLOVI

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

IZOLACIJA

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

Hidroizolaciju raditi preko suve i čiste podloge. Obratiti pažnju na preklope (min. 10 cm) i obradu u uglovima (kod sanitarnih čvorova). Hladni premaz bitulita naneti četkom ili prskanjem na temperature višoj od 10 stepeni. Na temeljima objekta, izvesti hidroizolacionu membranu, a oko objekta izvesti drenažne cevi O200, sa svim pratećim elementima.

PREDUZECE ZA IZGRADNJU OBJEKATA VISOKOGRADNJE

“B E T M O N T” doo

TC”PIJACA”NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjacka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih obejakata (faze 1-4) sa preparcelacijom

Termoizolaciju svih spoljašnjih zidova objekta, kao i sloj termoizolacije krova iznad grejanog prostora, izvesti prema dimenzijama termoizolacije dobijenim u Elaboratu o energetske efikasnosti, a termoizolacioni i zvučni sloj izolacije između etaža izvesti od tvrdopresovanog stiropora (styrodur) d=2cm. Pre postavljanja termoizolacije obavezno postaviti PVC foliju. Termodinamički proračun zidnog omotača mora ispunjavati propise o toplotnoj stabilnosti objekta u 3. klimatskoj zoni. Prilikom izrade projekta ispoštovane su sve smernice i obaveze definisane pravilnikom o uslovima, sadržini i načinu izdavanja sertifikata o energetskim svojstvima zgrada (Sl.glasnik RS br. 69/2012), na osnovu koga mora biti urađen i elaborat o energetske efikasnosti, prema kome energetski razred zgrade ne sme biti ispod **kategorije C**

MATERIJALIZACIJA

Predmetni objekat je trajnog karaktera, konceptijski, funkcionalno i oblikovno rešen u svemu prema projektnom zadatku investitora, nameni prostora i uslovima na terenu. Objekat je projektovan u duhu moderne arhitekture, sa materijalizovanom fasadom od opeke, stakla i demit površina.

Spoljašnja obrada – termodinamički proračun zidnog omotača zadovoljava propise o toplotnoj stabilnosti objekta u 3. klimatskoj zoni. Završna obrada spoljašnjih zidova je "Demit" fasada u tonu po izboru projektanta, CE bela, dok je na delovima fasade označenim u projektu, planirano oblaganje dekorativnom opekcom, prikazanim u 3D modelu objekta.

Unutrašnja obrada – obloga **podova** svih unutrašnjih prostorija namenjenih stanovanju je parket I klase, dok su hodnici, ostave, kupatila i terase obloženi keramičkim, odnosno granitnim pločicama. Objekat je obrađen klasičnom neklizajućom granitnom keramikom. Stepenište i zajedničke prostorije su obložene granitnim neklizajućim pločicama.

Zidovi prostorija su gletovani i obojeni poludisperzijom, izuzev sanitarnih koji su obloženi keramičkim pločicama.

Plafoni svih prostorija u objektu su takođe gletovani i obrađeni poludisperzijom.

Stolarija i bravarija – spoljašnja stolarija je aluminijumska, u boji po izboru projektanta – tamno siva – antracit, RAL 70.16, dok je unutrašnja stolarija od hrastovog masiva 1. klase u svemu prema dimenzijama i detaljima u specifikaciji. Ograda na terasama: čelična od flah rastera h=1,1m i h=0,5m u svemu prema projektu.

Odgovorni projektant:
Mirsad Bakić, diplomirani inženjer arhitekture

(odgovorni projektant, lic.br: 300 E785 07)



PREDUZECE ZA IZGRADNJU OBJEKATA VISOKOGRADNJE

“B E T M O N T” doo

TC”PIJACA”NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjacka Banja,

Tel/Fax 036/618-070. Mail: betmontdoo@gmail.com

Tekuci računi : 205-209144-52; 155 – 13471 – 46 ;

PIB:103749810 Matični broj:20003952 PEPDV:178368127

"Betmont"d.o.o. Urbanistički projekat za izgradnju stambenih objekata (faze 1-4) sa preparcelacijom

GRAFIČKI PRILOZI

Preparcelacija

- p1. SITUACIJA: KTP/Postojeće stanje: Situacija sa regulacijom R-1:500
- p2. SITUACIJA: Projekat preparcelacije, novoprojektovano stanje R-1:500
- p3. SITUACIJA: Projekat preparcelacije, stanje nakon preparcelacije R-1:500

Urbanistički projekat

- 1. Situacija postojeće stanje, R-1:500
- 2. Situacija - šire okruženje: Izvod iz PGR-a: Planirana namena površina R-1:1000
- 3. Situacija - planirano stanje: Izvod iz PGR-a: Urbanistička regulacija R-1:500
- 4. Situacija - planirano stanje: Situacija sa osnovom prizemlja/suterena R-1:250
- 5. Situacija - planirano stanje: Situacija sa osnovom podruma/suterena R-1:250
- 6. Situacija - planirano stanje: Situacija sa osnovom krova i uređenje R-1:250
- 7. Sinhron plan infrastructure i priključaka R-1:250

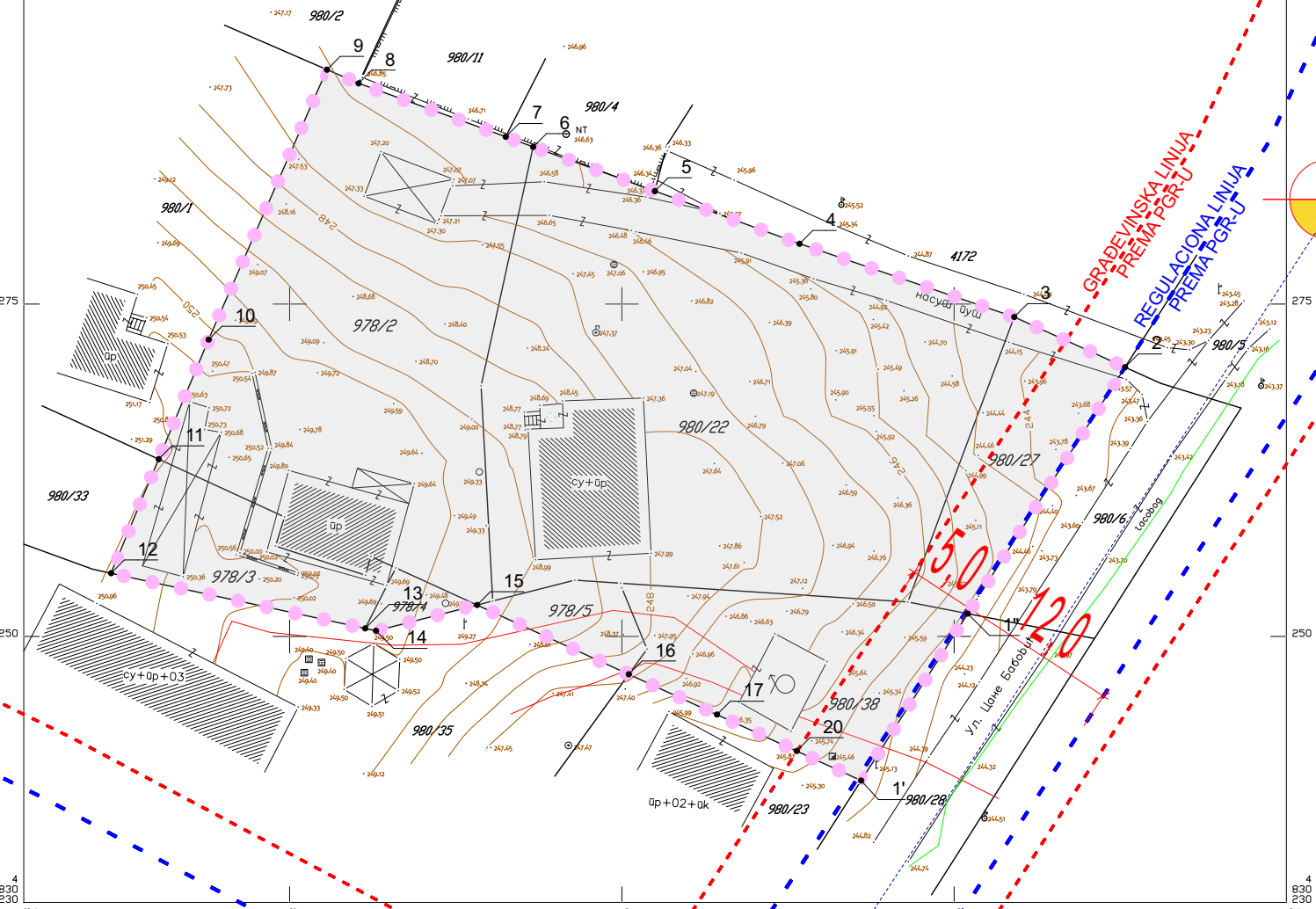
investitor:	<i>"GZ Tim Gradnja" doo , ul. Stojadina Mirkovića 74, Voždovac</i>	
objekat / lokacija:	<i>Stambeni višeporodični objekat ul. Cane Babović, Vrnjačka banja KP br. 978/2, 978/3, 978/4, 978/5, 980/22, 980/27, 980/38 K.O. Vrnjačka Banja</i>	
tehnička dokumentacija:	PREDUZEĆE ZA IZGRADNJU OBJEKATA VISOKOGRADNJE "B E T M O N T" doo	TC"PLJACA"NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjačka Banja, Tel. 036/618-070; Fax.036/511-04522, mail: betmontdoo@gmail.com Tekuci racun : 155 - 13471 - 46 ; 205-209144-52 PIB: 103749810 Matični broj: 20003952 PEPDV: 178368127
urbanistički projekat	<i>Prilozi: Projekat preparcelacije</i>	
br. projekta: 54/25		
Datum: 13.10.2025. V.Banja		

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

објекат " к.п. бр. 978/2, 978/3, 978/4, 978/5, 980/22, 980/27, 980/38 "

О.Врњачка Бања
К.о.Врњачка Бања

Р.Србуја



У Врњачкој Бањи
маја 2025.гог.

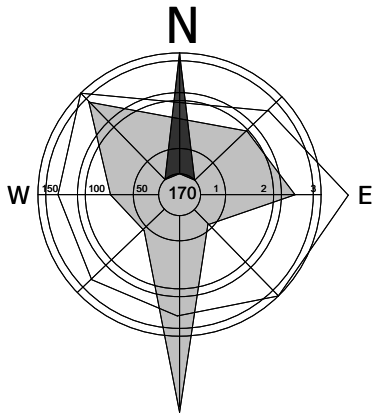
Подаци снимана:
-Техничеирија 2025.гог.

РАЗМЕРА 1:250
Еквидистанција 0,5м.

DRAGAN
MITIĆ

Digitally signed by
DRAGAN MITIĆ
Date: 2025.05.06
16:42:27 +02'00'

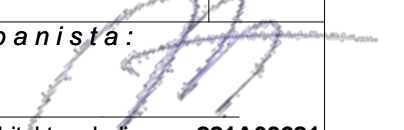
Изградио:
"ГЕОПРОЈЕКТ"
Врњачка Бања



ГРАНИЦА ПРОЈЕКТА		
тачка	Xпозција	Yпозција
1'	X=7490918.00	Y= 4830239.17
1"	X=7490926.02	Y= 4830251.72
2	X=7490937.86	Y=4830270.25
3	X=7490929.52	Y=4830274.03
4	X=7490913.37	Y=4830279.54
5	X=7490902.48	Y=4830283.50
6	X=7490893.33	Y=4830286.82
7	X=7490891.26	Y=4830287.58
8	X=7490880.19	Y=4830291.60
9	X=7490877.81	Y=4830292.63
10	X=7490868.91	Y=4830272.33
11	X=7490865.15	Y=4830263.34
12	X=7490861.57	Y=4830254.76
13	X=7490880.69	Y=4830250.61
14	X=7490881.50	Y=4830250.43
15	X=7490889.11	Y=4830252.37
16	X=7490900.52	Y=4830247.16
17	X=7490907.16	Y=4830244.13
20	X=7490913.15	Y=4830241.39

LEGENDA

- обухват UP-a
- граница парцеле
- фактичко стање
- - - грађевинска линија
- - - регулациона линија
- ▨ постојећи објекат
- 1:20
- post. prelomne tčk.
- ▨ tretirane katastarske parcele

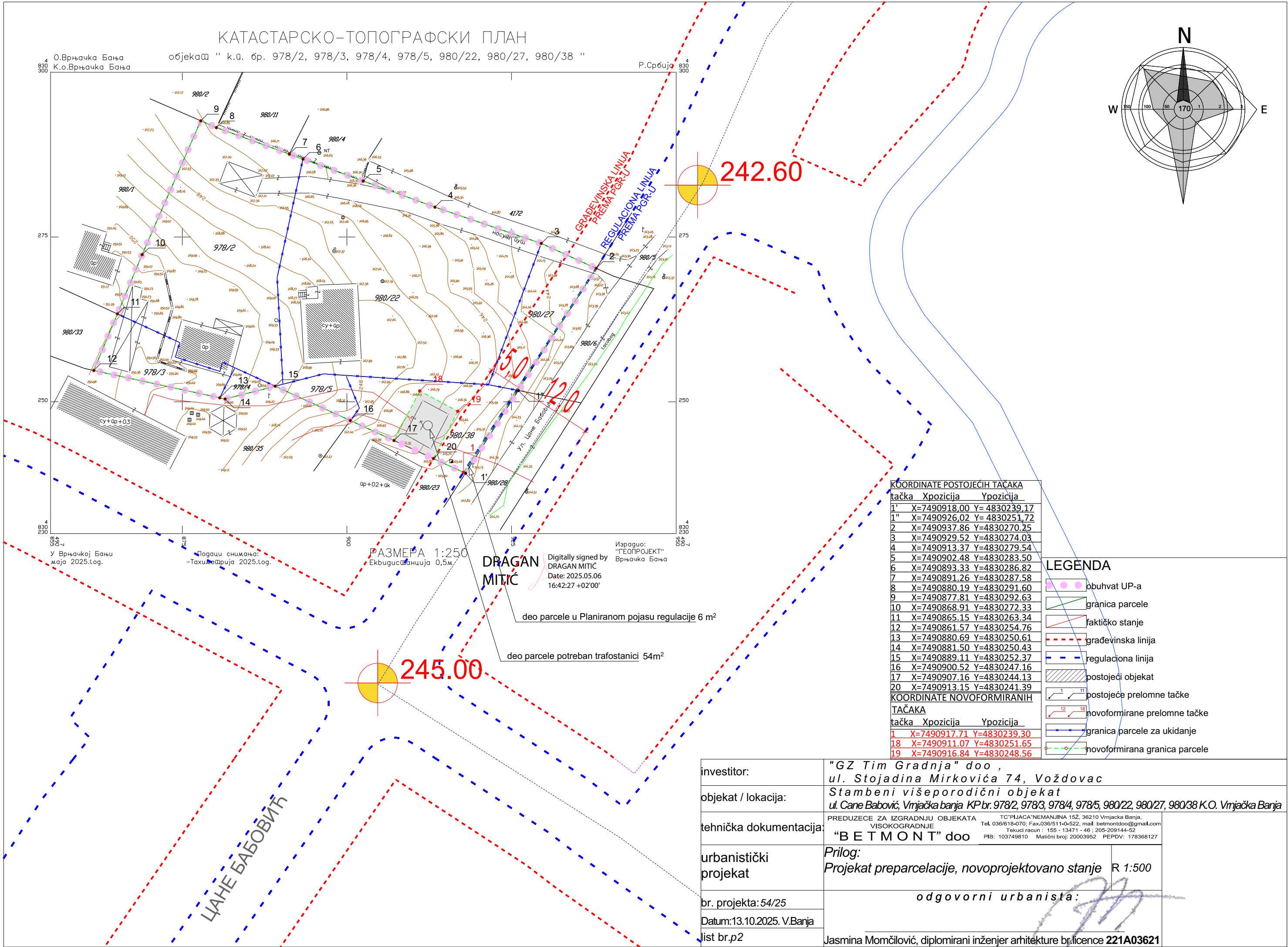
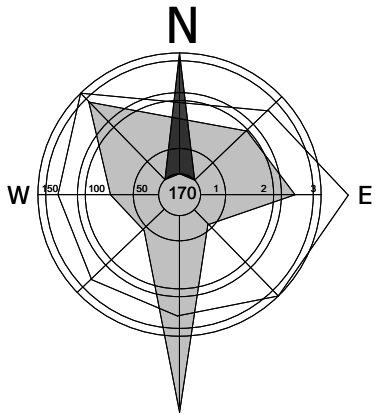
investitor:	"GZ Tim Gradnja" doo , ul. Stojadina Mirkovića 74, Voždovac		
objekat / lokacija:	Stambeni višeporodični objekat ul. Cane Babović, Vrnjačka banja KP br. 978/2, 978/3, 978/4, 978/5, 980/22, 980/27, 980/38 K.O. Vrnjačka Banja		
tehnička dokumentacija:	PREDUZEĆE ZA IZGRADNJU OBJEKATA VISOKOGRADNJE "BETMONT" doo TC:"PLJACA" NEMANJINA 152, 36210 Vrnjačka Banja, Tel. 036/618-070; Fax: 036/511-0-522, mail: betmontdoo@gmail.com Tekući račun : 155 - 13471 - 46 ; 205-209144-52 PIB: 103749810 Matični broj: 20003952 PEPDV: 178368127		
urbanistički projekat	Prilog: KTP/Postojeće stanje: Situacija sa regulacijom,		R 1:500
br. projekta: 54/25	odgovorni urbanista: 		
Datum: 13.10.2025. V.Banja			
list br.p1			
	Jasmina Momčilović, diplomirani inženjer arhitekture br.licence 221A03621		

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

објекат " к.п. бр. 978/2, 978/3, 978/4, 978/5, 980/22, 980/27, 980/38 "

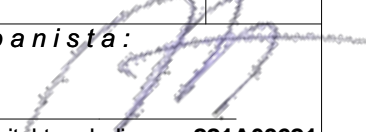
О.Врњачка Бања
К.о.Врњачка Бања

Р.Србуја



KOORDINATE POSTOJEĆIH TAČAKA		
тачка	Xpozicija	Ypozicija
1'	X=7490918.00	Y= 4830239.17
1"	X=7490926.02	Y= 4830251.72
2	X=7490937.86	Y=4830270.25
3	X=7490929.52	Y=4830274.03
4	X=7490913.37	Y=4830279.54
5	X=7490902.48	Y=4830283.50
6	X=7490893.33	Y=4830286.82
7	X=7490891.26	Y=4830287.58
8	X=7490880.19	Y=4830291.60
9	X=7490877.81	Y=4830292.63
10	X=7490868.91	Y=4830272.33
11	X=7490865.15	Y=4830263.34
12	X=7490861.57	Y=4830254.76
13	X=7490880.69	Y=4830250.61
14	X=7490881.50	Y=4830250.43
15	X=7490889.11	Y=4830252.37
16	X=7490900.52	Y=4830247.16
17	X=7490907.16	Y=4830244.13
20	X=7490913.15	Y=4830241.39
KOORDINATE NOVOFORMIRANIH TAČAKA		
тачка	Xpozicija	Ypozicija
1	X=7490917.71	Y=4830239.30
18	X=7490911.07	Y=4830251.65
19	X=7490916.84	Y=4830248.56

LEGENDA	
	obuhvat UP-a
	granica parcele
	faktičko stanje
	građevinska linija
	regulaciona linija
	postojeći objekat
	postojeće prelomne tačke
	novοformirane prelomne tačke
	granica parcele za ukidanje
	novοformirana granica parcele

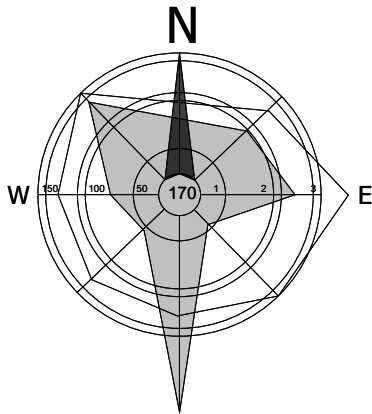
investitor:	"GZ Tim Gradnja" doo , ul. Stojadina Mirkovića 74, Voždovac		
objekat / lokacija:	Stambeni višeporodični objekat ul. Cane Babović, Vrnjačka banja KP br. 978/2, 978/3, 978/4, 978/5, 980/22, 980/27, 980/38 K.O. Vrnjačka Banja		
tehnička dokumentacija:	PREDUZEĆE ZA IZGRADNJU OBJEKATA VISOKOGRADNJE "B E T M O N T" doo	TC"PUJACA"NEMANJINA 152, 36210 Vrnjačka Banja, Tel. 036/618-070; Fax:036/511-0-522, mail: betmontdoo@gmail.com Tekući račun : 155 - 13471 - 46 ; 205-209144-52 PIB: 103749810 Matični broj: 20003952 PEPDV: 178368127	
urbanistički projekat	Prilog: Projekat preparcelacije, novoprojektovano stanje		R 1:500
br. projekta: 54/25	odgovorni urbanista: 		
Datum:13.10.2025. V.Banja			
list br.p2			
	Jasmina Momčilović, diplomirani inženjer arhitekture br.licence 221A03621		

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

објекат " к.п. бр. 978/2, 978/3, 978/4, 978/5, 980/22, 980/27, 980/38 "

О.Врњачка Бања
К.о.Врњачка Бања

Р.Србуја



242.60

245.00

РАЗМЕРА 1:250

DRAGAN
MITIĆ

Digitally signed by
DRAGAN MITIĆ
Date: 2025.05.06

PARCELA2
deo parcele KP 980/38 u površini od 0ar i 04m2
kao i deo KP 980/27 u površini od 0ar i 02m2
sa ukupno 0ar i 06m2 u Planiranom pojasu regulacije

PARCELA3
deo parcele KP 980/38 u površini od 0ar i 54m2
potreban trafostanici

NOVOFORMIRANA GRAĐEVINSKA PARCELA

opis novoformirane građevinske parcele br.1:
građevinska parcela formirana od:
-cela KP 978/2 sa površinom od 678m²,
-cela KP 978/3 sa površinom od 132m²,
-cela KP978/4 sa površinom od 20m²,
-cela KP978/5 sa površinom od 44m²,
-cela KP980/22 sa površinom od 971m²,
-dela KP980/27 sa površinom od 154m²,
-dela KP980/38 sa površinom od ~169m²,
što ukupno čini površinu od 21ar i 68m²
i to ograničena tačkama:
1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20.

PARCELA2
opis novoformirane katastarske parcele br.2:
u pojasu regulacije formirana od:
-dela KP 980/38 sa površinom od ~4m² i
-dela KP 980/27 sa površinom od ~02m²,
što ukupno čini površinu od 0ar i 06m²
i to ograničena tačkama: **1,1',1"i2.**

PARCELA3
opis novoformirane katastarske parcele br.3:
potreban trafostanici formirana od:
-dela KP 980/38 sa površinom od ~54m²
i to ograničena tačkama: **17,18,19 i 20.**

LEGENDA

- obuhvat UP-a
- granica parcele
- fактичко stanje
- - - - - građevinska linija
- - - - - regulaciona linija
- ▨ postojeći objekat
- 1 11 postojeće prelomne tačke
- 12 18 novoformirane prelomne tačke
- granica parcele za ukidanje
- novoformirana granica parcele

KOORDINATE POSTOJEĆIH TAČAKA

tačka	Xpozicija	Ypozicija
1'	X=7490918.00	Y= 4830239.17
1"	X=7490926.02	Y= 4830251.72
2	X=7490937.86	Y=4830270.25
3	X=7490929.52	Y=4830274.03
4	X=7490913.37	Y=4830279.54
5	X=7490902.48	Y=4830283.50
6	X=7490893.33	Y=4830286.82
7	X=7490891.26	Y=4830287.58
8	X=7490880.19	Y=4830291.60
9	X=7490877.81	Y=4830292.63
10	X=7490868.91	Y=4830272.33
11	X=7490865.15	Y=4830263.34
12	X=7490861.57	Y=4830254.76
13	X=7490880.69	Y=4830250.61
14	X=7490881.50	Y=4830250.43
15	X=7490889.11	Y=4830252.37
16	X=7490900.52	Y=4830247.16
17	X=7490907.16	Y=4830244.13
20	X=7490913.15	Y=4830241.39

KOORDINATE NOVOFORMIRANIH

TAČAKA

tačka	Xpozicija	Ypozicija
1	X=7490917.71	Y=4830239.30
18	X=7490911.07	Y=4830251.65
19	X=7490916.84	Y=4830248.56

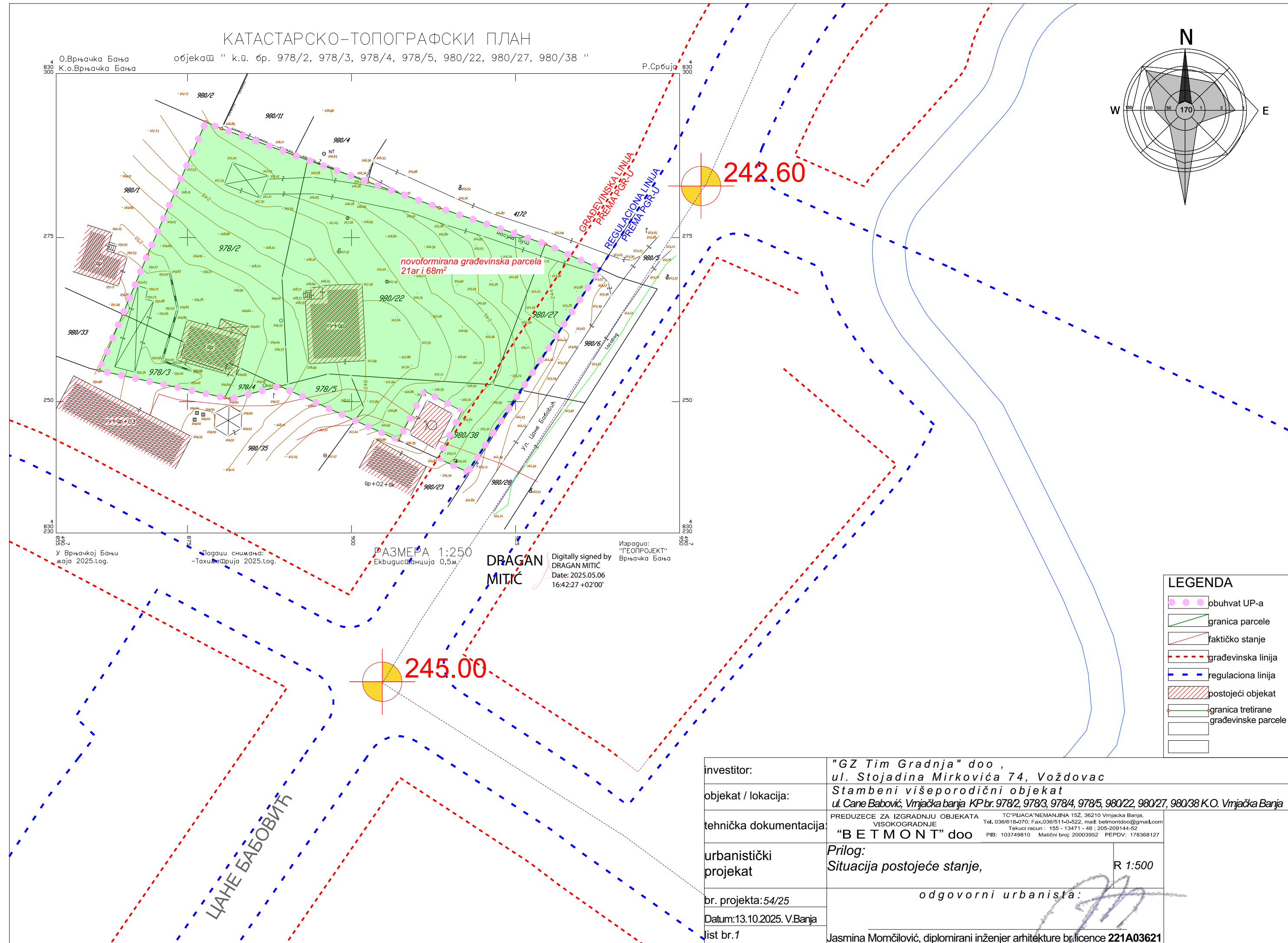
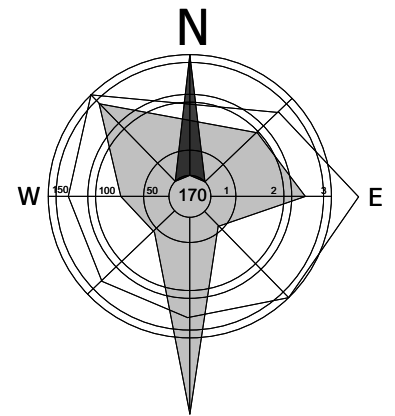
investitor:	"GZ Tim Gradnja" doo , ul. Stojadina Mirkovića 74, Voždovac
objekat / lokacija:	Stambeni višeporodični objekat ul. Cane Babović, Vrnjачka banja KP br. 978/2, 978/3, 978/4, 978/5, 980/22, 980/27, 980/38 K.O. Vrnjачka Banja
tehnička dokumentacija:	PREDUZEĆE ZA IZGRADNJU OBJEKATA VISOKOGRADNJE "B E T M O N T" doo T: "PIJACA" NEMANJINA 152, 36210 Vrnjачka Banja, Tel. 036/618-070; Fax: 036/511-0-522, mail: betmontdoo@gmail.com Telex: racun : 155 - 13471 - 46 ; 205-209144-52 PIB: 103749810 Matični broj: 20003952 PEPAV: 178368127
urbanistički projekat	Prilog: Projekat preparcelacije, stanje nakon preparcelacije R 1:500
br. projekta: 54/25	odgovorni urbanista:
Datum: 13.10.2025. V: Banja	Jasmina Momčilović, diplomirani inženjer arhitekture br. licence 221A03621
list br.p3	

investitor:	<i>"GZ Tim Gradnja" doo , ul. Stojadina Mirkovića 74, Voždovac</i>	
objekat / lokacija:	<i>Stambeni višeporodični objekat ul. Cane Babović, Vrnjačka banja KP br. 978/2, 978/3, 978/4, 978/5, 980/22, 980/27, 980/38 K.O. Vrnjačka Banja</i>	
tehnička dokumentacija:	PREDUZEĆE ZA IZGRADNJU OBJEKATA VISOKOGRADNJE "B E T M O N T" doo	TC "PIJACA" NEMANJINA 15Ž, 36210 Vrnjačka Banja, Tel. 036/618-070; Fax. 036/511-0-522, mail: betmontdoo@gmail.com Tekući račun : 155 - 13471 - 46 ; 205-209144-52 PIB: 103749810 Matični broj: 20003952 PEPDV: 178368127
urbanistički projekat	<i>Prilozi: Urbanistički projekat - grafička dokumentacija</i>	
br. projekta: 54/25		
Datum: 13.10.2025. V. Banja		

объекта " к.д. бр. 978/2, 978/3, 978/4, 978/5, 980/22, 980/27, 980/38 "

4 О.Врњачка Бања
830 К.о.Врњачка Бања
300

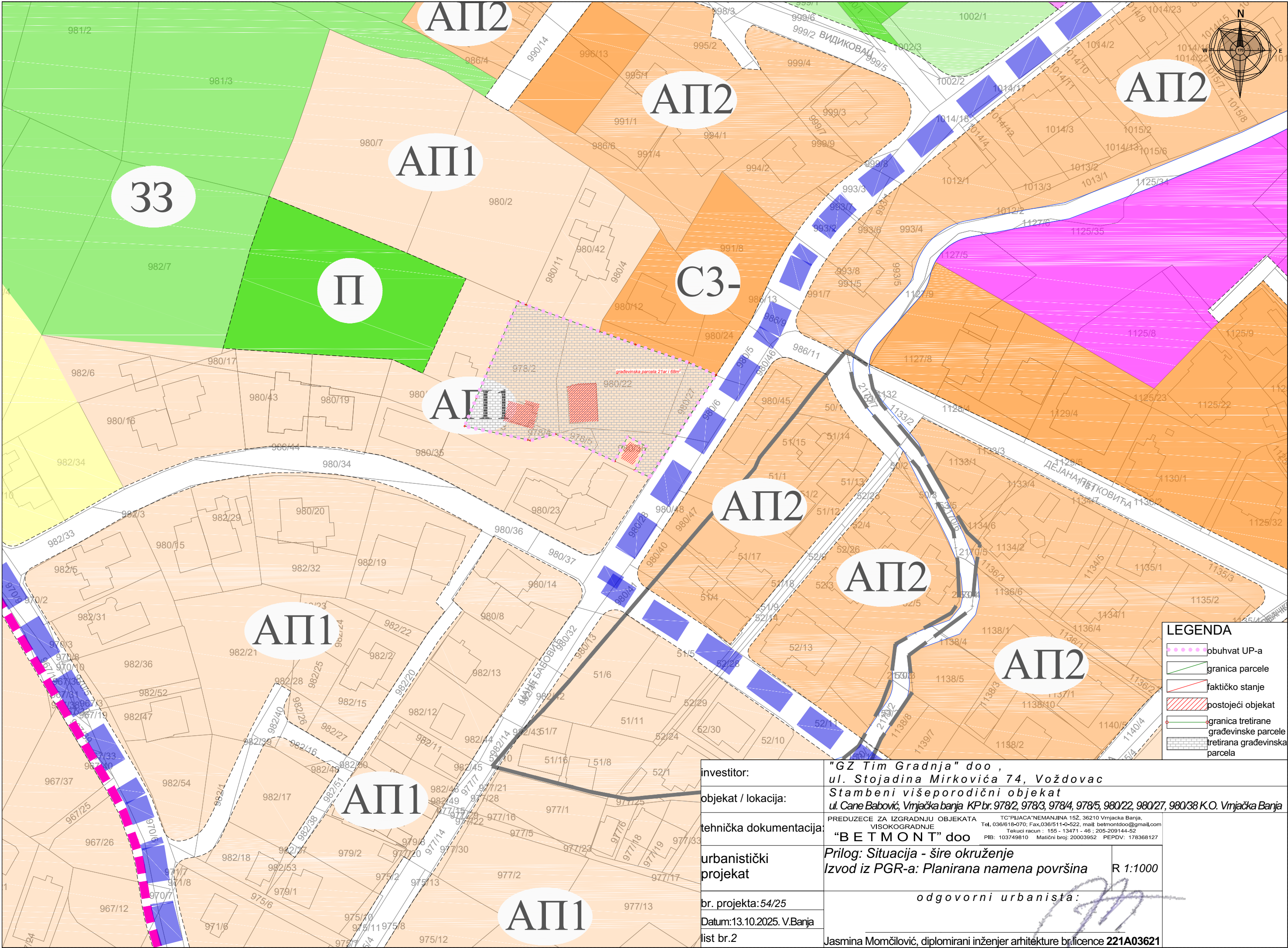
P.Србуја 830 4
300

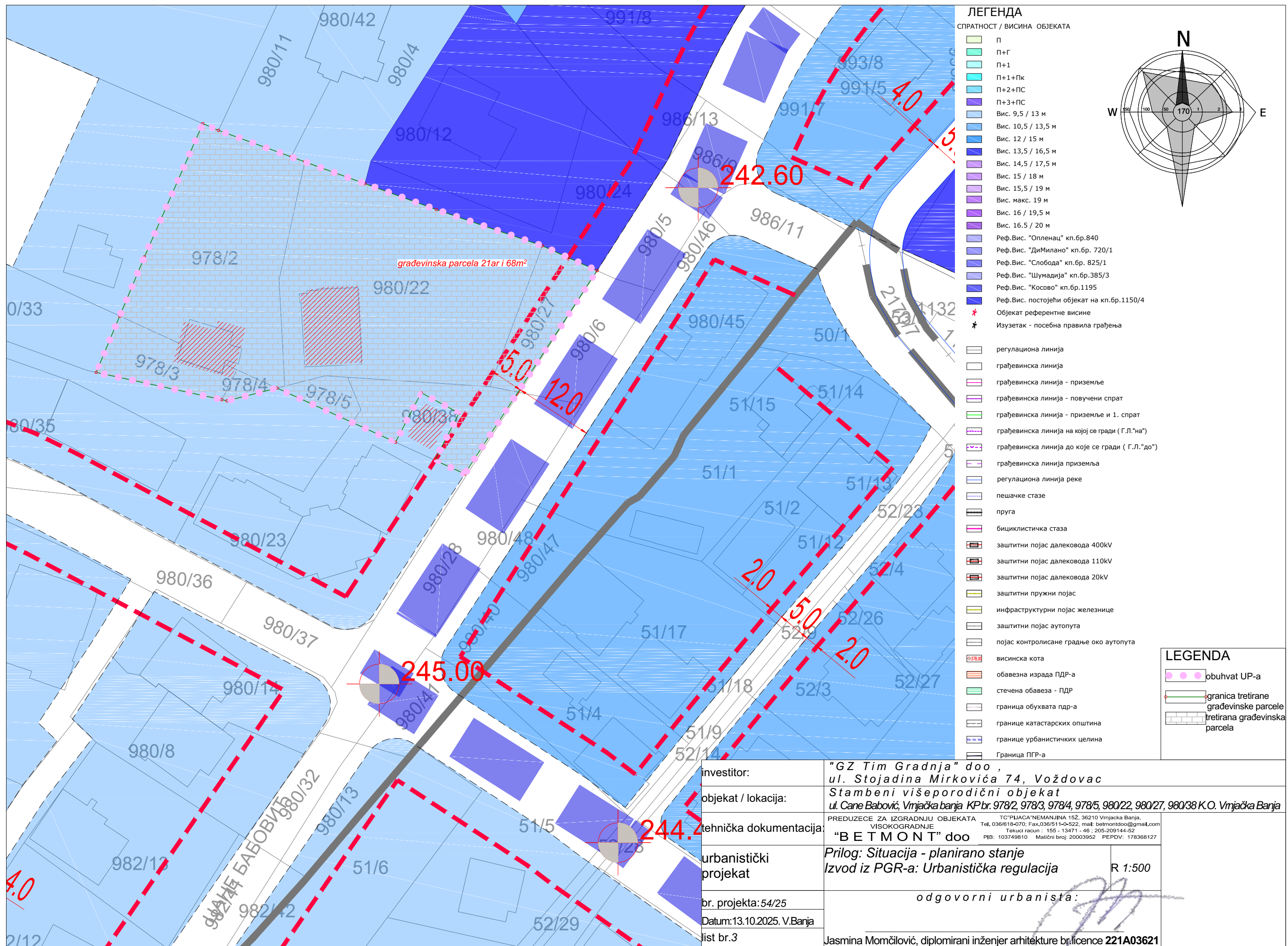


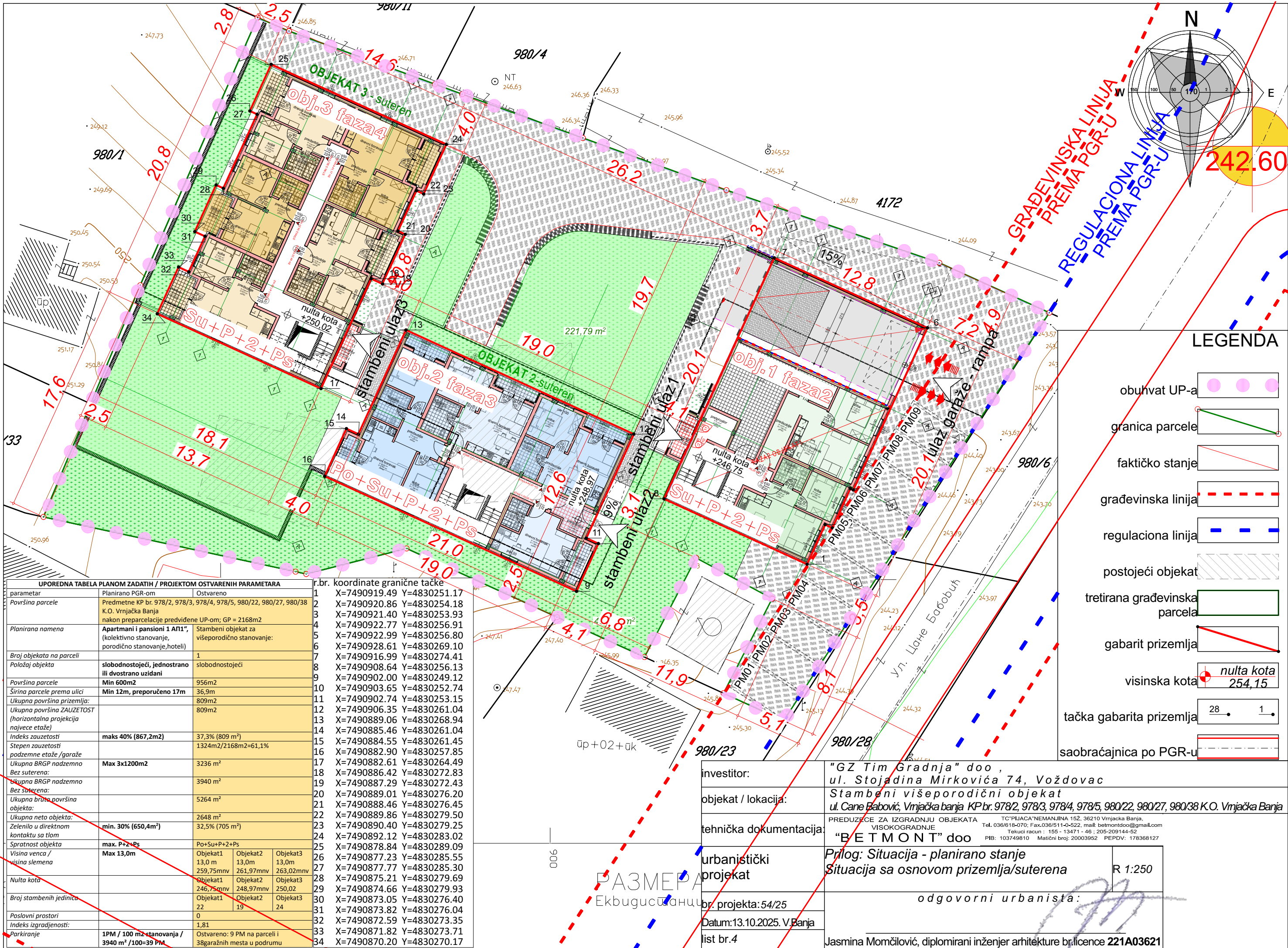
LEGENDA

- | | |
|--|---------------------|
| | obuhvat UP-a |
| | granica parcele |
| | faktičko stanje |
| | građevinska linija |
| | regulaciona linija |
| | postojeći objekat |
| | granica tretirane |
| | građevinske parcele |
| | |
| | |

investitor:	"GZ Tim Gradnja" doo , ul. Stojadina Mirkovića 74, Voždovac	
objekat / lokacija:	Stambeni višeporodični objekat ul. Cane Babović, Vrnjačka banja KP br. 978/2, 978/3, 978/4, 978/5, 980/22, 980/27, 980/38 K.O. Vrnjačka Banja	
tehnička dokumentacija:	PREDUZEĆE ZA IZGRADNJU OBJEKATA VISOKOGRADNJE "BETMONT" doo	TC:PIJACA"NEMANJINA 152, 36210 Vrnjacksa Banja, Tel. 036/618-070; Fax.036/511-0-522, mail: betmontdoo@gmail.com Tekuci racun : 155 - 13471 - 46 ; 205-209144-52 PIB: 103749810 Matični broj: 20003952 PEPDV: 178368127
urbanistički projekat	<i>Prilog:</i> <i>Situacija postojeće stanje,</i>	R 1:500
br. projekta: 54/25	<i>odgovorni urbanista:</i> 	
Datum: 13.10.2025. V.Banja		
list br.1	Jasmina Momčilović, diplomirani inženjer arhitekture br.licence 221A03621	



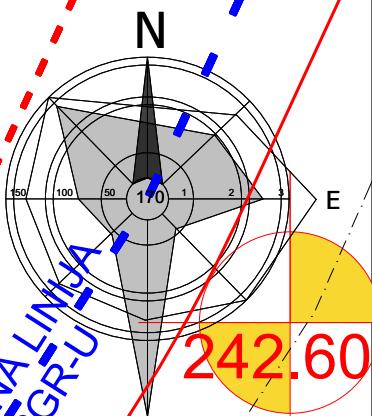
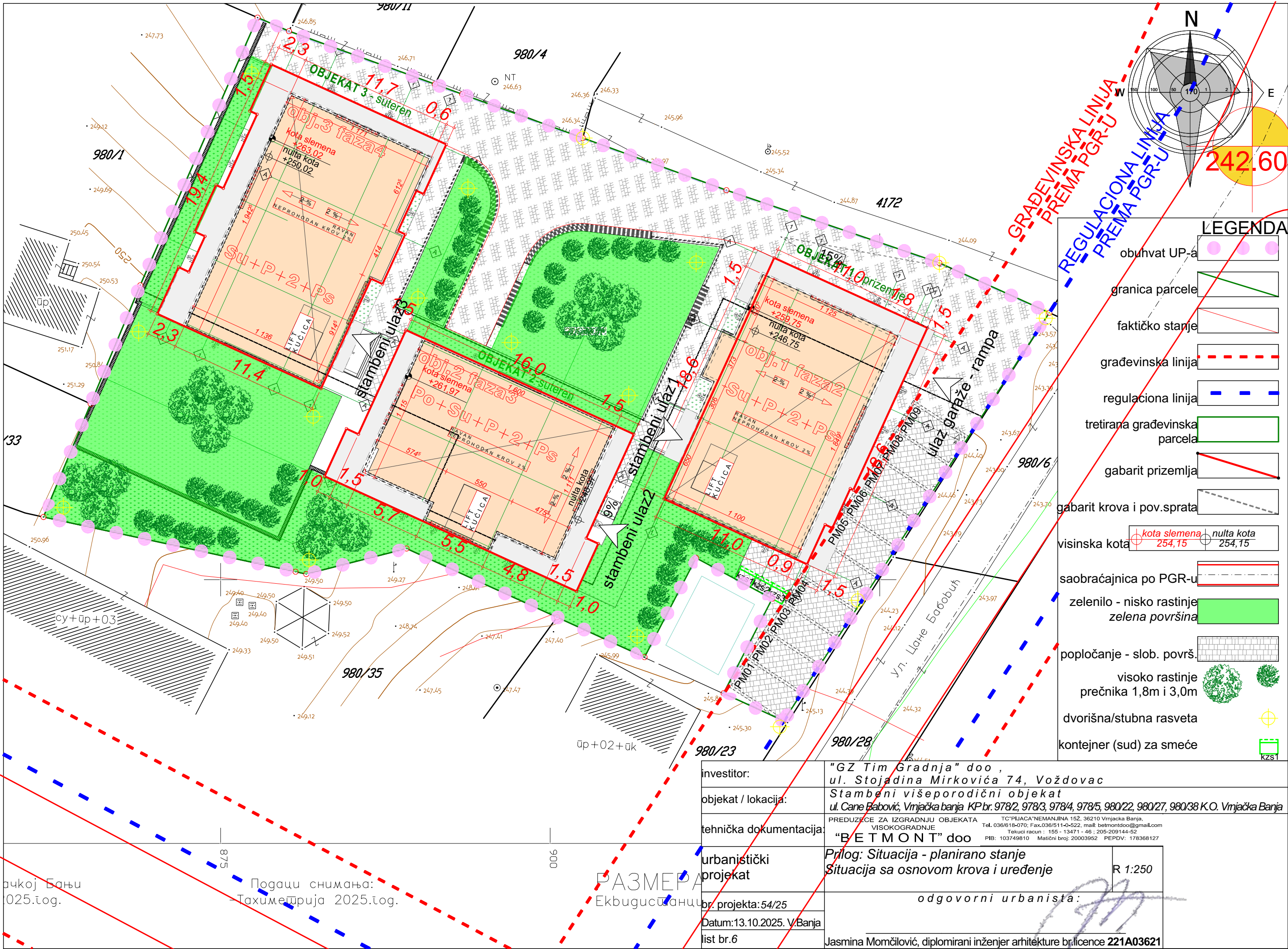




UPOREDNA TABELA PLANOM ZADATIH / PROJEKTOM OSTVARENIH PARAMETARA				
parametar	Planirano PGR-om	Ostvareno		
Površina parcele	Predmetne KP br. 978/2, 978/3, 978/4, 978/5, 980/22, 980/27, 980/38 K.O. Vrnjačka Banja nakon preaparacije predviđene UP-om; GP = 2168m2			
Planirana namena	Apartmani i pansioni 1 AP11, (kolektivno stanovanje, porodično stanovanje, hoteli)	Stambeni objekat za višeporodično stanovanje;		
Broj objekata na parceli		1		
Položaj objekta	slobodnostojeći, jednostrano ili dvostrano uzidani	slobodnostojeći		
Površina parcele	Min 600m2	956m2		
Širina parcele prema ulici	Min 12m, preporučeno 17m	36,9m		
Ukupna površina prizemlja		809m2		
Ukupna površina ZAUZETOST (horizontalna projekcija najveće etaže)		809m2		
Indeks zauzetosti	maks 40% (867,2m2)	37,3% (809 m²)		
Stepen zauzetosti		1324m2/2168m2=61,1%		
podzemne etaže /garage				
Ukupna BRGP nadzemno	Max 3x1200m2	3236 m²		
Bez suterena:				
Ukupna BRGP nadzemno		3940 m²		
Bez suterena:				
Ukupna bruta površina objekta:		5264 m²		
Ukupna neto objekta:		2648 m²		
Zelenilo u direktnom kontaktu sa tlom	min. 30% (650,4m²)	32,5% (705 m²)		
Spratnost objekta	max. P+2+Ps	Po+Su+P+2+Ps		
Visina venca / visina slemena	Max 13,0m	Objekat1 13,0 m 259,75mnv Objekat2 13,0m 261,97mnv Objekat3 13,0m 263,02mnv		
Nulta kota		Objekat1 246,75mnv Objekat2 248,97mnv Objekat3 250,02		
Broj stambenih jedinica		Objekat1 22 Objekat2 19 Objekat3 24		
Poslovni prostori		0		
Indeks izgradjenosti:		1,81		
Parkiranje	1PM / 100 m2 stanovanja / 3940 m² /100-39 PM	Ostvareno: 9 PM na parceli i 38garažnih mesta u podrumu		

br.	koordinate granične tačke
1	X=7490919.49 Y=4830251.17
2	X=7490920.86 Y=4830254.18
3	X=7490921.40 Y=4830253.93
4	X=7490922.77 Y=4830256.91
5	X=7490922.99 Y=4830256.80
6	X=7490928.61 Y=4830269.10
7	X=7490916.99 Y=4830274.41
8	X=7490908.64 Y=4830256.13
9	X=7490902.00 Y=4830249.12
10	X=7490903.65 Y=4830252.74
11	X=7490902.74 Y=4830253.15
12	X=7490906.35 Y=4830261.04
13	X=7490889.06 Y=4830268.94
14	X=7490885.46 Y=4830261.04
15	X=7490884.55 Y=4830261.45
16	X=7490882.90 Y=4830257.85
17	X=7490882.61 Y=4830264.49
18	X=7490886.42 Y=4830272.83
19	X=7490887.29 Y=4830272.43
20	X=7490889.01 Y=4830276.20
21	X=7490888.46 Y=4830276.45
22	X=7490889.86 Y=4830279.50
23	X=7490890.40 Y=4830279.25
24	X=7490892.12 Y=4830283.02
25	X=7490878.84 Y=4830289.09
26	X=7490877.23 Y=4830285.55
27	X=7490877.77 Y=4830285.30
28	X=7490875.21 Y=4830279.69
29	X=7490874.66 Y=4830279.93
30	X=7490873.05 Y=4830276.40
31	X=7490873.82 Y=4830276.04
32	X=7490872.59 Y=4830273.35
33	X=7490871.82 Y=4830273.71
34	X=7490870.20 Y=4830270.17

investitor:	"GZ Tim Gradnja" doo , ul. Stojadina Mirkovića 74, Voždovac		
objekat / lokacija:	Stambeni višeporodični objekat ul. Cane Babović, Vrnjačka banja KP br. 978/2, 978/3, 978/4, 978/5, 980/22, 980/27, 980/38 K.O. Vrnjačka Banja		
tehnička dokumentacija:	PREDUZEĆE ZA IZGRADNJU OBJEKATA VISOKOGRADNJE "BETMONT" doo TC"PLUACA" NEMANJINA 152, 36210 Vrnjačka Banja, Tel. 036/6184070; Fax: 036/51140522, mail: betmontdo@gmail.com Tekući račun: 155 - 13471 - 48 ; 205-209144-52 PIB: 103749810 Matični broj: 20003952 PEPDV: 178368127		
urbanistički projekat	Prilog: Situacija - planirano stanje Situacija sa osnovom prizemlja/suterena		
br. projekta: 54/25	R 1:250		
Datum: 13.10.2025. V.Banja	odgovorni urbanista:		
list br.4	Jasmina Momčilović, diplomirani inženjer arhitekture br.licence 221A03621		

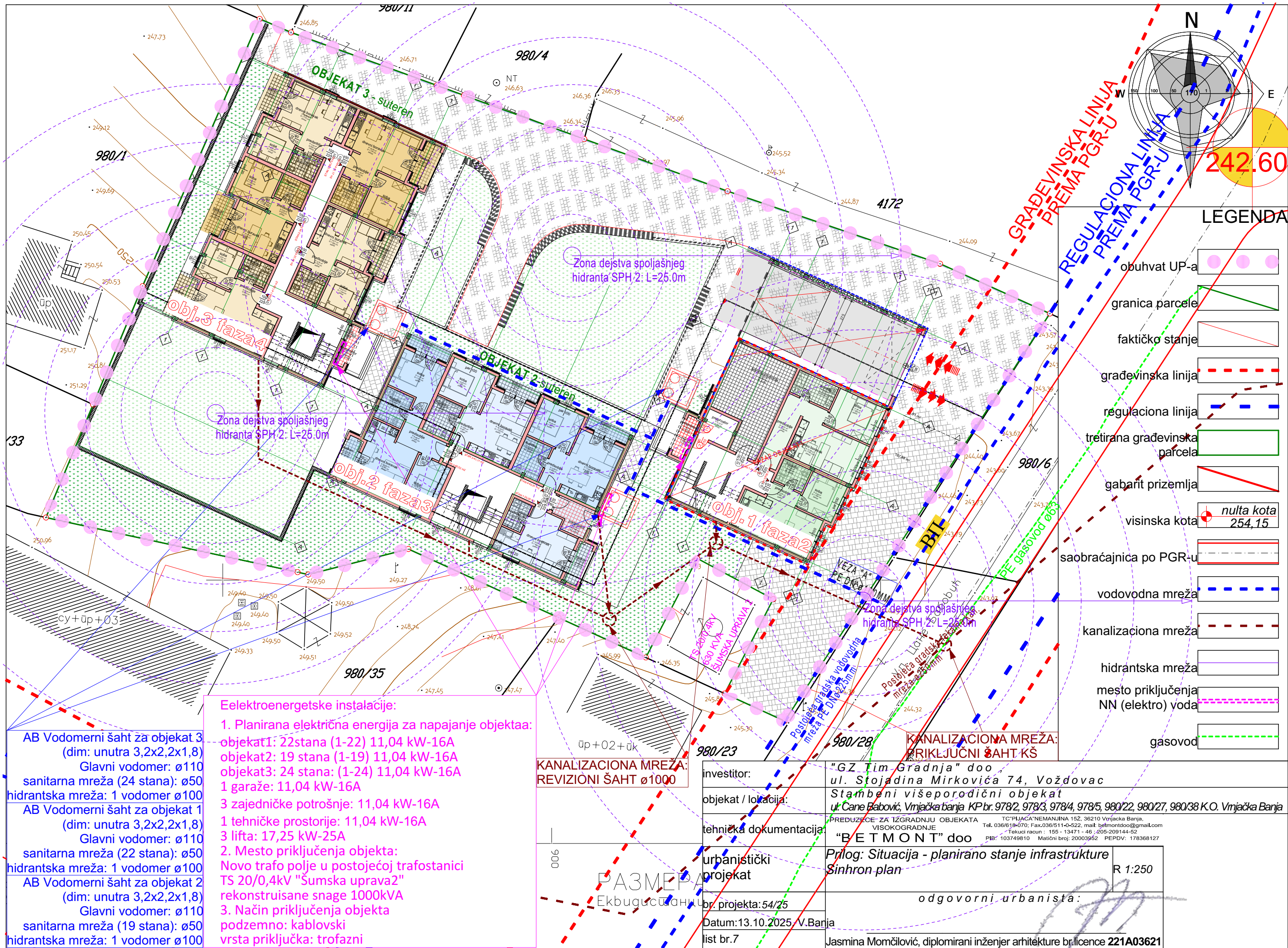


- LEGENDA**
- obuhvat UP-a
 - granica parcele
 - faktičko stanje
 - građevinska linija
 - regulaciona linija
 - tretirana građevinska parcela
 - gabarit prizemlja
 - gabarit krova i pov.sprata
 - visinska kota
 - saobraćajnica po PGR-u
 - zelenilo - nisko rastinje
 - zelenila površina
 - popločanje - slob. površ.
 - visoko rastinje prečnika 1,8m i 3,0m
 - dvorišna/stubna rasveta
 - kontejner (sud) za smeće

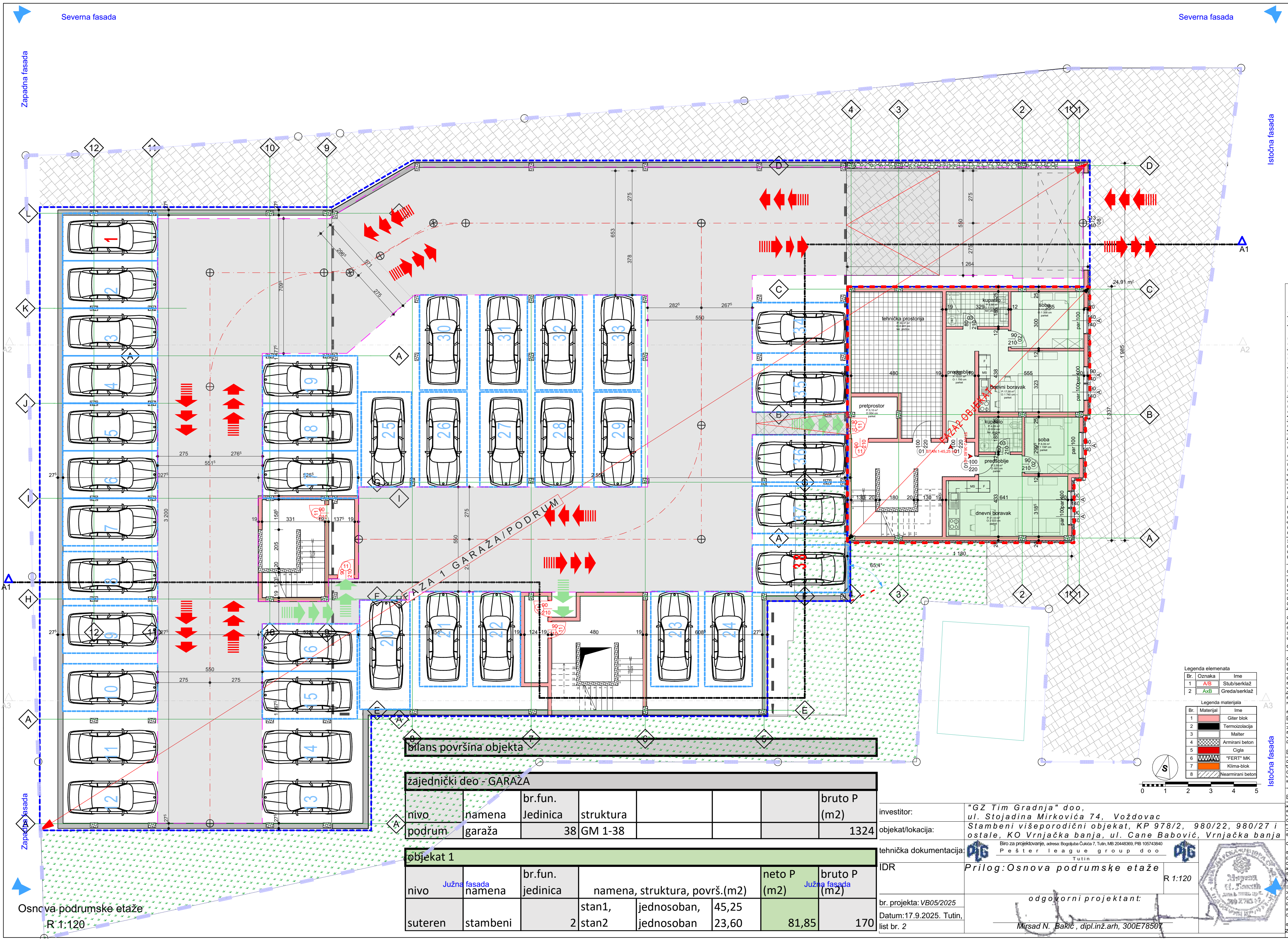
ачкој Бањи
025.лог.

Подаци снимања:
- Тахиметрија 2025.лог.

РАЗМЕР
Ekbugucan



investitor:	<i>"GZ Tim Gradnja" doo , ul. Stojadina Mirkovića 74, Voždovac</i>		
objekat / lokacija:	<i>Stambeni višeporodični objekat ul. Cane Babović, Vrnjačka banja KP br. 978/2, 978/3, 978/4, 978/5, 980/22, 980/27, 980/38 K.O. Vrnjačka Banja</i>		
tehnička dokumentacija:		Biro za projektovanje, adresa: Bogoljuba Čukića 7, Tutin, MB 20448369, PIB 105743840 P e š t e r l e a g u e g r o u p d o o T u t i n	
idejno rešenje	<i>Prilozi: Idejno rešenje - grafička dokumentacija</i>		
br. projekta: 05/2025			
Datum: 12.10.2025. V. Banja			



bilans površina objekta

zajednički deo GARAŽA

nivo	namena	br.fun.	jedinica	struktura	bruto P (m2)
podrum	garaža	38	GM 1-38		1324

objekat 1

nivo	namena	br.fun.	jedinica	namena, struktura, površ.(m2)	neto P (m2)	bruto P (m2)
suteren	stambeni		stan1, 2 stan2	jednosoban, jednosoban	45,25 23,60	81,85 170

investitor:

objekat/lokacija:

tehnička dokumentacija:

IDR

br. projekta: VB05/2025

Datum: 17.9.2025. Tutin,

list br. 2

"GZ Tim Gradnja" doo,
ul. Stojadina Mirkovića 74, Voždovac
Stambeni višeporodični objekat, KP 978/2, 980/22, 980/27 i
ostale, KO Vrnjačka banja, ul. Cane Babović, Vrnjačka banja
Biro za projektovanje, adresa: Bogoljub Čukica 7, Tutin, MB 20448369, PIB 105743840
Pešter league group doo
Tutin

Prilog: Osnova podrumске etaže

R 1:120

odgovorni projektant:

Mirsad N. Bakic, dipl.inž.arh, 300E78507

0 1 2 3 4 5

S

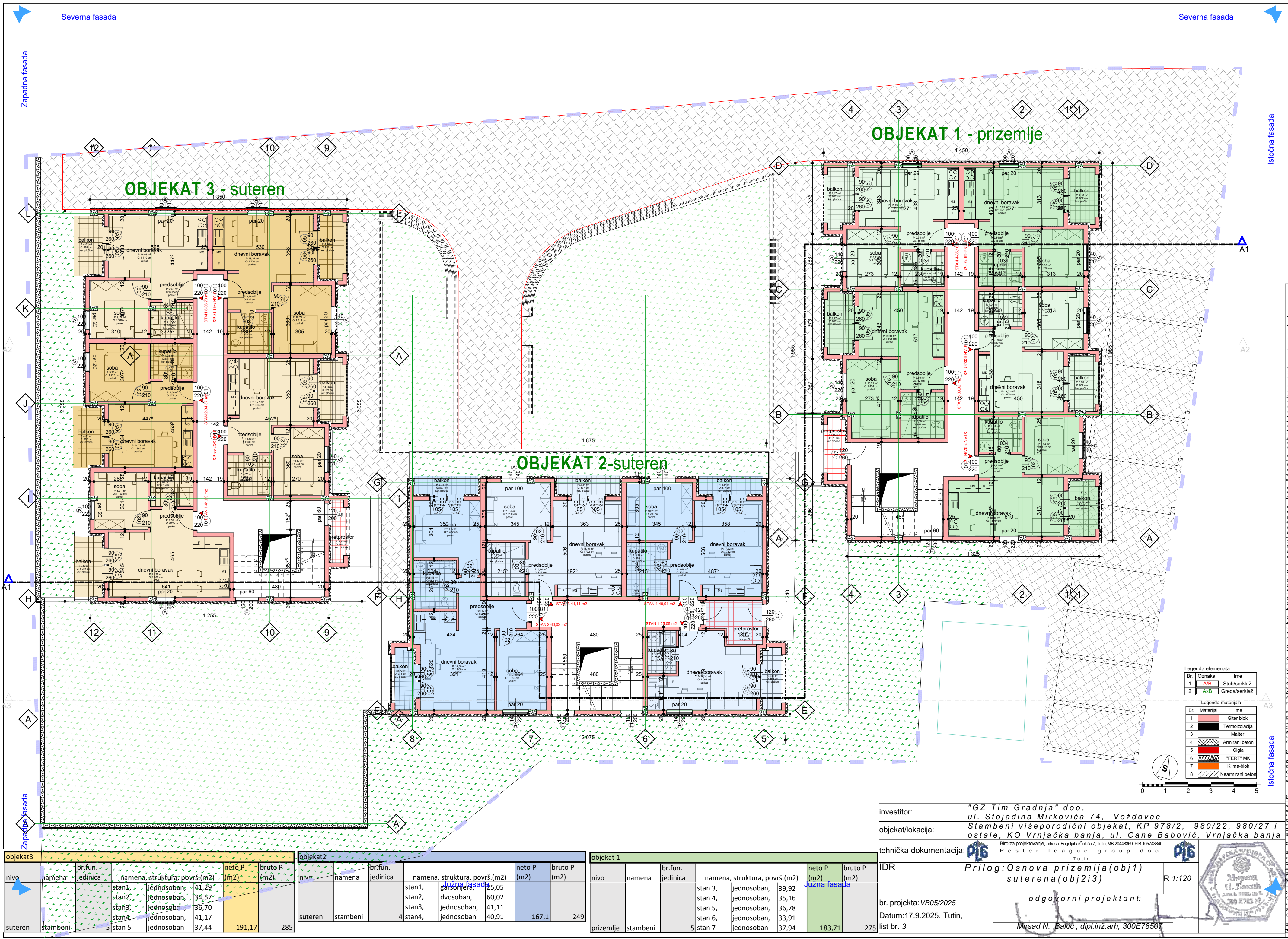
Legenda elemenata

Br.	Oznaka	Ime
1	A/B	Stub/serklaž
2	AxB	Greda/serklaž

Legenda materijala

Br.	Materijal	Ime
1		Giter blok
2		Termoizolacija
3		Malter
4		Armirani beton
5		Cigla
6		*FERT* MK
7		Klima-blok
8		Nearmirani beton

Osnova podrumске etaže
R 1:120



objekat3					
nivo	namena	br.fun. jedinica	namena, struktura, površ.(m2)	neto P (m2)	bruto P (m2)
suteren	stambeni	stan1,	jednosoban,	41,29	191,17
		stan2,	jednosoban,	34,57	
		stan3,	jednosoban,	36,70	
		stan4,	jednosoban,	41,17	
suteren	stambeni	stan 5,	jednosoban	37,44	285

objekat2					
nivo	namena	jedinica	namena, struktura, površ.(m2)	neto P (m2)	bruto P (m2)
suteren	stambeni	stan1,	garsonjera,	25,05	167,1
		stan2,	dvosoban,	60,02	
		stan3,	jednosoban,	41,11	
		stan4,	jednosoban	40,91	

objekat 1					
nivo	namena	br.fun. jedinica	namena, struktura, površ.(m2)	neto P (m2)	bruto P (m2)
prizemlje	stambeni	stan 3,	jednosoban,	39,92	183,71
		stan 4,	jednosoban,	35,16	
		stan 5,	jednosoban,	36,78	
		stan 6,	jednosoban,	33,91	
prizemlje	stambeni	stan 7	jednosoban	37,94	275

investitor:
objekat/lokacija:
tehnička dokumentacija:
IDR
br. projekta: VB05/2025
Datum: 17.9.2025. Tutin,
list br. 3

"GZ Tim Gradnja" doo,
ul. Stojadina Mirkovića 74, Voždovac
Stambeni višeporodični objekat, KP 978/2, 980/22, 980/27 i ostale, KO Vrnjačka banja, ul. Cane Babović, Vrnjačka banja
Biro za projektovanje, adresa: Bogoljub Čukica 7, Tutin, MB 20448369, PIB 105743840
Pešter league group doo
Tutin

Prilog: Osnova prizemlja (obj1)
suteren (obj2 i 3)
R 1:120
odgovorni projektant:
Mirsad N. Bakic, dipl.inž.arh, 300E78507

Legenda elemenata

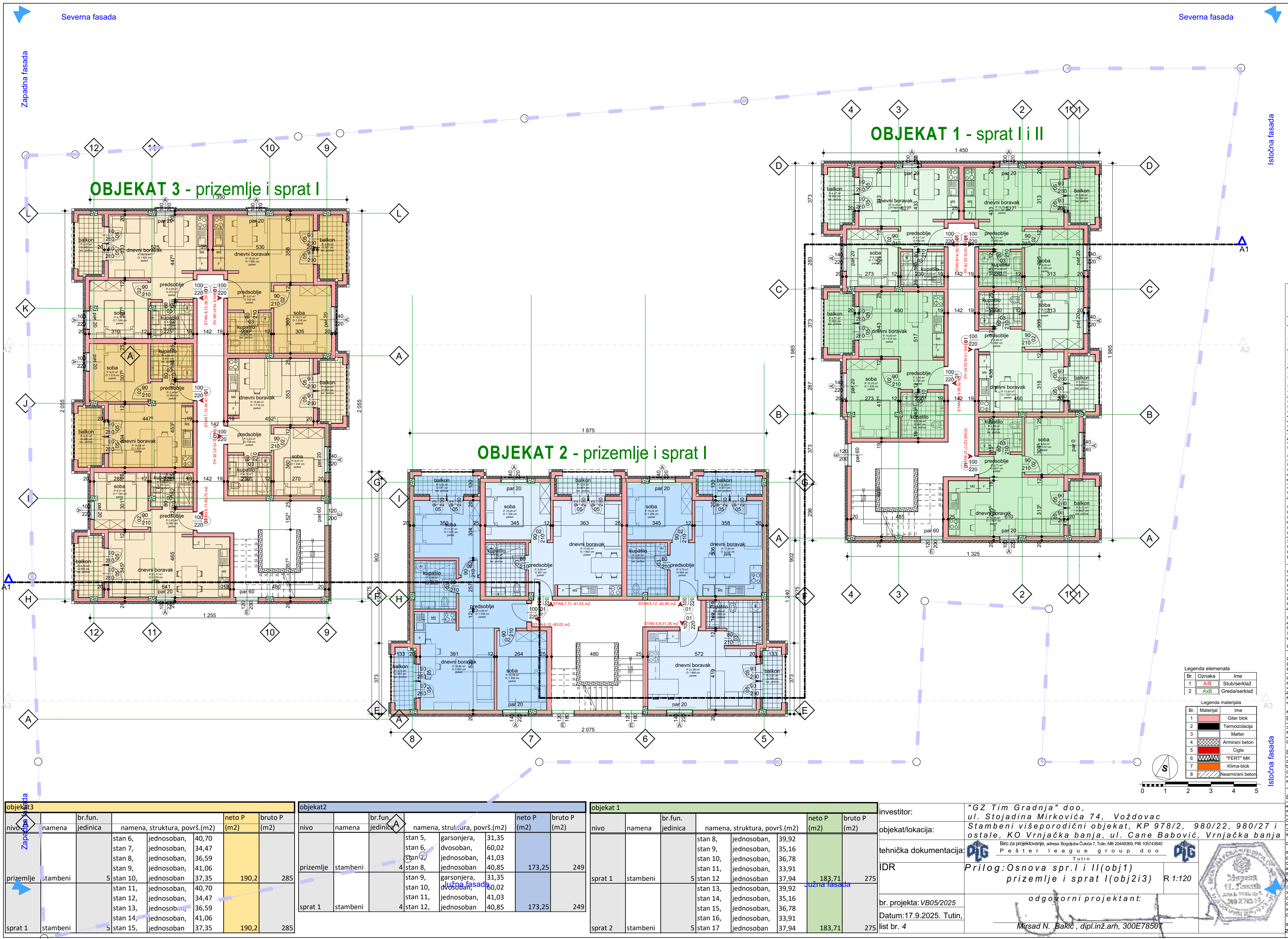
Br.	Oznaka	Ime
1	A/B	Stub/serklaž
2	AxB	Greda/serklaž

Legenda materijala

Br.	Materijal	Ime
1		Giter blok
2		Termoizolacija
3		Malter
4		Armirani beton
5		Cigla
6		"FERT" MK
7		Klima-blok
8		Nearmirani beton

012345

S



objekat3							
nivo	namena	br.fun.	namena, struktura, površ.(m2)		neto P (m2)	bruto P (m2)	
prizemlje	stambeni	5	stan 6,	jednosoban,	40,70	190,2	285
			stan 7,	jednosoban,	34,47		
			stan 8,	jednosoban,	36,59		
			stan 9,	jednosoban,	41,06		
			stan 10,	jednosoban,	37,35		
sprat 1	stambeni	5	stan 11,	jednosoban,	40,70	190,2	285
			stan 12,	jednosoban,	34,47		
			stan 13,	jednosoban,	36,59		
			stan 14,	jednosoban,	41,06		
			stan 15,	jednosoban,	37,35		

objekat2							
		br.fun				neto P (m2)	bruto P (m2)
nivo	namena	jedinica	namena, struktura, površ.(m2)				
prizemlje	stambeni	4	stan 5,	garsonjera,	31,35	173,25	249
			stan 6,	dvosoban,	60,02		
			stan 7,	jednosoban,	41,03		
			stan 8,	jednosoban,	40,85		
sprat 1	stambeni	4	stan 9,	garsonjera,	31,35	173,25	249
			stan 10,	dvosoban,	60,02		
			stan 11,	jednosoban,	41,03		
			stan 12,	jednosoban,	40,85		

objekat 1							
nivo	namena	br.fun. jedinica	namena, struktura, površ.(m2)		neto P (m2)	bruto P (m2)	
sprat 1	stambeni	5	stan 8,	jednosoban,	39,92	183,71	275
			stan 9,	jednosoban,	35,16		
			stan 10,	jednosoban,	36,78		
			stan 11,	jednosoban,	33,91		
			stan 12,	jednosoban,	37,94		
sprat 2	stambeni	5	stan 13,	jednosoban,	39,92	183,71	275
			stan 14,	jednosoban,	35,16		
			stan 15,	jednosoban,	36,78		
			stan 16,	jednosoban,	33,91		
			stan 17,	jednosoban,	37,94		

investitor:
objekat/lokacija:
tehnička dokumentacija:
IDR
br. projekta: VB05/2025
Datum: 17.9.2025. Tutin,
list br. 4

"GZ Tim Gradnja" doo,
ul. Stojadina Mirkovića 74, Voždovac
Stambeni višeporodični objekat, KP 978/2, 980/22, 980/27 i
ostale, KO Vrnjačka banja, ul. Cane Babović, Vrnjačka banja
Biro za projektovanje, adresa: Bogoljub Čukica 7, Tutin, MB 20448369, PIB 105743840
Pešter league group doo
Tutin

Prilog: Osnova spr. I i II (obj1)
prizemlje i sprat I (obj2i3)
R:1:120

odgovorni projektant:
Mirsad N. Bakic, dipl.inž.arh, 300E78507

1

2

3

4

5

6

7

8

Br.

Oznaka

Ime

1

A/B

Stub/serklaž

2

AxB

Greda/serklaž

Br.

Materijal

Ime

1

Giter blok

2

Termoizolacija

3

Malter

4

Armirani beton

5

Cigla

6

"FERT" MK

7

Klima-blok

8

Nearmirani beton

0

1

2

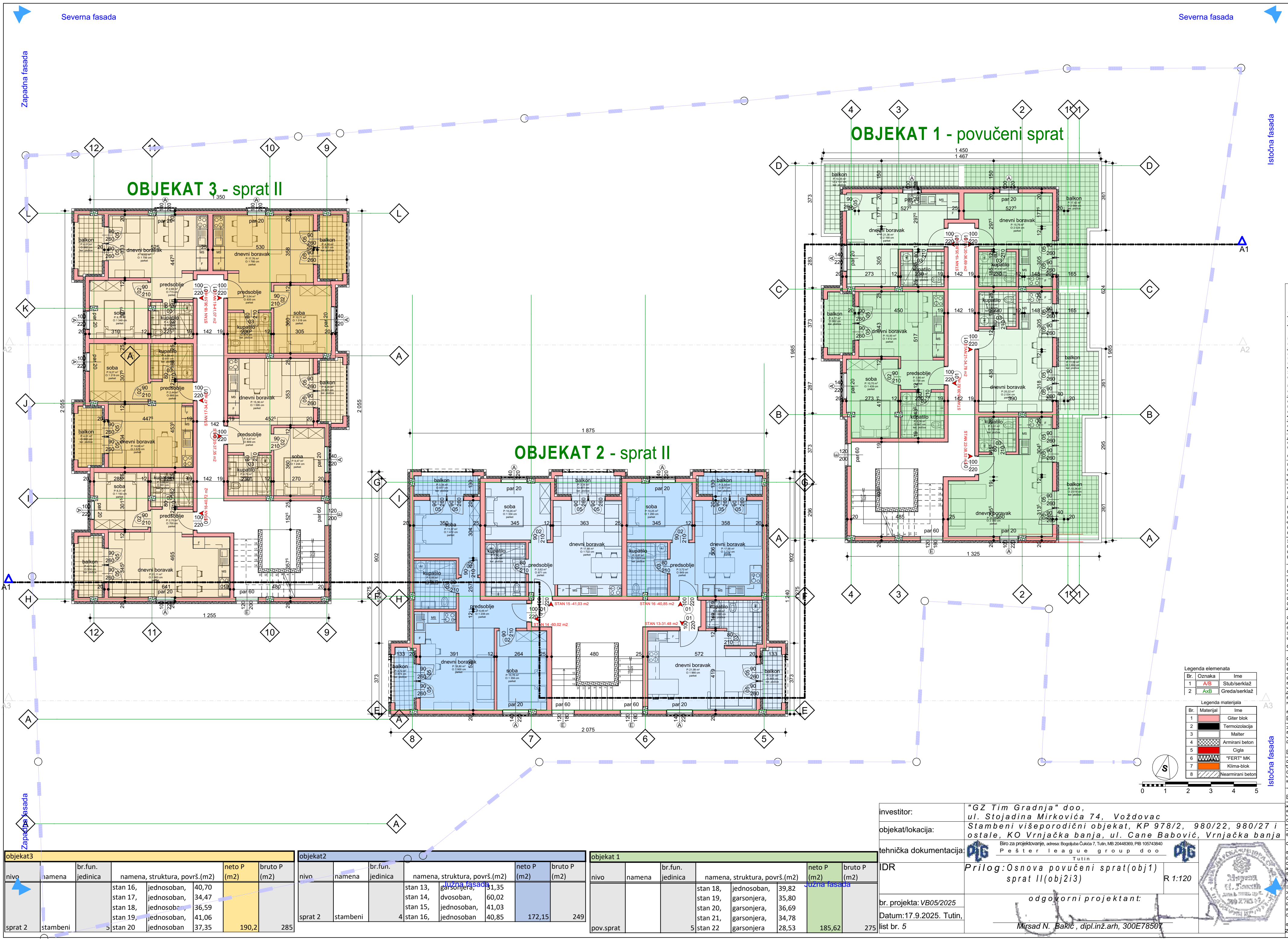
3

4

5

S

Na osnovu zakona o autorskim i srodnim pravima zabranjeno je svako kopiranje i neovlašćeno korišćenje arhitektonskog dela.



objekat3					
nivo	namena	br.fun. jedinica	namena, struktura, površ.(m2)	neto P (m2)	bruto P (m2)
sprat 2	stambeni		stan 16, jednosoban,	40,70	190,2
			stan 17, jednosoban,	34,47	
			stan 18, jednosoban,	36,59	
			stan 19, jednosoban,	41,06	
			stan 20, jednosoban	37,35	285

objekat2					
nivo	namena	br.fun. jedinica	namena, struktura, površ.(m2)	neto P (m2)	bruto P (m2)
sprat 2	stambeni		stan 13, garsonjera,	31,35	172,15
			stan 14, dvosoban,	60,02	
			stan 15, jednosoban,	41,03	
			stan 16, jednosoban	40,85	249

objekat 1					
nivo	namena	br.fun. jedinica	namena, struktura, površ.(m2)	neto P (m2)	bruto P (m2)
pov.sprat			stan 18, jednosoban,	39,82	185,62
			stan 19, garsonjera,	35,80	
			stan 20, garsonjera,	36,69	
			stan 21, garsonjera,	34,78	
			stan 22, garsonjera	28,53	275

investitor:

objekat/lokacija:

tehnička dokumentacija:

IDR

br. projekta: VB05/2025

Datum:17.9.2025. Tutin,

list br. 5

"GZ Tim Gradnja" doo,
ul. Stojadina Mirkovića 74, Voždovac
Stambeni višeporodični objekat, KP 978/2, 980/22, 980/27 i ostale, KO Vrnjačka banja, ul. Cane Babović, Vrnjačka banja
Biro za projektovanje, adresa: Bogoljub Čukica 7, Tutin, MB 20448369, PIB 105743840
Pešter league group doo
Tutin

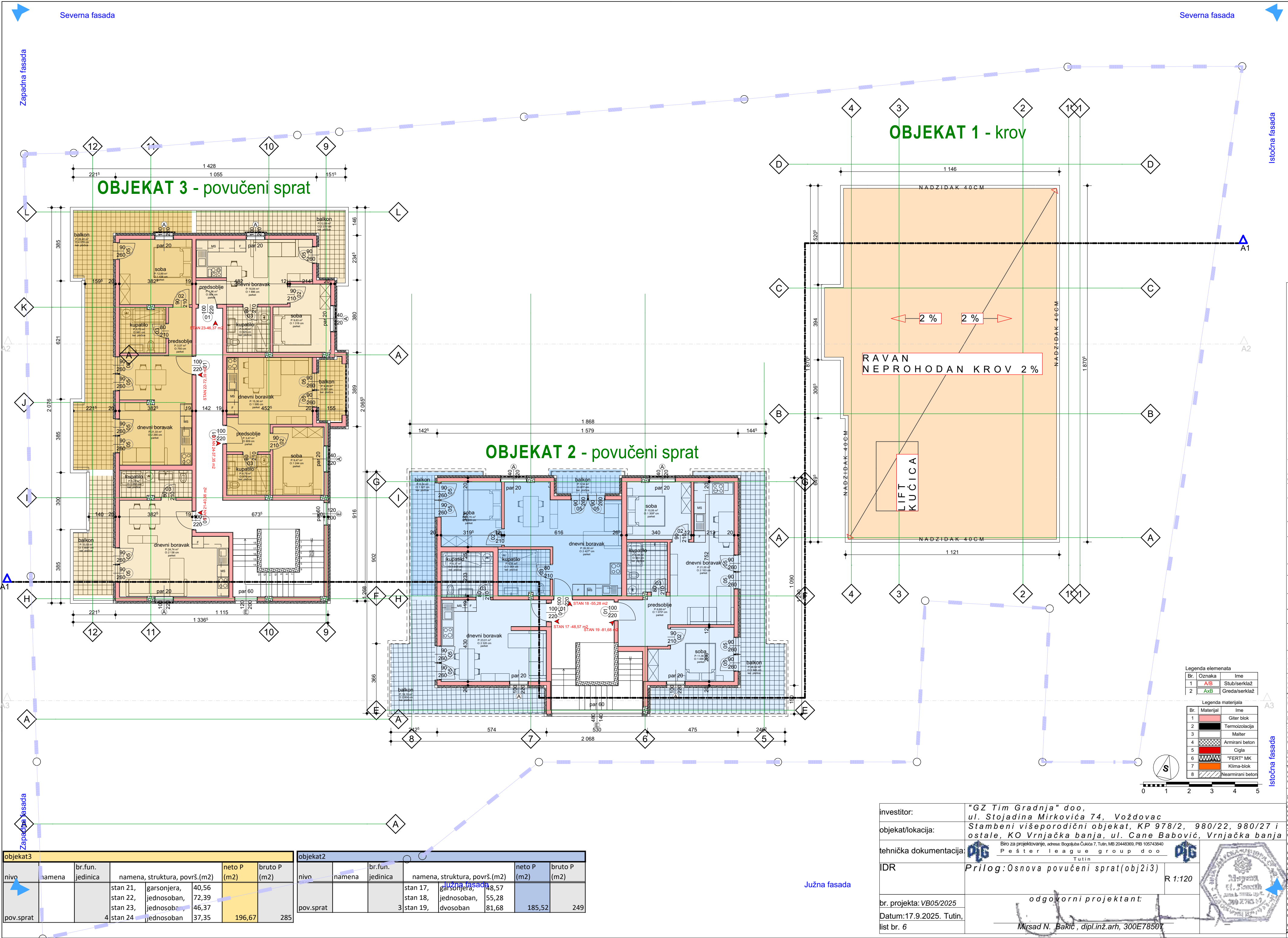
Prilog:Osnova povučeni sprat(obj1)
sprat II(obj2i3)

R 1:120

odgovorni projektant:

Mirsad N. Bakic, dipl.inž.arh, 300E78507

Na osnovu zakona o autorskim i srodnim pravima zabranjeno je svako kopiranje i neovlašćeno korišćenje arhitektonskog dela.



investitor: "GZ Tim Gradnja" doo, ul. Stojadina Mirkovića 74, Voždovac

objekat/lokacija: Stambeni višeporodični objekat, KP 978/2, 980/22, 980/27 i ostale, KO Vrnjačka banja, ul. Cane Babović, Vrnjačka banja

tehnička dokumentacija: Pešter league group doo

IDR: Prilog: Osnova povučeni sprat(obj2i3)

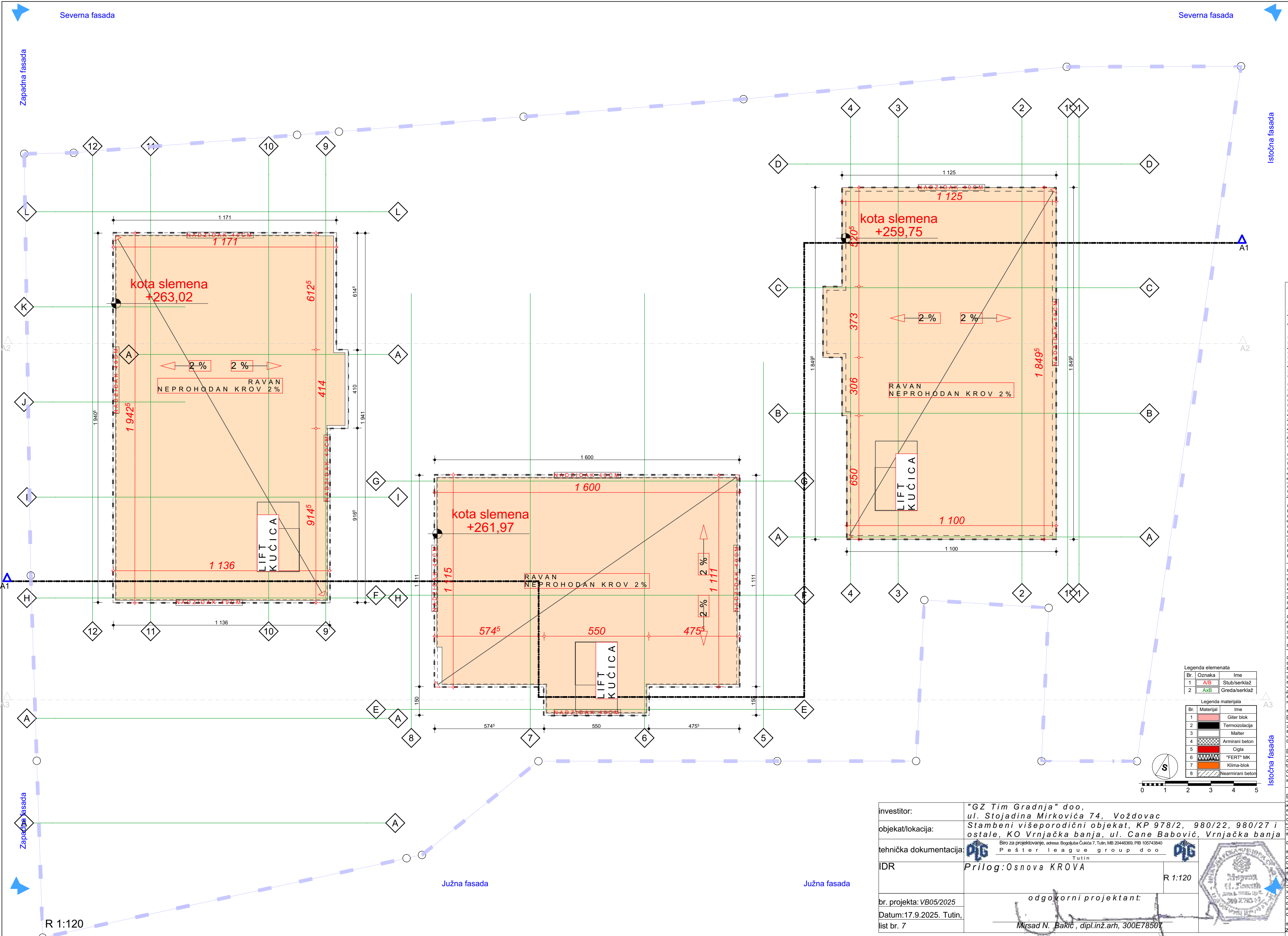
br. projekta: VB05/2025

Datum: 17.9.2025. Tutin, list br. 6

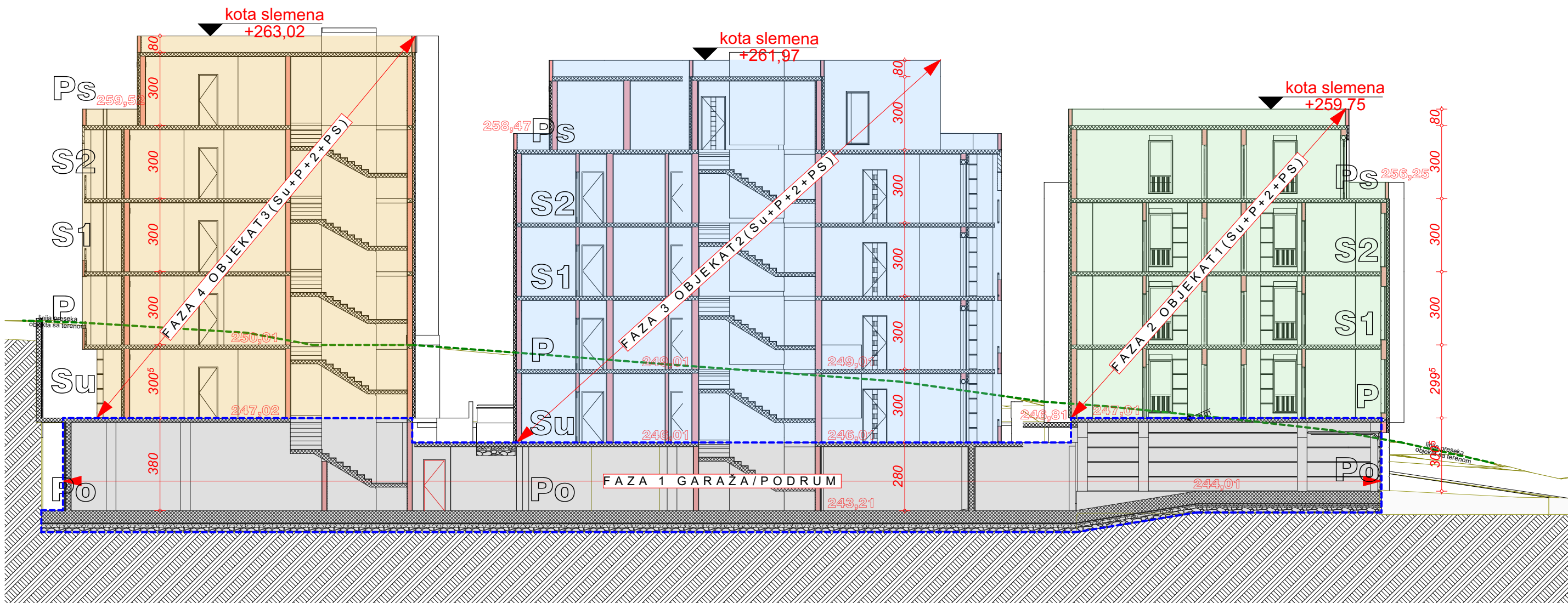
odgovorni projektant: Miroslav N. Bakić, dipl.inž.arh, 300E78507

R 1:120

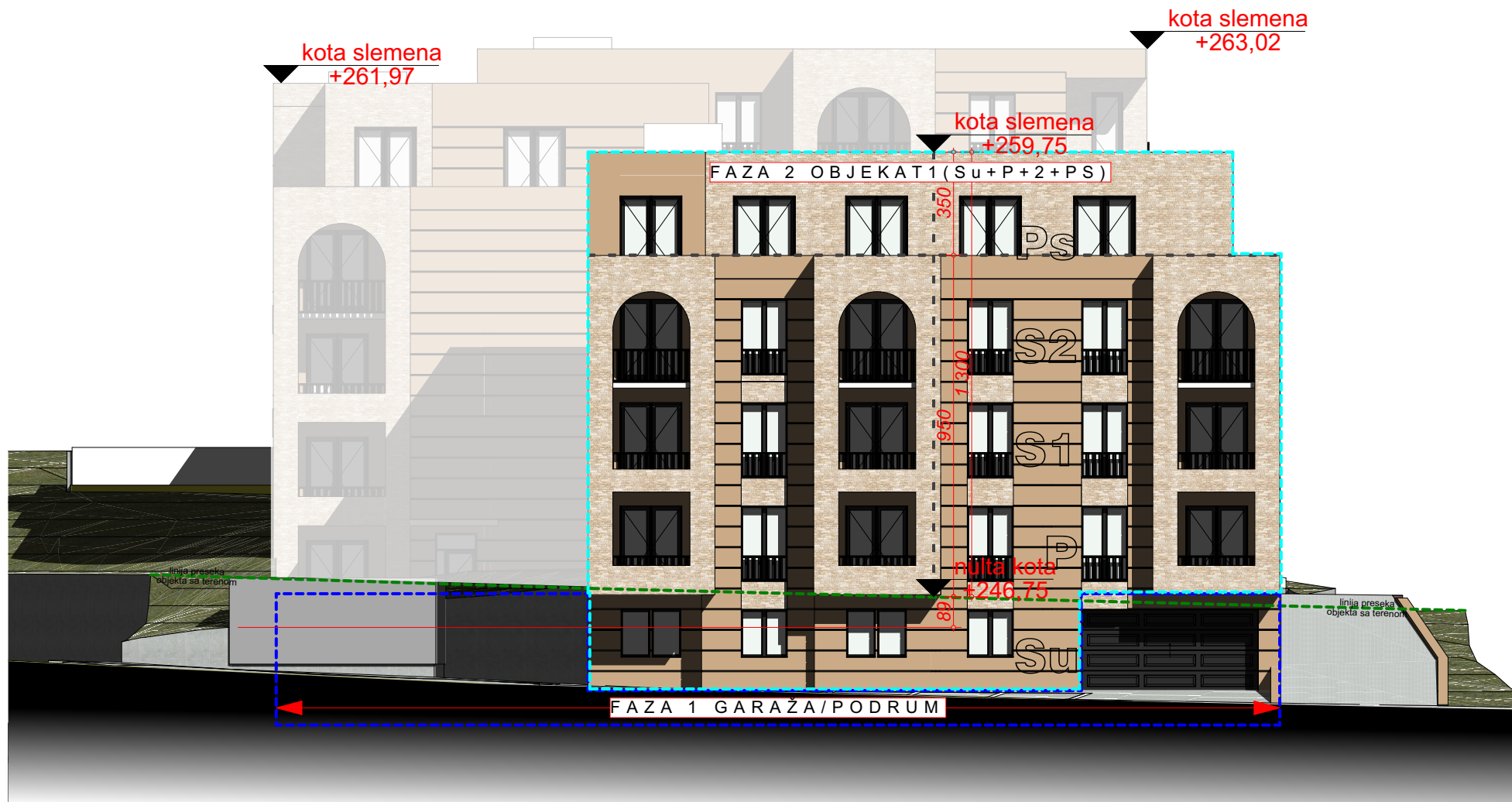
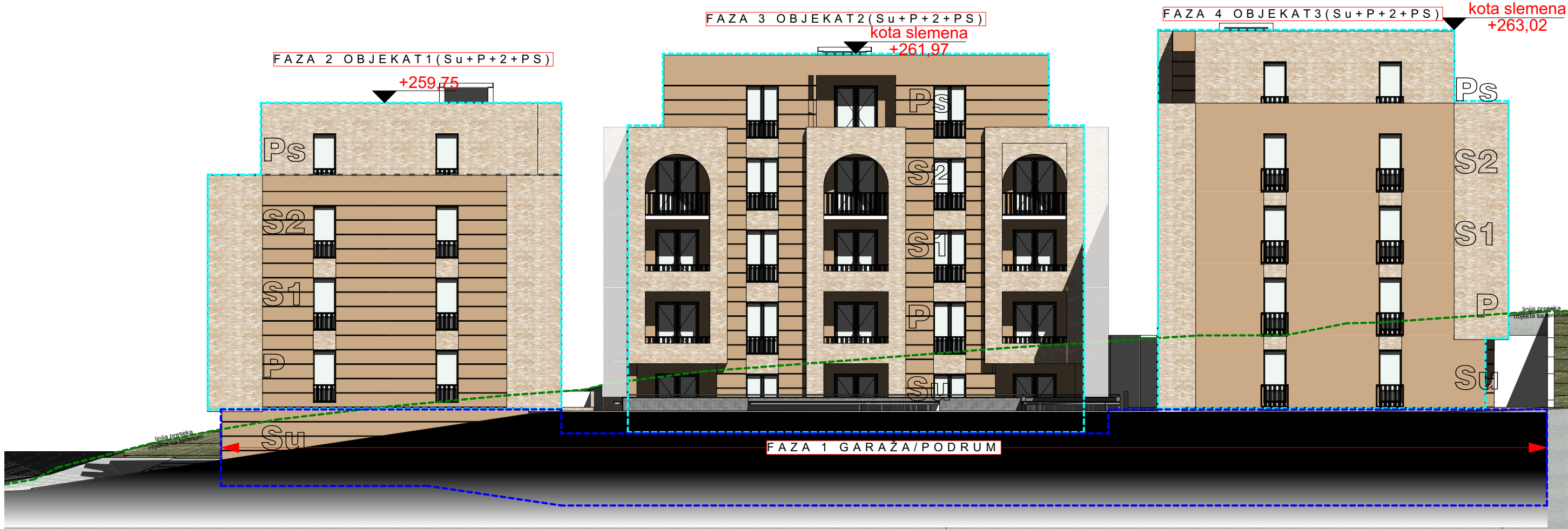
Architectural stamp: Miroslav N. Bakić, dipl.inž.arh, 300E78507



investitor:	"GZ Tim Gradnja" doo, ul. Stojadina Mirkovića 74, Voždovac		
objekat/lokacija:	Stambeni višeporodični objekat, KP 978/2, 980/22, 980/27 i ostale, KO Vrnjačka banja, ul. Cane Babović, Vrnjačka banja		
tehnička dokumentacija:	Biro za projektovanje, adresa: Bogoljub Čukica 7, Tutin, MB 20448369, PIB 105743840 Pešter league group doo Tutin		
IDR	Prilog: Osnova KROVA		R 1:120
br. projekta: VB05/2025	odgovorni projektant: Mirsad N. Bakic, dipl.inž.arh, 300E78507		
Datum: 17.9.2025. Tutin, list br. 7			

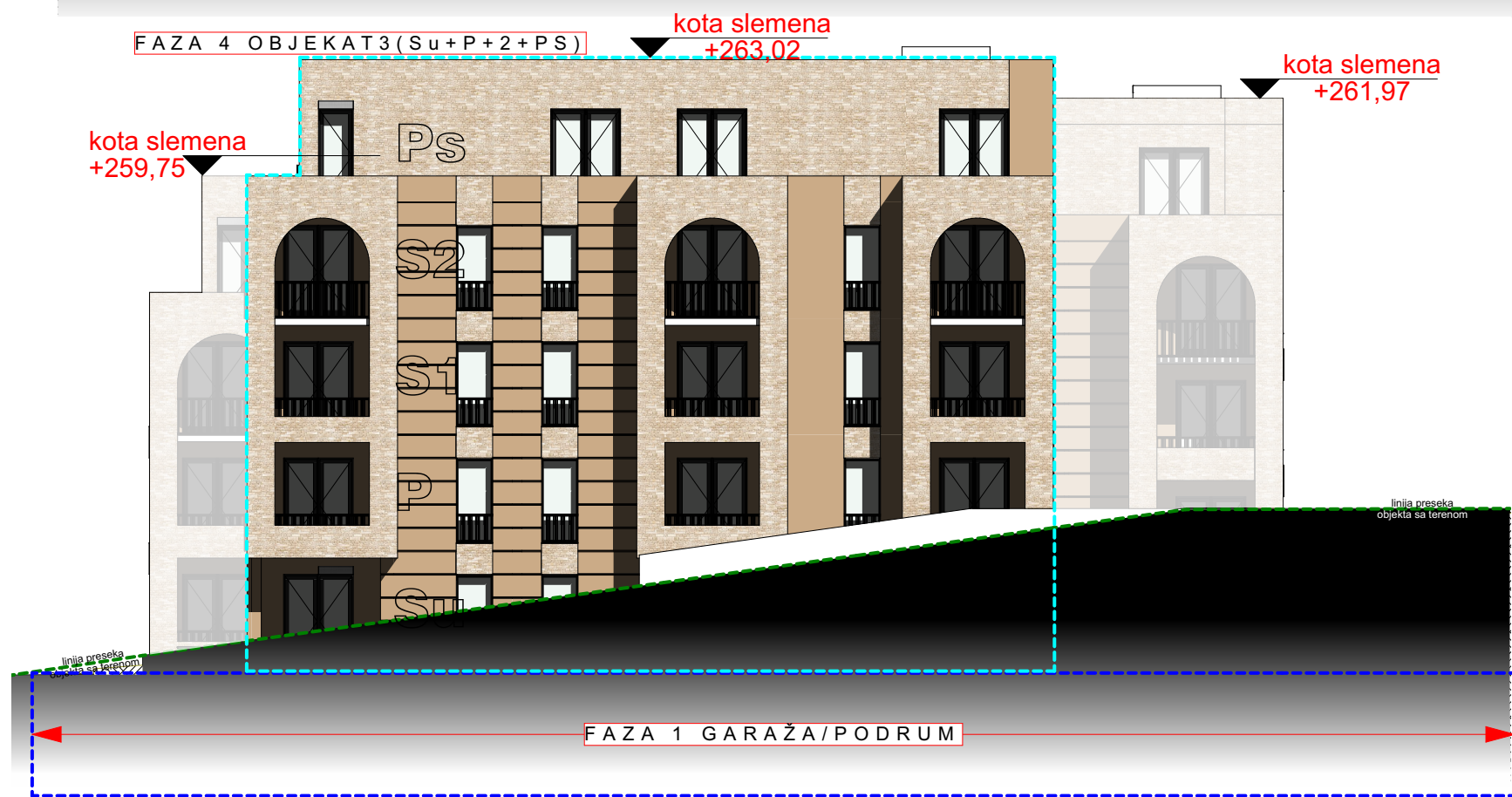
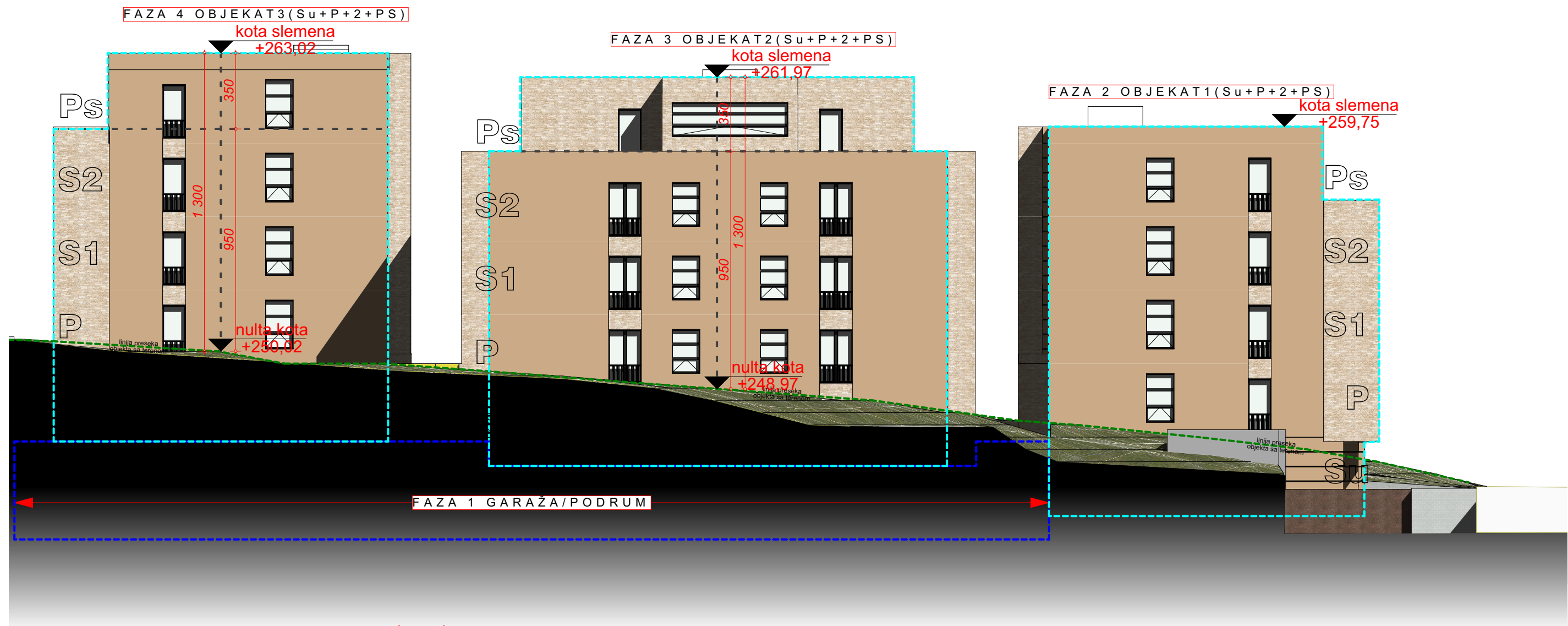


investitor:	"GZ Tim Gradnja" doo, ul. Stojadina Mirkovića 74, Voždovac		
objekat/lokacija:	Stambeni višeporodični objekat, KP 978/2, 980/22, 980/27 i ostale, KO Vrnjačka banja, ul. Cane Babović, Vrnjačka banja		
tehnička dokumentacija:			
IDR	Prilog: Presek A1		R 1:170
br. projekta: VB05/2025	odgovorni projektant:		
Datum: 17.9.2025. Tutin,	Mirsad N. Bakic, dipl.inž.arh, 300E78507		
list br. 8			



investitor:	"GZ Tim Gradnja" doo, ul. Stojadina Mirkovića 74, Voždovac
objekat/lokacija:	Stambeni višeporodični objekat, KP 978/2, 980/22, 980/27 i ostale, KO Vrnjačka banja, ul. Cane Babović, Vrnjačka banja
tehnička dokumentacija:	Biro za projektovanje, adresa: Bogoljuba Čukića 7, Tutin, MB 20448369, PIB 105743840 Pešter league group doo Tutin
IDR	Prilog: Severna i Istočna (ulična) fasada R 1:170
br. projekta: VB05/2025 Datum: 17.9.2025. Tutin, list br. 9	odgovorni projektant: Mirsad N. Bakić, dipl.inž.arh, 300E78507





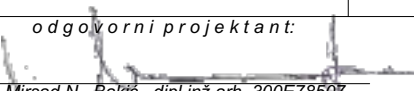
investitor:	"GZ Tim Gradnja" doo, ul. Stojadina Mirkovića 74, Voždovac		
objekat/lokacija:	Stambeni višeporodični objekat, KP 978/2, 980/22, 980/27 i ostale, KO Vrnjačka banja, ul. Cane Babović, Vrnjačka banja		
tehnička dokumentacija:			
IDR	Prilog: Južna i Zapadna fasada		R 1:170
br. projekta: VB05/2025	odgovorni projektant:		
Datum: 17.9.2025. Tutin,	Mirsad N. Bakic, dipl.inž.arh, 300E78507		
list br. 10			

bilans površina objekta							
zajednički deo - GARAŽA							
nivo	namena	br.fun. Jedinica	struktura				bruto P (m2)
podrum	garaža	38	GM 1-38				1324
objekat 1							
nivo	namena	br.fun. jedinica	namena, struktura, površ.(m2)			neto P (m2)	bruto P (m2)
suteren	stambeni	2	stan1, stan2	jednosoban, jednosoban	45,25 23,60	81,85	170
prizemlje	stambeni	5	stan 3, stan 4, stan 5, stan 6, stan 7	jednosoban, jednosoban, jednosoban, jednosoban, jednosoban	39,92 35,16 36,78 33,91 37,94	183,71	275
			stan 8, stan 9, stan 10, stan 11, stan 12	jednosoban, jednosoban, jednosoban, jednosoban, jednosoban	39,92 35,16 36,78 33,91 37,94	183,71	275
			stan 13, stan 14, stan 15, stan 16, stan 17	jednosoban, jednosoban, jednosoban, jednosoban, jednosoban	39,92 35,16 36,78 33,91 37,94	183,71	275
			stan 18, stan 19, stan 20, stan 21, stan 22	jednosoban, garsonjera, garsonjera, garsonjera, garsonjera	39,82 35,80 36,69 34,78 28,53	185,62	275
ukupno	stambeni	22	stan 1-22			818,6	1270
objekat2							
nivo	namena	br.fun. jedinica	namena, struktura, površ.(m2)			neto P (m2)	bruto P (m2)
suteren	stambeni	4	stan1, stan2, stan3, stan4,	garsonjera, dvosoban, jednosoban, jednosoban	25,05 60,02 41,11 40,91	167,1	249
			stan 5, stan 6, stan 7, stan 8,	garsonjera, dvosoban, jednosoban, jednosoban	31,35 60,02 41,03 40,85	173,25	249
			stan 9, stan 10, stan 11, stan 12,	garsonjera, dvosoban, jednosoban, jednosoban	31,35 60,02 41,03 40,85	173,25	249
			stan 13, stan 14, stan 15, stan 16,	garsonjera, dvosoban, jednosoban, jednosoban	31,35 60,02 41,03 40,85	172,15	249
pov.sprat		3	stan 17, stan 18, stan 19,	garsonjera, jednosoban, dvosoban	48,57 55,28 81,68	185,52	249
			stan 1-19			871,27	1245

objekat3							
nivo	namena	br.fun. jedinica	namena, struktura, površ.(m2)			neto P (m2)	bruto P (m2)
suteren	stambeni	5	stan1,	jednosoban,	41,29	191,17	285
			stan2,	jednosoban,	34,57		
			stan3,	jednosoban,	36,70		
			stan4,	jednosoban,	41,17		
			stan 5	jednosoban	37,44		
prizemlje	stambeni	5	stan 6,	jednosoban,	40,70	190,2	285
			stan 7,	jednosoban,	34,47		
			stan 8,	jednosoban,	36,59		
			stan 9,	jednosoban,	41,06		
			stan 10,	jednosoban	37,35		
sprat 1	stambeni	5	stan 11,	jednosoban,	40,70	190,2	285
			stan 12,	jednosoban,	34,47		
			stan 13,	jednosoban,	36,59		
			stan 14,	jednosoban,	41,06		
			stan 15,	jednosoban	37,35		
sprat 2	stambeni	5	stan 16,	jednosoban,	40,70	190,2	285
			stan 17,	jednosoban,	34,47		
			stan 18,	jednosoban,	36,59		
			stan 19,	jednosoban,	41,06		
			stan 20	jednosoban	37,35		
pov.sprat		4	stan 21,	garsonjera,	40,56	196,67	285
			stan 22,	jednosoban,	72,39		
ukupno	stambeni	24	stan 23,	jednosoban,	46,37	958,44	1425
			stan 24	jednosoban	37,35		
			stan 1-24				
ukupan bilans							
obekat	namena	br.fun. jed.	neto P (m2)			bruto P (m2)	
podrum	garaže	38				1324	
objekat1	stanovi	22	818,6			1270	
objekat2	stanovi	19	871,27			1245	
objekat3	stanovi	24	958,44			1425	
ukupno	garaža		neto stambenog prostora			bruto objekta (m2)	
			(m2)				
	stanovi	65	2648,31			5264	

investitor:	"GZ Tim Gradnja" doo, ul. Stojadina Mirkovića 74, Voždovac		
objekat/lokacija:	Stambeni višeporodični objekat, KP 978/2, 980/22, 980/27 i ostale, KO Vrnjačka banja, ul. Cane Babović, Vrnjačka banja		
tehnička dokumentacija:			
IDR	Prilog: Bilans površina podruma, objekta 1, 2 i 3		R
br. projekta: VB05/2025	odgovorni projektant:		
Datum: 17.9.2025. Tutin, list br. 11	Mirsad N. Bakić, dipl.inž.arh, 300E78507		

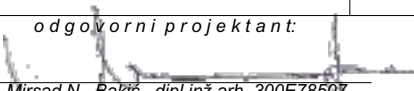


investitor:	"GZ Tim Gradnja" doo, ul. Stojadina Mirkovića 74, Voždovac		
objekat/lokacija:	Stambeni višeporodični objekat, KP 978/2, 980/22, 980/27 i ostale, KO Vrnjačka banja, ul. Cane Babović, Vrnjačka banja		
tehnička dokumentacija:		Biro za projektovanje, adresa: Bogoljuba Čukića 7, Tutin, MB 20448369, PIB 105743840 Pešter league group doo	
IDR	Prilog: 3D prikaz 1/4		R
br. projekta: VB05/2025	odgovorni projektant:		
Datum: 17.9.2025. Tutin,			
list br. 12	Mirsad N. Bakic, dipl.inž.arh, 300E78507		



Na osnovu zakona o autorskom delu, slobodnim pravljenjem zabranjeno je svako kopiranje i stavljanje u javnost bez izdavanja odgovarajućeg autorskog dela.



investitor:	"GZ Tim Gradnja" doo, ul. Stojadina Mirkovića 74, Voždovac		
objekat/lokacija:	Stambeni višeporodični objekat, KP 978/2, 980/22, 980/27 i ostale, KO Vrnjačka banja, ul. Cane Babović, Vrnjačka banja		
tehnička dokumentacija:		Biro za projektovanje, adresa: Bogoljuba Čučića 7, Tutin, MB 20448369, PIB 105743840 Pešter league group doo Tutin	
IDR	Prilog: 3D prikaz 2/4		R
br. projekta: VB05/2025	odgovorni projektant:		
Datum: 17.9.2025. Tutin, list br. 13	 Mirsad N. Bakic, dipl.inž.arh, 300E78507		



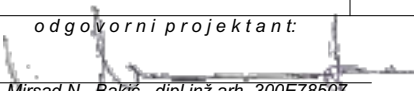


investitor:	"GZ Tim Gradnja" doo, ul. Stojadina Mirkovića 74, Voždovac		
objekat/lokacija:	Stambeni višeporodični objekat, KP 978/2, 980/22, 980/27 i ostale, KO Vrnjačka banja, ul. Cane Babović, Vrnjačka banja		
tehnička dokumentacija		Biro za projektovanje, adresa: Bogoljuba Čučića 7, Tutin, MB 20448369, PIB 105743840 Pešter league group doo Tutin	
IDR	Prilog: 3D prikaz 3/4		R
br. projekta: VB05/2025	odgovorni projektant:		
Datum: 17.9.2025. Tutin,			
list br. 14	Mirsad N. Bakic, dipl.inž.arh, 300E78507		



Na osnovu zakona o autorskim i srodnim pravima zabranjeno je svako kopiranje i neovlašćeno korišćenje arhitektonskog autorskog dela.



investitor:	"GZ Tim Gradnja" doo, ul. Stojadina Mirkovića 74, Voždovac		
objekat/lokacija:	Stambeni višeporodični objekat, KP 978/2, 980/22, 980/27 i ostale, KO Vrnjačka banja, ul. Cane Babović, Vrnjačka banja		
tehnička dokumentacija		Biro za projektovanje, adresa: Bogoljuba Čučića 7, Tutin, MB 20448369, PIB 105743840 Pešter league group doo Tutin	
IDR	Prilog: 3D prikaz 4/4		R
br. projekta: VB05/2025	odgovorni projektant:		
Datum: 17.9.2025. Tutin, list br. 15	 Mirsad N. Bakic, dipl.inž.arh, 300E78507		