

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU

HOTEL A na k.p. br. 474/2 KO Vrnjačka Banja

Investitor: JAKŠIĆ DRAGAN (JMBG 2805951780613)
Vrnjačka Banja, ul.Vidikovac br.1

Lokacija: VRNJAČKA BANJA,

Namena objekta: APART HOTEL

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

Odgovorno lice projektanta: Ivan Jerinić

Ivan
Jerinić

Digitally signed by Ivan Jerinić
DN: c=RS,
serialNumber=PNORS-090697978001
9, serialNumber=CA-RS-13245,
sn=Jerinić, givenName=Ivan, cn=Ivan
Jerinić
Date: 2025.08.11 07:57:22 +02'00'

Pečat i potpis:



Odgovorni urbanista: Ivana Miloševićović, d.i.a.

Broj licence: 200 0912 06

Lični pečat i potpis:



ИВАНА
МИЛОШЕВИЋ
014265748 Auth

Digitally signed by
ИВАНА МИЛОШЕВИЋ
014265748 Auth
Date: 2025.08.11
00:53:16 +02'00'

Broj projekta:

50-047/25

Datum:

AVGUST 2025.god.

SADRŽAJ

- **OPŠTA DOKUMENTACIJA**
 - Rešenje o određivanju odgovornog urbaniste i odgovornog projektanta
 - Izjava odgovornog urbaniste
 - Izjava odgovornog projektanta
- **DOKUMENTACIJA INVESTITORA**
 - Izjava investitora
 - Katastarsko-topografski plan
 - Izvod iz javne baze RGZ
- **USLOVI IMALACA JAVNIH OVLAŠĆENJA**
 - OSA Vrnjačka Banja
 - Elektrodistribucija Srbije, Ogranak ED Kraljevo, Pogon Vrnjačka Banja
 - JP Belimarkovac
 - JKP Banjsko zelenilo i čistoća
 - Interklima doo
 - Telekom Srbija ad
 - MUP RS Odeljenje za vanredne situacije
- **TEKSTUALNI DEO**
 - Pravni i planski osnov
 - Obuhvat UP
 - Uslovi izgradnje
 - Koncept urbanističkog rešenja
 - Numerički pokazatelji
 - Način priključenja na infrastrukturnu mrežu
 - Način uređenja slobodnih i zelenih površina
 - Inženjersko-geološki uslovi
 - Mere zaštite životne sredine
 - Mere zaštite nepokretnih kulturnih i prirodnih dobara
 - Tehnički opis objekta / faznost izgradnje
- **GRAFIČKI DEO**
 - URBANISTIČKI PROJEKAT
 - IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE OBJEKTA

OPŠTA DOKUMENTACIJA ¹

¹ Saglasno čl. 23. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Sl.glasnik RS", br.73/2019), ovde nisu priloženi originali i kopije dokumenata koji su predmet evidencije odgovarajućih registara (izvod iz privrednog registra, kopija licence i sl.), navedeni su podaci na osnovu kojih se, prema potrebi, može utvrditi verodostojnost uvidom u odgovarajući registar.

REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG URBANISTE I ODGOVORNOG PROJEKTANTA:

Na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl.glasnik RS", br. 72/09, 81/2009-ispr., 64/2010-odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013-odluka US, 50/2013-odluka US, 98/2013 US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. Zakon, 9/2020, 52/2021 i 62/2023), Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Sl.glasnik RS", br. 32/2019) i Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Sl.glasnik RS", br.73/2019), kao

ODGOVORNI URBANISTA

izrade UP za izgradnju objekta hotelai na k.p.br. 474/2 KO Vrnjačka Banja, određuje se:

Ivana Miloševićović, diplomirani inženjer arhitektureic. br. 200 0912 06

ODGOVORNI PROJEKTANT

idejnog rešenja koje je sastavni deo UP za izgradnju objekta
na k.p.br. 474/2 KO Vrnjačka Banja, određuje se:

Dragan Jakšić, diplomirani inženjer arhitekture.....lic. br. 300 9952 04

Projektant: **Gp Mavesa doo, Vidikovac 1, Vrnjačka Banja**

Odgovorno lice projektanta:

Dragan Jakšić

Pečat i potpis:

ДРАГАН
ЈАКШИЋ

011024428 Sign

Digitally signed by ДРАГАН ЈАКШИЋ
011024428 Sign
DN: c=RS,
serialNumber=PNORS-2805951780613,
serialNumber=CA-RS-011024428,
sn=ЈАКШИЋ, givenName=ДРАГАН,
cn=ДРАГАН ЈАКШИЋ 011024428 Sign
Date: 2025.08.11 15:05:49 +02'00'



Broj projekta:

50-047/25

Datum:

AVGUST 2025.god.

Na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl.glasnik RS", br.72/09, 81/2009-ispr., 64/2010-odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013-odluka US, 50/2013-odluka US, 98/2013 US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. Zakon, 9/2020, 52/2021 i 62/2023) i Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Sl.glasnik RS", br.32/2019), kao ODGOVORNI URBANISTA

IZJAVLJUJEM

da je UP za izgradnju objekta hotela na k.p.br. 474/2 KO Vrnjačka Banja, izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji i propisima donetim na osnovu Zakona, kao i da je izrađen u skladu sa važećim planskim dokumentom

Odgovorni urbanista: **Ivana Miloševićović**, diplomirani inženjer arhitekture

Broj licence: **200 0912 06**



ИВАНА МИЛОШЕВИЋ
014265748 Auth

Digitally signed by ИВАНА
МИЛОШЕВИЋ 014265748 Auth
Date: 2025.08.11 00:53:57
+02'00'

Lični pečat i potpis: _____

Broj projekta:

50-047/25

Datum:

AVGUST 2025.god.

Na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl.glasnik RS", br.72/09, 81/2009-ispr., 64/2010-odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013-odluka US, 50/2013-odluka US, 98/2013 US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. Zakon, 9/2020, 52/2021 i 62/2023) i Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Sl.glasnik RS", br.73/2019), kao ODGOVORNI PROJEKTANT

IZJAVLJUJEM

1. da je IDR objekta koje je sastavni deo UP za izgradnju objekta hotela na k.p.br. 474/2 KO Vrnjačka Banja, izrađeno u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, propisima, standardima i normativima iz oblasti izgradnje objekata i pravilima struke
2. da je projekat u svemu u skladu sa načinima za obezbeđenje ispunjenja osnovnih zahteva za objekat propisanih elaboratima i studijama

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

Broj licence: **300 9952 04**

Lični pečat i potpis:



Broj projekta:

50-047/25

Datum:

AVGUST 2025.god.

DOKUMENTACIJA INVESTITORA ²

² **Saglasno čl. 103. Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl.glasnik RS", br. 18/2016 i 95/2018 - autentično tumačenje), podatke o činjenicama o kojima se vodi službena evidencija, a koji su neophodni za odlučivanje, pribavlja organ po službenoj dužnosti.**



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 13.6.2025. 8:25:40

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	c3b9a004-dd67-419f-9a6f-21372130c29a
Матични број општине:	70459
Општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Матични број катастарске општине:	741558
Катастарска општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Датум ажурности:	12.06.2025. 14:41
Служба:	ВРЊАЧКА БАЊА

1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	КНЕЗА МИЛОША
Број парцеле:	474/2
Површина m²:	1454
Број извода (*):	6359

Подаци о делу парцеле	
Број дела:	3
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	894

Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ЈАКШИЋ (МИЛЕТА) ДРАГАН
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

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

Забележба парцеле	
*** Нема забележбе ***	

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист	
Број објекта:	3
Назив улице:	КНЕЗА МИЛОША
Кућни број:	54
Кућни подброј:	
Површина m²:	894
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ЗГРАДА ОСТАЛИХ ИНДУСТРИЈСКИХ ДЕЛАТНОСТИ-ДЕО
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ
Број етажа под земљом:	
Број етажа приземље:	1
Број етажа над земљом:	

Број етажа поткровље:**Имаоци права на објекту**

Назив:	ЈАКШИЋ (МИЛЕТА) ДРАГАН
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

Врста терета:	ДЕЛОВИ ЗГРАДЕ СЕ НАЛАЗЕ И НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА _____
Датум уписа:	31.1.2020.
Трајање терета:	
Опис терета:	*

Забележба објекта

*** Нема забележбе ***

* Ранији број листа непокретности.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 13.6.2025. 8:26:18

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	6bf6c8f3-749c-439e-882d-1417c29d29b7
Матични број општине:	70459
Општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Матични број катастарске општине:	741558
Катастарска општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Датум ажурности:	12.06.2025. 14:41
Служба:	ВРЊАЧКА БАЊА

1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	КНЕЗА МИЛОША
Број парцеле:	474/2
Површина m²:	1454
Број извода (*):	6359

Подаци о делу парцеле	
Број дела:	4
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m²:	560

Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ЈАКШИЋ (МИЛЕТА) ДРАГАН
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

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

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

$$\begin{array}{r} 4 \\ 831 \\ 590 \end{array}$$


Izradio:
"GEO-PROJEKT"
Vrwa~ka Bawa

САГЛАСНОСТ ЗА ИЗГРАДЊУ НА МЕЋИ

Ми доле потписани:

1. Славиша Терзић из Врњачке Бање, ул. Кнеза Милоша бр 52А. јмбг 0703976782411, са личном картом бр. 006761730 издатом од стране ПС у Александровцу
и
2. Драган Јакшић из Врњачке Бање, ул. Видиковац бр. 1. јмбг 2805951780613, са личном картом бр. 011024428 издатом од стране ПС Врњачка Бања

овим путем, један другоме, дајемо сагласност за извођење грађевинских радова ради изградње објекта на међи између наших парцела, без даљих правних или имовинских захтева са обе стране, под условом да не буде нарушено право коришћења и приступа сваког потписника парцели у његовом власништву.

Предмет сагласности су:

Катастарска парцела бр. 474/3 КО Врњачка Бања у својини Терзић Славише.

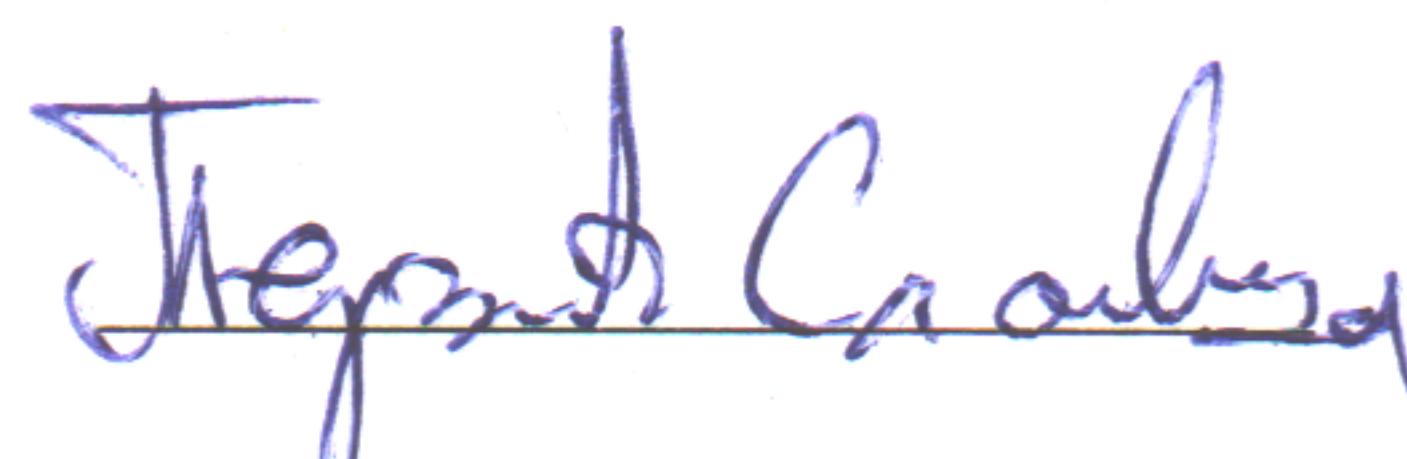
Катастарска парцела бр. 474/2 КО Врњачка Бања у својини Јакшић Драгана.

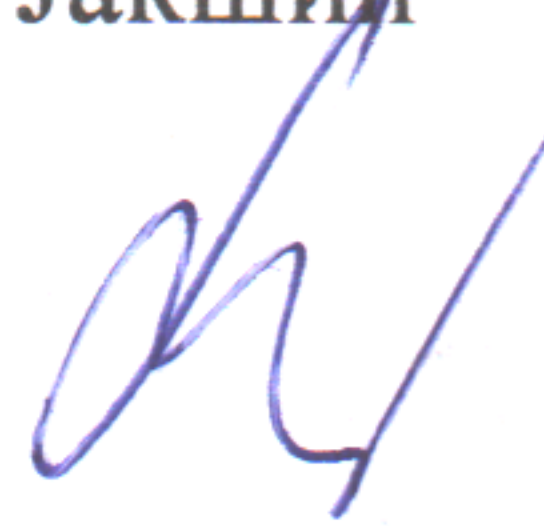
У Врњачкој Бањи,

Дана 14.4.2025. године

Потписи даваоца сагласности,

Славиша Терзић


Драган Јакшић



Република Србија
ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК
Олга Крстић
Врњачка Бања
Слатински венац 2/в

УОП - I:701-2025
страна 1 (један)

Потврђује се да је:-----
1. Драган Јакшић рођен/а 28.05.1951. (двадесет осмог маја хиљаду деветсто педесет прве) године, са пребивалиштем у Врњачка Бања Улица Видиковац број 001 (један) у присуству јавног бележника својеручно потписао/ла ову исправу.-----
Идентитет подносиоца исправе утврђен је увидом у личну карту бр. 011024428, издата 24.02.2021 од стране ПС У ВРЊАЧКОЈ БАЊИ.-----
2. Славиша Терзић рођен/а 07.03.1976. (седмог марта хиљаду деветсто седамдесет шесте) године, са пребивалиштем у Врњачка Бања Улица Кнеза Милоша број 052 А (педесет два А) у присуству јавног бележника својеручно потписао/ла ову исправу.-----
Идентитет подносиоца исправе утврђен је увидом у личну карту бр. 006761730, издата 18.05.2015 од стране ПС У АЛЕКСАНДРОВЦУ.-----
Исправа странака, написана на компјутерском штампачу и састоји се од 1 (једној) стране/а, оверена је у 2 (два) примерка за потребе странака, а 1 (један) оверен примерак, остаје код поступајућег јавног бележника.-----
Јавни бележник овером ове исправе потврђује потпис странке и не одговара за садржину исправе.-----
Накнада за оверу 2 (два) примерака наплаћена је у укупном износу од 1.440,00 (хиљаду четресто четрдесет динара) са урачунатим ПДВ-ом на основу члана 21 тарифног броја 8 јавнобележничке тарифе.-----

ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК
Олга Крстић
Врњачка Бања
Слатински венац 2/в

УОП - I:701-2025

Дана 14.04.2025. (четрнаестог априла две хиљаде двадесетпете) године, у 13:17 (тринаест часова и седамнаест минута), у Врњачкој Бањи, оверено у 2 (два) примерак/ка за потребе странке.

Олга Крстић
(потпис)



SAGLASNOST

Za izmeštanje 20 kV kablovskog voda, deonica od trafostanice 20/0,4 kV "Triglav" do trafostanice 20/0,4 kV "Fontana" u cilju izgradnje hotela na K.P. 605/19 K.O. Vrnjačka Banja, izradu kablovske kanalizacije za potrebe priključenja na distributivni sistem električne energije hotela na K.P. 605/19 K.O. Vrnjačka Banja i izradu kablovske kanalizacije za izmeštanje niskonaponskih kablovskih vodova položenih slobodno u zemljanom rovu na K.P. 603/6 K.O. Vrnjačka Banja

Dragan Jakšić koji je korisnik K.P. br. 602/8 K.O. Vrnjačka Banja je saglasan da "Elektrodistribucija Srbije" d.o.o. Beograd, ul. "Bulevar umetnosti" 12., Novi Beograd, Ogranak Elektrodistribucija Kraljevo izvede radove na izmeštanju 20 kV kablovskog voda, deonica od trafostanice 20/0,4 kV "Triglav" do trafostanice 20/0,4 kV "Fontana" u cilju izgradnje hotela na K.P. 605/19 K.O. Vrnjačka Banja, izradi kablovsku kanalizaciju za potrebe priključenja na distributivni sistem električne energije hotela na K.P. 605/19 K.O. Vrnjačka Banja i izradi kablovsku kanalizaciju za izmeštanje niskonaponskih kablovskih vodova položenih slobodno u zemljanom rovu na K.P. 603/6 K.O. Vrnjačka Banja.

20 kV kablovski vod koji je izveden kablom XHE 49-A 3×(1×150) mm² na K.P. br. 603/6 i 603/7 i 603/9 K.O. Vrnjačka Banja potrebno je izmestiti tako da prelazi južnom stranom K.P. br. 603/9 K.O. Vrnjačka Banja uz K.P. br. 606 i 605/19 K.O. Vrnjačka Banja. U tu svrhu potrebno je izgraditi kablovsku kanalizaciju od cevi PEVG90/80mm, što podrazumeva iskop kanalskog rova dubine 0,9 m, širine 0,4 m, postavljanje cevi PEVG90/80mm na dnu rova, provlačenje kabla XHE 49-A 3×(1×150) mm², zatrpavanje rova, izradu neophodnih kablovskih šahti i vraćanje površine u prvobitno stanje.

Predmetnu saglasnost daje bez ikakvih uslova, naknade i drugih tereta, s tim da se nakon izvođenja radova teren vrati u prethodno stanje.

Ova saglasnost predstavlja dokaz o rešenim imovinsko pravnim odnosima na zemljištu na kome će se izgraditi navedeni elektroenergetski objekat i pridružiće se spisima predmeta prilikom podnošenja Zahteva za izdavanje Rešenja o odobrenju izvođenja radova nadležnom organu Opštine Vrnjačka Banja.

Saglasnost je sačinjena u tri istovetna primerka, od kojih je jedan za vlasnika, a dva za potrebe "Elektrodistribucije Srbije" d.o.o. Beograd, Ogranak ED Kraljevo, Pogon Vrnjačka Banja i za nadležne organe.

Korisnik 602/8 K.O. Vrnjačka Banja:

Potpis: _____
Jakšić Dragan

Adresa: Vidikovac 1. Vrnjačka Banja

JMBG: 2805951780613

IZJAVA INVESTITORA

U potpunosti sam upoznat i saglasan sa predloženim urbanističkim projektom za izgradnju objekta hotela na k.p.br. 474/2 KO Vrnjačka Banja.

JAKŠIĆ DRAGAN (JMBG 2805951780613)
Vrnjačka Banja, ul.Vidikovac br.1

Broj projekta:

50-047/25

Datum:

AVGUST 2025.god.

USLOVI IMALACA JAVNIH OVLAŠĆENJA

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 478355/2-2024

ДАТУМ: 29.10.2024.

ИНТЕРНИ БРОЈ:

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 71

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

Сектор за мрежне операције

Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац

Краља Петра I 28, Крагујевац

ДРАГАН ЈАКШИЋ

Врњачка Бања
Видиковац 1

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

Сходно Закону о електронским комуникацијама (Сл. гласник РС бр. 44/10), и Закону о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14 члан 11. Правилника о поступању спровођења обједињене процедуре електронским путем „Сл. Гласник РС“ бр 113/15), а на основу вашег захтева од 02.10.2024. године, којим тражите услове за изградњу **пословног објекта - Хотела**, на КП 474/2 КО Врњачка Бања, обавештавамо вас да на месту извођења радова **постоје телекомуникационе инсталације**, приказане у скици у прилогу, па се сагласност издаје под следећим условима,

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

У циљу заштите постојећих инсталација, неопходно је држати се следећег

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

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

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

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

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

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

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

УСЛОВИ ЗА СПОЉНУ ТК ИНФРАСТРУКТУРУ

ПРИВОДНА КАБЛОВСКА КАНАЛИЗАЦИЈА

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

УСЛОВИ ЗА КУЋНУ ТК ИНСТАЛАЦИЈУ

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

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

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

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

Рекапитулација међусобних обавеза по питању унутрашњих инсталација

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

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

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

ОПШТИ УСЛОВИ

1. Пројекат израде тк инсталације и приводне тк канализације урадити у складу са Законом о планирању и изградњи објекта, Законом о електронским комуникацијама, Правилнику о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре ЕКМ у зградама, упуствима, стандардима и прописима о изради техничке документације, и доставити на сагласност Предузећу „Телеком Србија“ а.д. Уколико се ови пројекти раде одвојено, сваки пројекат треба да садржи потврду пројектаната да је извршено међусобно усаглашавање, као и сагласност на урађене пројекте издате од Предузећа „Телеком Србија“ а.д..
2. Планиране трасе комуналних инсталација морају бити постављене на прописаном растојању у односу на трасе планираних тк објекта. 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 дана** од дана издавања обновљених локацијских услова. После тог рока инвеститор је у обавези да тражи обнову важности истих.
5. Пре почетка радова на изградњи ТК канализације у обавези сте да писмено известите Службу за планирање и изградњу мреже у чијој надлежности се налази зона планиране изградње ради вршења стручног надзора.
6. Приликом избора извођача, ангажовати лиценциране извођаче који су регистровани за обављање делатности из области телекомуникација ради што бољег квалитета изведених радова.
7. По завршетку радова на изградњи ТК канализације потребно је извршити квалитетни и технички пријем радова, као и пренос приводне ТК канализације у корист Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д., при чему би преузели обавезу одржавања исте и гарантовали непрекидност сервиса.
8. Објекат који се гради, односно чије је грађење завршено без грађевинске дозволе, не може бити прикључен на постојећу телекомуникациону мрежу сходно члану 160 Закона о планирању и изградњи (објављеног у Службеном гласнику РС бр. 72/2009, 81/2009-исправљен, 64/2010 одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 одлука УС, 50/2013 одлука УС, 98/2013 одлука УС, 132/2014 И 145/2014).
9. Дати услови и сагласност се односе само на израду тк инсталације, тк концентрације и приводне тк канализације. Након обављеног квалитетног и техничког пријема радова од стране Комисије Предузећа „Телеком Србија“ а.д., потребно је да инвеститор поднесе Захтев за повезивање на тк мрежу (уз Захтев је неопходно приложити Комисијски записник квалитетног и техничког пријема).

С поштовањем,

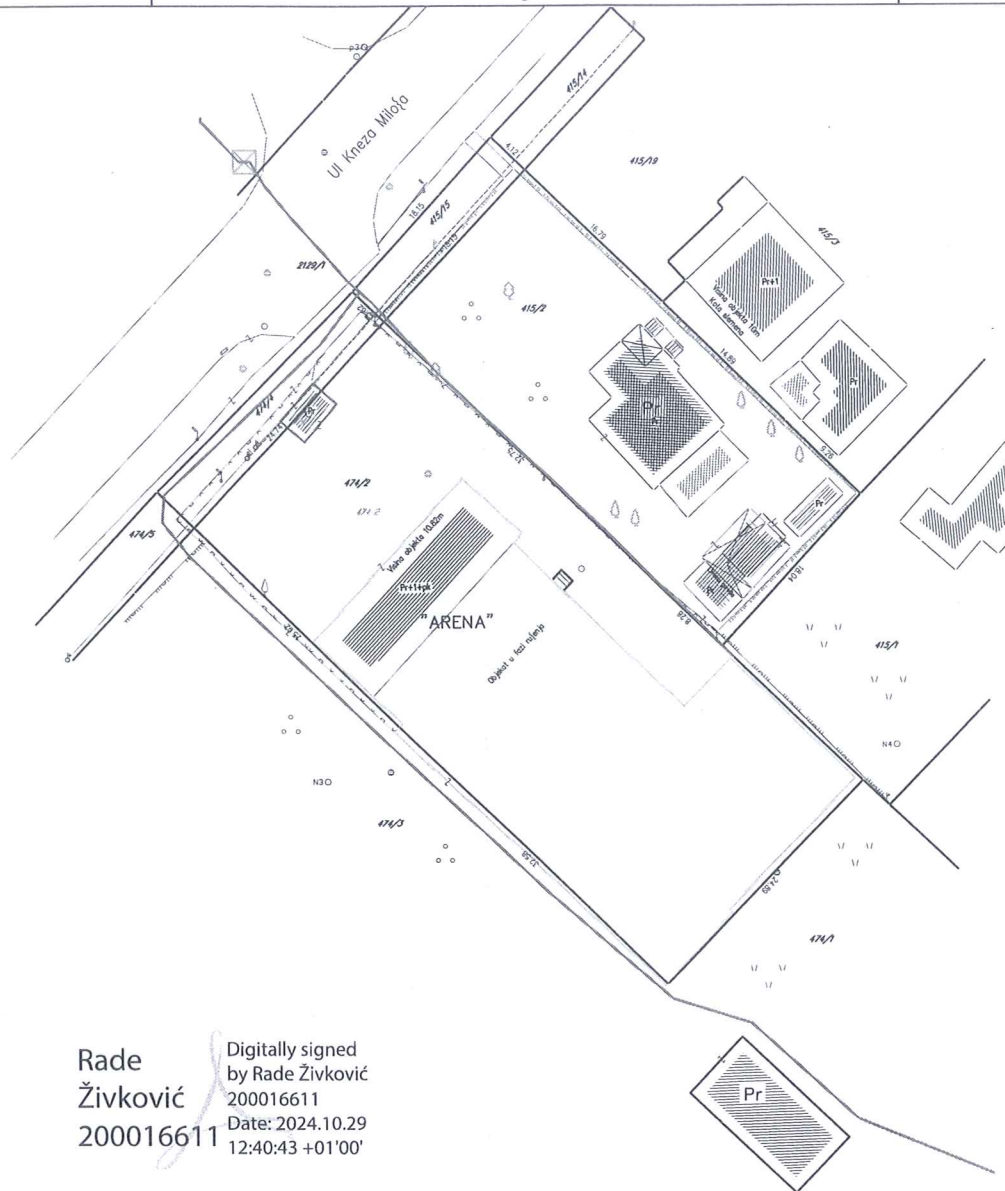
Rade Živković
200016611

Digitally signed by
Rade Živković
200016611
Date: 2024.10.29
12:41:41 +01'00'

ШЕФ СЛУЖБЕ
A. Сенић
Александар Сенић, дипл.инж.

Прилог: Ситуација Трасе

Telekom Srbija	Naziv objekta: Dragan Jakšić Situacija trase	Razmera: 1:1000	List: 1
----------------	--	---------------------------	-------------------



Rade
Živković
200016611

Digitally signed
by Rade Živković
200016611
Date: 2024.10.29
12:40:43 +01'00'

Trasa postojeće podzemne TK instalacije
"Telekoma Srbije"

 Telekom Srbija DIREKCIJA ZA TEHNIKU Sektor za mrežne operacije Služba za planiranje i izgradnju mreže Kragujevac	
Branimir Nikolić, tehn.tel.	Oktobar 2024
Šef Službe za planiranje i izgradnju mreže Kragujevac Senić Aleksandar, dipl.ing.	

Dragan Jakšić
Tehnički uslovi

br 478355/ 1 - 2024 28.10. 2024. god.



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

Број: и-25088
Датум: 14.10.2024. године

Предмет: Израда техничких услова за потребе израде УП за пословни објекат- хотел спратности Су+Пр+3+Пс, која се граде на К.П. бр. 474/2 К.О. Врњачка Бања, инвеститора Драган Јакшић, улица Видиковац број 1, 36210 Врњачка Бања.

На основу захтева заведеног код предузећа ЈП "Белимарковац" под бројем у-37360 од 22.10.2024.године, а на основу ситуације на терену и увида у постојећу документацију, издају вам се следећи:

УРБАНИСТИЧКИ ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

● ВОДОВОД:

Постојеће стање:

У улици Кнеза Милоша на К.П. бр. 2129/1 К.О. Врњачка Бања на десној страни пута, посматрано према северу, на дубини од око -1,50м' постоји водоводна линија ЛГ Ø 150 мм.

Будуће стање (планирано стање за израду водоводног прикључка):

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

- Потребно је предвидети израду везе "А" са које ће се дати прикључак за предметни објекат (локација везе "А" сикца у прилогу). Будућу прикључну линију предвидети од ПЕ материјала 110мм пн 10бара. Цевовод прикључка се мора монтирати на постељицу од песка и исти се мора затрпати у слојевима од по 15 см, око и изнад цеви са набијањем. На месту везе дистрибутивног цевовода и прикључне линије за објекта уграђује се улични кључ са уличном капом.

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

- Пројектом предвидети израду водомерног шахт-склоништа за водомере на даљинско читавање за будуће објекте, према техничким прописима и Одлуци о водоводу и канализацији. Водомерну шахт-затварачницу предвидети у непосредним близинама будућег објекта. Водомерна шахт-затварачница мора осигурати заштиту уграђених водомера и водоводне арматуре од оштећења и смрзавања. Водомерна шахт-затварачница мора бити **водонепропусна** у складу са прописима о условима и техничким нормативима. Горња плоча водомерне шахт-затварачнице мора бити изграђена од армираног бетона јер ће се исте налазити у зони предвиђеној за паркинг. Отвори у горњим плочама покрити ливено-гвозденим поклопцима "Ц 400". Предвидети уградњу металних пењалица за безбедно силажење у исту. **Поклопац водомерне шахт-затварачнице мора увек бити приступачан службама одржавања и просотр изида шахт поклопца не сме се предитети као паркинг место.**



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ОБАВЉАЊЕ КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ

"БЕЛИМАРКОВАЦ" ВРЊАЧКА БАЊА

ул. Жике Ваљаревића бр. 1, 36210 Врњачка Бања

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

- Приликом одређивања димензија водомерног шахт-склоништа за уградњу водомера на даљинско читавање водити рачуна да минимално растојање између водомера и зида шахте буде 30cm, а дебелина зида шахте најмање 20cm. Минималне унутрашње димензије водомерне шахт-заврачница на вези је 2,0*2,0m (унутрашња мера). Дубине исте 1,80m (светла висина), дефинисати тако да дно шахте буде 20cm испод коте дна цеви како би се омогућио нормалан рад и експлоатација. У водоводну-шахт затварачницу потребно је сместити главне водомере и за хидрантску мрежу, који морају бити на даљинско читавање произвођача "Инса".
- *Статички притисак који можемо обезбедити је 1,0 бар, како би се подмириле несметано подмириле потребе постојећих потошача. Како уз захтев нису наведене потребне ене количне воде за санитарну воду и хидрантску мрежу, обавезује се инвеститор да изгради хидро-машинско постројење са резервоарском простором у оквиру пројекта за грађевинску дозволу. Неопходно је да хидро-машинско постојење буде у засебној просторији у односу на позицију главног водомера, а после главног водомера.*
- Обавезује се инвеститор да учествује у пројекту "Санација ЦС "Витојевац", што ће бити регулисано посебни Уговором између предузећа ЈП "Белимарковац" и подносиоца захтева.
- Уколико дође до промене намене или габарита објекта у односу на податке достављене у захтеву у/ 37360 од 22.10.2024. године дати технички услови не важе.



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

● ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА:

Постојеће стање:

- У улици Кнеза Милоша на КП број 2129/1 КО Врњачка Бања постоји изграђена канализациона линија урађена од канализационих цеви, пречника Ø 200 мм, на дубини од око -2,00 м' од коте терена, на удаљености око 20,00 м', као и постојећи ревизиони шахт.

Будуће стање (планирано стање за изградњу канализационог прикључка):

- Прикључење будућег објекта на градску фекалну канализациону мрежу потребно је пројектом предвидети на поменуто фекалну канализациону линију и поменути ревизини шахт. Такође, потребно је пројектом предвидети на западној страни предметне парцеле изградњу резизионог фекалног канализационог шахта минималног пречника Ø1000 мм уз строго вођење рачуна о падовима терена приликом изградње истог и прикључења у постојећи фекални канализациони шахт (КШ). Прикључна фекална канализациона линија мора бити минималног пречника 200мм. Прикључна цев мора бити на мин. 20цм висинског растојања од горње коте кинете у прикључној шахти (КШ) уз обавезан пад цеви од 1,5% до 2,5%. Обавезује се инвеститор да финансира изградњу и реконструкцију прикључне линије од постојећег ревизионог канализацион фен.шахта до будућег ревизионог шахта који си мора изградити уз само ивицу предметне парцеле.
- Обавезује се инвеститор да обезбеди несметани прилаз ревизионим канализационим шахтама планираним на предметној парцели, како би у случају евентуалних интервенција радници ЈП"Белимарковца" били у могућности да адекватно реагују.
- Обавеза инвеститора је да регулише односе са предузећем ЈП"Белимарковац" посебним Уговором око реконструкције канализационе линије и услове за прикључак на фекалну канализациону мрежу сразмерно оптерећењу исте и извођења грађевинских радова на самом прикључку од ревизионих фекалних кан.шахти у предметној парцели до места прикључења у уличну фекалну кан.шахту КШ. У противном предметни објект не може бити прикључен на градску фекалну канализациону мрежу.
- На основу Општинске одлуке о водоводу и канализацији, Службени лист број 19 од 24.11.2014.године члан 65 став 1, на градску фекалну канализациону мрежу се **не могу** прикључити подрумске и сутеренске просторије.
Изузетно се може одобрити прикључење објекта чији су санитарни уређаји испод коте нивелете улице уколико су пројектовани и уграђени заштитни уређаји. Заштитни уређај уграђује корисник и исти је саставни део унутрашње канализационе линије сходно одлуци Општине Врњачка Бања Службени лист број 19 од 24.11.2014.године члан 65 став 2. У случају да дође до штете на објекту корисника, због неисправности уређаја из става 2 члан 65, трошкове отклањања настале штете сноси корисник који је тражио овакву врсту прикључка сходно одлуци Општине Врњачка Бања Службени лист број 19 од 24.11.2014.године члан 65 став 3.



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

● АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА:

Постојеће стање:

- У близини преднетне парцеле постоји изграђена атмосферска канализација уз само ивицу тротоара са десне стране коловоза на КП број 2129/1 КО Врњачка Бања.

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

- Атмосферске воде са платоа и око објекта се једино могу укључити у поменути колектор, што је пројектом потребно предвидети.
- Атмосферске воде са платоа и око објекта не смеју се укључити у фекалну канализациону мрежу на основи Општинске одлуке о водоводу и канализацији.

НАПОМЕНА:

- Саставни део ових услова је ситуација водовода, фекалне и атмосферске канализације.
- Обавезује се инвеститор да реши све имовинско правне односе које настану по овом предмету, као и да прибави све потребне сагласности од надлежних органа-имаоца јавних овлашћења: Општинске стамбене агенције, ЕПС-а, Телекома и Интерклиме.
- Уколико дође до промене намене или габарита објекта у односу на податке достављене у захтеву у/ 37360 од 22.10.2024.годинедати технички услови не важе.
- Технички услови се издају за потребе израде УП и као такви се не могу употребити у друге сврхе.
- Технички услови важе 24 месеца од дана издавања.

Обрада,

Ђурђа Благојевић, маст.инж.грађ

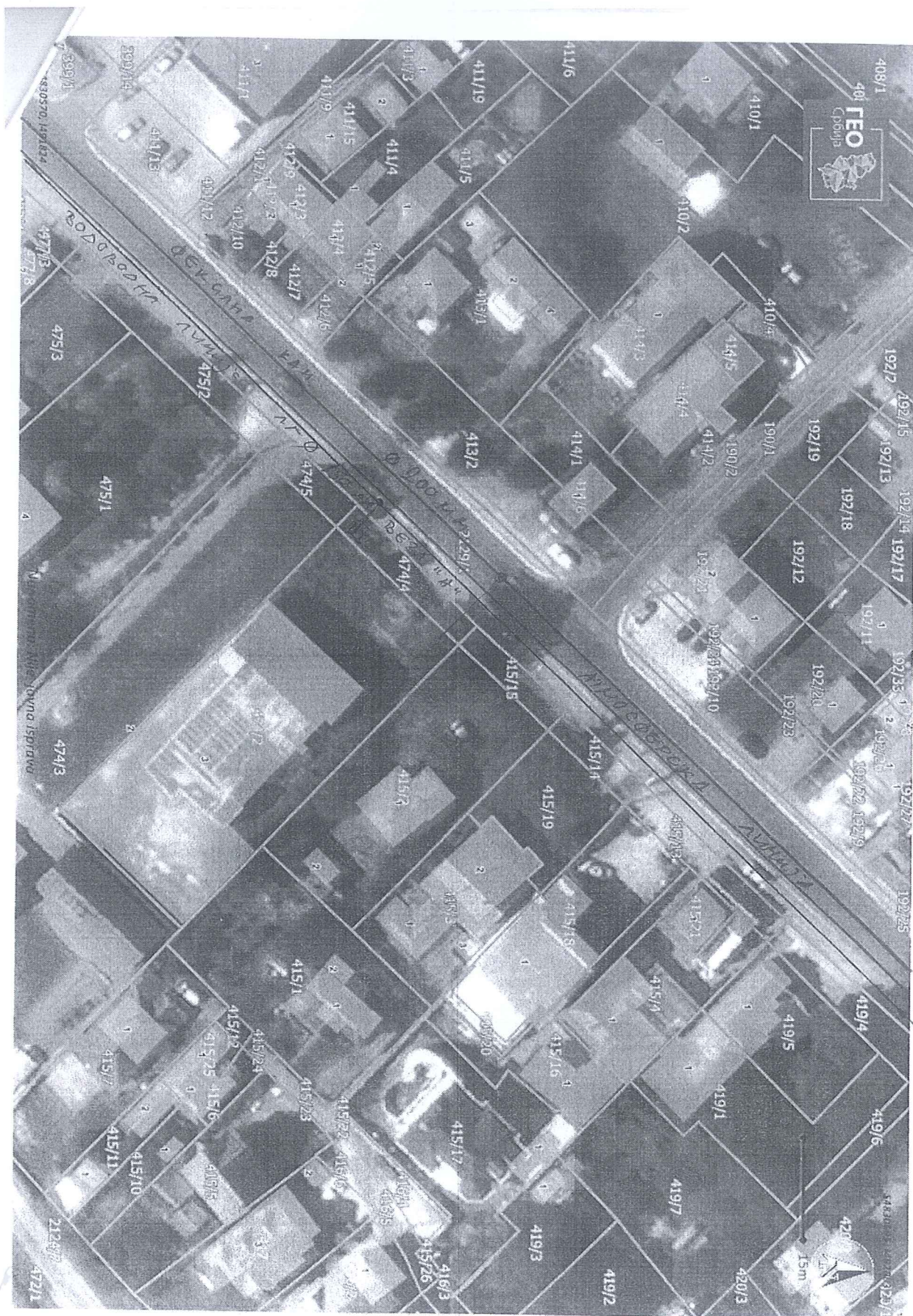


Извршни Директор плана и развоја,

Маријана Станојчић
Маријана Станојчић, дипл. технолог

В. Д. предузећа Ј.П. "Белимарковац",

Драгослав Благојевић
Драгослав Благојевић, дипл. инж. грађ.





AAAE6067323188478

ПР-ЕНГ-01.19/01

Огранак Електродистрибуција Краљево

Погон Врњачка Бања

„Драган Јакшић”

Видиковац бр. 1

Врњачка Бања

Наш број: 2541200-Д.09.10.-479841/2-24

Место, датум: Врњачка Бања, 17.12.2024.

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу број 474/2 у (К.О. Врњачка Бања) (Кнеза Милоша бр. 66, Врњачка Бања)

Поводом Вашег захтева, наш број 2541200-Д.09.10.-479841/1-24 од 22.10.2024. године, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу број 474/2 у (К.О. Врњачка Бања) (Кнеза Милоша бр. 66, Врњачка Бања), обавештавамо Вас следеће:

Снага постојећег објекта: - **41,60 kW**

Снага будућег пословног објекта - хотела:

- 1 пословни простор намењен трговини (**55,36 kW**)
- 1 хотелски простор (**69,20 kW**)
- 1 заједничка потрошња (**11,04 kW**)
- 1 лифт (**17,25 kW**)
- 1 гаражни простор (**34,50 kW**)

Након обиласка лица места и увида у приложену документацију и документацију Погона Врњачка Бања, достављамо вам следеће услове:

У близини предметне локације не постоје електроенергетски објекти који су у власништву "Електродистрибуције Србије" д.о.о. Београд, а који би задовољили захтев Инвеститора за наведеном снагом објекта. Из наведеног разлога је потребно створити услове да би се прикључио на ел.дистрибутивну мрежу објекат наведен у захтеву Инвеститора и то:

- У трафо пољу Т1 трафостанице ТС 110/20/10 kV „Врњачка Бања” извршити реконструкцију, припрему и замену постојећег трансформатора Т1 110/20/10 kV снаге 20 MVA, новим трансформатором 110/20/10 kV снаге 31,5 MVA;
- Уместо постојеће ТС 20/0,4 kV 630(1000) kVA „Нсва арена” изградити нову МБТС или ЗТС 20/0,4 kV 2x1000 kVA „Нова арена Вајт” са припадајућом електро опремом. Нову трафостаницу изградити као слободно стојећи објекат на локацији уз постојећу трафостаницу или у њеној непосредној близини. Трафостаницу изградити на увек доступном месту за експлоатацију и неометан приступ са јавне површине. Трафостаница не сме бити испод коте приступне саобраћајнице. Напајање

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

11070 Београд – Нови Београд
Булевар уметности бр. 12

ПИБ: 100001378
Матични број: 07005466

постојећих потрошача, који се сада напајају из ТС 20/0,4 kV 630(1000) kVA „Нова арена“, пребацити на новоизграђену трафостаницу;

- Из будуће ТС 20/0,4 kV, 2x1000 kVA „Нова арена Вајт“ формирати коридоре и изградити потребан број НН извода за напајање будућег објекта који се гради на к.п. 474/2 К.О. Врњачка Бања;
- На погодном месту на делу спољашње фасаде објекта, а што је могуће ближе улазу (односно месту где ће се уградити ОММ), предвидети простор за уградњу кабловских прикључних кутија (КПК) одговарајућег типа;
- На приступачним местима у објекту (или на делу спољашње фасаде објекта, у непосредном скружењу улаза, који ће бити покривен планираном надстрешницом), предвидети слободан простор одговарајућих димензија (отвор у зиду) за накнадну уградњу ормана мерних места са смештеним неопходним бројем бројила, све у складу са захтевом странке;

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

С поштовањем,

Доставити :

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници



Директор Огранка

Мирко Савић, дипл.инж.ел.



PREDUZEĆE ZA INŽENJERING I PROMET

INTERKLIMA d.o.o.

Kneza Miloša 161, 36210 Vrnjačka Banja, Srbija

Sektor za gas: tel. +381 36 618 740, tel. +381 36 622 210, +381 36 622 211 • Direkcija: tel. +381 36 632 442
E-mail: gas@interklima.rs • www.interklima.rs • Matični broj 07378572 • PIB 100919962 • Šifra delatnosti 4322



Наш број : 2-1458

Датум: 24.10.2024.

Драган Јакшић
Ул. Видиковац 1
Врњачка Бања
ЈМБГ 2805951780613

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

На основу Вашег захтева од 22.10.2024. за издавање техничких услова за потребе израде Урбанитичког пројекта за изградњу пословног објекта и хотела, на к.п. бр. 474/2 К.О. Врњачка Бања, инвеститор Драган Јакшић, прописују се следећи:

I. ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

за пројектовање и изградњу објекта у зони дистрибутивне гасоводне мреже

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

У непосредној близини (уз југоисточну страну) катастарске парцеле бр. 474/2 К.О. Врњачка Бања, изграђен је гасни прикључак од ПЕ цеви пречника Ø25мм притиска до 4 bar (МОП ≤ 4 bar), за суседни објекат.

У улици Кнеза Милоша, са друге стране коловоза у односу на предметну катастарску парцелу, изграђен је дистрибутивни полиетиленски гасовод ПЕ Ø90мм и челични гасовод Ø273мм.

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

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

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

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

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

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

Паралелно вођење, минимално дозвољено растојање од ПЕ гасовода до 4 bar (МОН $\leq$ 4 bar):

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

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

При укрштању:

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

При паралелном вођењу:

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

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

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

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

Пре почетка извођења земљаних радова ради изградње предметног објекта и израде прикључне инфраструктуре, инвеститор је у обавези да поднесе Захтев Интерклими д.о.о. за обележавање постојећих гасних инсталација и за добијање сагласности за извођење радова у зони гасовода.

II. ТЕХНИЧКИ И ЕНЕРГЕТСКИ УСЛОВИ

за прикључење објекта на дистрибутивну гасоводну мрежу

1. Како би се предметни објекат прикључио на дистрибутивни гасовод потребно је изградити **прикључни вод**, одговарајућег пречника, од полиетиленских цеви за гас PE 100, SDR 11 (S-5). Прикључење ће се извести на најпогоднијем месту на делу дистрибутивне мреже која се налази у зони к.п. бр. 474/2 К.О. Врњачка Бања, у складу са приложеном ситуацијом.

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

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

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

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

Захтев из овог става садржи податке о:

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

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

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

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

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

Прилог: Скица изведеног гасовода од ПЕ цеви у зони к.п.бр. 474/2 К.О. Врњачка Бања

Обрадили:

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



З. Директор

Загорка Чеперковић, дипл.маш.инж.

[Signature]

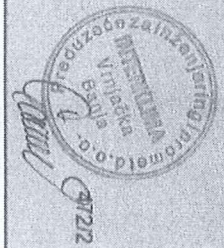
2-1458
24 10 24

NE FASOBOb 06 90 000
VENNYAR PACHOB 0123 000

Dragan JASIC

NE 025
PACHOB 025 000
NE 025 000

PACHOB 06 040





ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
БАЊСКО ЗЕЛЕНИЛО И ЧИСТОЋА
ВРЊАЧКА БАЊА

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

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
"БАЊСКО ЗЕЛЕНИЛО И ЧИСТОЋА"
Број: 3540/11/2024
Датум 23.10.2024 год.
ВРЊАЧКА БАЊА

Драган Јакшић
Ул. Видиковац бр. 1
36210 Врњачка Бања

Предмет: Одговор на захтев за издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу објекта- пословни објекат- "ХОТЕЛ на к.п.бр. 474/2 К.О. Врњачка Бања

Поштовани,

На основу захтева бр. 3540/2024 од 22.10.2024. године, за издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу објекта- пословни објекат- ХОТЕЛ на к.п. бр. 474/2 К.О. Врњачка Бања, чији је инвеститор Драган Јакшић из Врњачке Бање, достављамо Вам следеће услове који су у надлежности ЈКП „Бањско зеленило и чистоћа“.

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

I

Члан 17

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

Члан 33

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



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

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

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

Члан 34

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

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

Члан 67д

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

II

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

Према приложеној документацији потребно је извршити набавку и усадњу 59 комада стабала лишћарских или четинарских врста.



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

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

III

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

Напомена:

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

С поштовањем,

ЈКП „Бањско зеленило и чистоћа“



Момчило Крстић, мастер економиста



Република Србија
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Сектор за ванредне ситуације
Одељење за ванредне ситуације у Краљеву
07.16.1 Број: 217- 8384/24
Дана: 30.10.2024. године
К р а љ е в о
/ М В /

Драган Јакшић

Врњачка Бања
ул. Видиковац бр. 1

ПРЕДМЕТ: Урбанистички услови за израду урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта, спратности (Су+Пр+ЗС+Пс), са гаражом у сутеренском делу, трговинском наменом у приземљу и хотелом апартаманског типа на спратним етажама у Врњачкој Бањи, ул. кнеза Милоша на кат.парц.бр. 474/2 КО Врњачка Бања.

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

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

- објекти морају бити изведени у складу са Законом о грађевинским производима ("Сл. гласник РС" бр. 83/18),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту индустријских објеката од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 1/18 и 81/23),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене ("Сл. гласник РС", бр. 22/19),
- објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини 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),

- системе вентилације и климатизације предвидети у складу са Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију ("Сл. лист СФРЈ", бр. 38/89 и "Сл. гласник РС", бр. 101/2010),
- обезбедити потребну отпорност на пожар конструкције објекта (зидова, међуспратне таванице, челичних елемената...), сходно СРПС U.J1 240,
- предвидети употребу материјала и опреме за коју се могу обезбедити извештаји и атестна документација домаћих акредитованих лабораторија и овлашћених институција за издавање атеста,
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству ("Сл. лист СФРЈ", бр. 21/90),
- применити одредбе Правилника о техничким захтевима безбедности од пожара спољних зидова зграда ("Сл. гласник РС", бр. 59/2016, 36/2017 и 6/2019).
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту угоститељских објеката од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 20/19),
- уколико се предвиђа изградња гараже исту реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима безбедности гаража од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 31/24),
- применити одредбе Правилника о 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),
- 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





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: 350-1810/24-1

Датум: 23.10.2024. год.

Драган Јакшић (ЈМБГ 2805951780613)

Улица Видиковац бр. 1

36210 Врњака Бања

На основу захтева (наш број 350-1810/24 од 22.10.2024. год.), за издавање техничких услова за **израду урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта и хотела на КП. бр. 474/2 КО Врњачка Бања**, а у складу са чланом 60 и 61. Закона о планирању и изградњи (Службени гласник РС бр. 72/09,81/08-испр. 64/10-Одлука УС, 24/11,121/12,43/12-Одлука УС 50/13-Одлука УС, 98/13,132/14,145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), Закона о општем управном поступку („Сл. гласник РС“ број 18/16, 95/2018-аутентично тумачење и 2/2023 – одлука УС), Законом о путевима ("Сл. гласник РС", број 41/2018, 95/2018-др. закон и 92/2023-др. закон) обавештавамо вас следеће:

Имајући у виду достављену документацију:

- пројектована ситуација на КТП

и документацијом којом располаже „ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА ВРЊАЧКА БАЊА“ предметна парцела кп. бр. 474/2 КО Врњачка Бања, налази се дуж објекта из наше надлежности.

Пристапни пут може се планирати и пројектовати на локацији са следећим катастарским парцелама:

- КП. бр. 2129/1 (улица Кнеза Милоша) КО Врњачка Бања, преко КП бр. 474/4 КО Врњачка Бања, на основу Одлуке о одређивању праваца пружања државних путева I и II реда који пролазе кроз насељена места на територији општине Врњачка Бања (Сл. лист, општине Врњачка Бања, бр. 23/24 од 08.08.2024. године)

При изради Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта и хотела на КП.бр. 474/2 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. 2129/1 (улица Кнеза Милоша) КО Врњачка Бања, преко КП бр. 474/4 КО Врњачка Бања, планирати као приоритет безбедно одвијање саобраћаја на предметним улицама.
- ✓ Пројектом предвидети приоритет саобраћаја на КП. бр. 2129/1 (улица Кнеза Милоша) КО Врњачка Бања, преко КП бр. 474/4 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. 2129/1 (улица Кнеза Милоша) КО Врњачка Бања, преко КП бр. 474/4 КО Врњачка Бања.
 - Полупречник ланезе дефинисати у свему сходно меродавном возилу.
 - Са осталим прописаним дужинама прегледности имајући у виду просторне и урбанистичке карактеристике ширег окружења локације и у свему у складу са ЈУС У.Ц.050 1990 Пројектовање путева, површински чворови, технички услови.

- ✓ Решити прихватање и одводњавање површинских вода будућих саобраћајних прикључака и ускладити са системом одводњавања
- ✓ Сходно члану 38. Закона о путевима ("Сл. гласник РС", број 41/2018, 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, дрвца и засада поред јавног пута, на начин којим се омета захтевана прегледност јавног пута и угрожава безбедност саобраћаја.
- ✓ Решење саобраћајног прикључења КП. бр. 2129/1 (улица Кнеза Милоша) КО Врњачка Бања, преко КП бр. 474/4 КО Врњачка Бања, је могуће 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 крајњих тачака попречног профила пута евентуално спољње ивице коловоза, увешана за по 3,00 m са сваке стране,
- Минимална дубина инсталација и заштитних цеви од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,35 m,
- Минимална дубина инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,00 m.

Услови за паралелно вођење предметних инсталација са предметним путем:

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

Трошкови издавања техничких услова за потребе израде урбанистичког пројекта падају на терет инвеститора и износе укупно 7.400,00 динара. Уплату извршити на жиро рачун број 840-1095668-66 сврха плаћања издавање техничких услова за израду урбанистичког пројекта, позив на број 350-1810/24-1.

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

Обрађивач:

Тијана Веселиновић
Тијана Веселиновић, струк.екон.



TEKSTUALNI DEO

PRAVNI I PLANSKI OSNOV

Pravni osnov za izradu ovog urbanističkog projekta su:

- **Zakon o planiranju i izgradnji** ("Sl. glasnik RS", broj 72/2009, 81/2009-ispr., 64/2010-odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013-odluka US, 50/2013-odluka US, 98/2013 US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019- dr. Zakon, 9/2020, 52/2021 i 62/2023),
- **Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja** ("Sl. glasnik RS", broj 32/2019),

Planski osnov je

- **Plan generalne regulacije Vrnjačke Banje 2023-2030** ("Sl.list opštine Vrnjačka Banja", br. 25/24, 26/24, 32/24-ispr. teh.gr.).

OBUHVAT UP / LOKACIJA

Lokacija koju obrađuje urbanistički projekat nalazi se u Vrnjačkoj Banji . **Obuhvat UP čini k.p.br. 474/2 KO Vrnjačka Banja.**

Prema evidenciji RGZ, površina katastarske parcele u obuhvatu iznosi 1.454 m²

Na parceli ima izgrađenih objekata koji su predviđeni za rušenje. Planirana je izgradnja objekta hotela, prema idejnom rešenju koje je sastavni deo UP-a.

Teren na parceli je u blagom padu

USLOVI IZGRADNJE

K.p.br. 474/2 KO Vrnjačka Banja je u obuhvatu PGR Vrnjačke Banje, prema karti planiranih namena nalazi se u okviru zone planirane namene CENTAR 2 "C2", manji deo je u pojasu regulacije javne saobraćajne površine.

IZVOD IZ PGR VRNJAČKE BANJE:

POSEBNA PRAVILA GRAĐENJA /

ZONA CENTAR 2 "C2" – TURISTIČKO KOMERCIJALNI CENTAR

Namena:

- zona centralnih funkcija – glavni centar maksimalne koncentracije usluga i ljudi
- pretežna namena: poslovanje – usluge, trgovina; kompatibilna namena – apartmani, kolektivno stanovanje
- dozvoljeno: poslovanje u smislu usluga, hoteli, restorani, kultura, zabava, obrazovanje (kancelarije, biro, trgovine, bioskopi, galerije, ugostiteljstvo, mini škole i sl.)
- nije dozvoljeno: proizvodnja – osim zanatske radionice do 50 m², sadržaja kao: šivenje, grnčarija, sarač, fotograf, obučar i sl.
- raspodela namene: obavezno u delu prizemlja koje je orijentisano prema javnoj površini – javne funkcije i poslovanje

Parcelacija:

- minimalna veličina parcele: 200 m²
- insistirati na pravilnom obliku i proporcijama 1:1-1:4

Visina objekta maks.- venac 13,5 m, sleme 16,5 m

- ako je u graf.prilogu regulacije drugačije određeno:

- P+2- venac 10,5 m, sleme 13,5 m

- P+3- venac 13,5 m, sleme 16,5 m

- referentna nivoleta visine objekta je kota trotoara ulice ili javne površine na koju je orijentisan objekat (ili deo objekta).

Indeks izgrađenosti „i“ maks. 4,0

Parkiranje na parceli – prema kriterijumima iz tabele + 1PM po stanu ili 1PM/100 m² BRGP

Pozicija i raspored objekata:

- Dozvoljeni su slobodnostojeći, atrijumski, poluatrijumski i objekti u nizu (prekinuti i neprekinuti niz)
- Prednja strana objekta (fasada prema ulici ili reci) mora biti postavljena na građevinsku liniju.
- U ovim zonama na potesu duž ulica, insistirati na blokovskoj formi organizacije – objekte orijentisati u pravcu prema regulacionoj liniji (ulici i / ili reci), odnosno unutrašnjem dvorištu, tako da bočne strane objekata prema susedima mogu biti postavljene na granicu parcele (jednostrano ili dvostrano uzidani) – bez saglasnosti suseda (ako je i sused u istoj zoni namene)
- pri izgradnji atrijumskih, jednostrano ili dvostrano uzidanih objekata – strana objekta koja je postavljena na granicu parcele – ne sadrži otvore; prilikom sinhronizovane gradnje na obe susedne parcele (ili uz saglasnost) moguće je na ovoj strani objekta ostaviti svetlarnik (atrijum) iste veličine i simetričan svetlarniku susednog (ili postojećeg) objekta
- Međusobna udaljenost naspramnih strana objekata, od kojih bar jedan ima zidne otvore za dnevno osvetljenje radnih ili stambenih površina za boravak je minimalno 1/2 visine višeg objekta. Ova udaljenost se može smanjiti na ¼ ako se radi o servisnim, sanitarnim ili tehničkim prostorijama (sa otvorima za dnevno osvetljenje)
- Udaljenost objekta (ili dela objekta) koji ima zidne otvore za dnevno osvetljenje radnih ili stambenih površina za boravak – od bočne granice parcele iste namene, je minimalno 1/4 visine objekta

Ovo je atraktivna zona centralnih funkcija, velike koncentracije korisnika i očekuje se maksimalna uređenost svih elemenata prostora, naročito – javnih površina i zelenila, najbolja arhitektonska rešenja i nivo izvođenja.

Obavezna izrada Urbanističkog projekta za izgradnju, koji treba da sadrži:

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

OPŠTA PRAVILA ZA IZGRADNJU

OPŠTI POJMOVI:

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

Elementi urbanističke regulacije:

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

Elementi iskorišćenja površine parcele:

Površina osnove objekta:

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

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

Površina zelenila:

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

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

Ostale površine- namenjene komunikacijama, saobraćaju i sl.

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

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

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

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

- visina venca: visina fasadne ravni; prelomna tačka početka krovne kosine,
- visina slemena: najviša tačka krova- celokupnog objekta.

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

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

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

Spratnost i etaže:

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

- **Podrum** – nivo u zgradi čiji se pod nalazi ispod površine terena i to na dubini većoj od jednog metra.
- **Suteran** – nivo u zgradi čiji se pod nalazi ispod površine terena, ali na dubini do 1.2 m
- **Prizemlje** – prva etaža u zgradi iznad podruma i suterana, ili iznad nivoa terena (ako zgrada nema podrum ili suteran) na visini do 1,6 m od kote pristupne saobraćajnice. Za objekte koji imaju pristup sa više saobraćajnica, prizemlje se definiše u odnosu na saobraćajnicu koja ima najvišu kotu. Za objekte koji su povučeni u odnosu na regulacionu liniju, prizemlje se definiše u odnosu na nultu kotu.
- **Sprat** – nivo u zgradi koji se nalazi iznad prizemlja a ispod krovne konstrukcije ili potkrovlja.
- **Povučeni sprat** – poslednja etaža povučena od fasadne ravni prema javnoj površini minimalno 1,5 m u nivou poda. Kota venca povučene etaže je maksimalno 3,5 m iznad kote venca objekta u ravni fasadnog platna.
- **Potkrovlje ili mansarda** – nivo u zgradi koji je u celini ili delimično izgrađen unutar krovne konstrukcije zgrade, sa nadzirkom visine do 1,6 m od kote poda poslednje etaže.
- **Međusprat** – nivo u zgradi koji se nalazi između prizemlja i prvog sprata i projektuje se obično u

slučajevima kada su u delu prizemlja smeštene poslovne prostorije. Međusprat čini konstruktivnu celinu sa prizemljem.

- **Polusprat** – javlja se u slučajevima kada zgrada ima jedan ili više spratova, a horizontalna podela na spratove nije sprovedena u jednoj ravni kroz celu zgradu. Obično je podela izvršena po polovini zgrade, a razlika u visini poda jednog i drugog dela je pola visine sprata. Tada se dva polusprata, koje spaja donji stepenišni krak, smatraju jednim spratom.
- **Galerija** – dodatni nivo unutar svetle visine etaže, koji zauzima maksimalno 70% površine poda osnovne etaže.

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

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

GRAĐEVINSKA PARCELA- veličina, oblik i organizacija

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

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

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

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

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

Promena granica građevinske parcele se ostvaruje po proceduri Zakona o planiranju i izgradnji, a na osnovu uslova i pravila datih u ovom planu.

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

- Na parceli na kojoj se gradi objekat neophodno je ostaviti prolaz minimalne širine 2,50 m za prolaz u dubinu parcele pored objekta ili kroz sam objekat.
- Širina privatnog prolaza za parcele koje nemaju direktan pristup javnom putu ne može biti manja od 3,0 m. Objekti u radnim zonama moraju obezbediti protivpožarni put oko objekata, koji ne može biti uži od 3,5 m, za jednosmernu komunikaciju, odnosno 6 m za dvosmerno kretanje vozila.

Objekti mogu biti postavljeni na građevinskoj parceli:

- u neprekinutom nizu- objekat na parceli dodiruje obe bočne linije građevinske parcele
- u prekinutom nizu- objekat dodiruje samo jednu bočnu liniju građevinske parcele
- kao slobodnostojeći- objekat ne dodiruje ni jednu liniju građevinske parcele
- kao poluatrijumski- objekat dodiruje tri linije građevinske parcele.

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

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

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

i/ili jednostrano uzidani objekat).

Kada pozicioniranje objekta na parceli zavisi od udaljenosti od susednih izgrađenih objekata (ako nije drugačije određeno posebnim pravilima) – minimalna udaljenost objekata zavisi od toga da li postoje fasadni otvori (i koja vrsta) na naspramnim fasadnim zidovima (ili delovima fasadnih zidova).

U posebnim pravilima građenja su za svaku zonu dati dozvoljeni tipovi postavke objekata.

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

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

Dozvoljava se izgradnja na parcelama koje su u zoni „AP1“ i „AP2“, a koje su manje od planom propisane minimalne veličine za 15%, uz redukciju parametara i obaveznu izradu urbanističkog projekta.

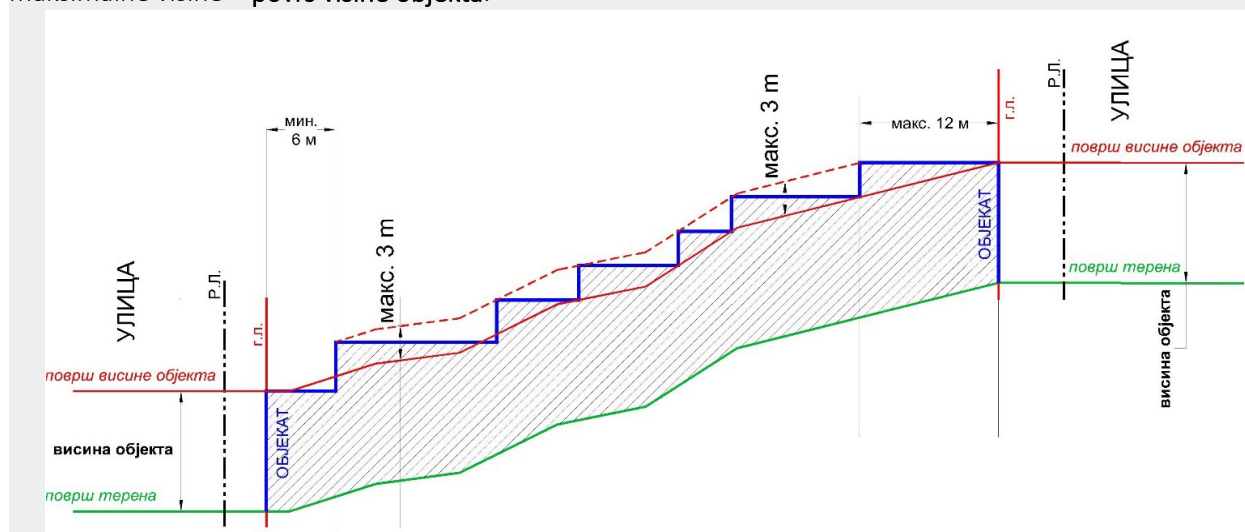
VISINA OBJEKTA

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

Kote terena su elementi geodetskog snimka- postojećeg stanja.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- min 3 m od zadate građevinske linije povučenog sprata, odnosno 4,5 m od zadate građevinske linije objekta,
- min 1,5 m od ostalih fasadnih ravni objekta

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

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

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

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

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

SPRATNOST OBJEKTA

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

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

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

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

KOTA PRIZEMLJA

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

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

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

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

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

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

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

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

Kod izgrađenih objekata zadržavaju se postojeće kote prizemlja.

GRAĐEVINSKI ELEMENTI OBJEKTA

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

- izlozi lokala- 0,30 m po celoj visini, kada svetla širina pešačkog prolaza iznosi min 3,50 m
- konzolne reklame- 1,20 m na visini iznad 3,00 m.
- Zatvoreni ispadi na objektu (erkeri, doksati) maks. do 1,2 m, a otvoreni ispadi na objektu (balkoni, ulazne nadstrešnice sa i bez stubova, nadstrešnice i sl.) maksimalno do 1,60 m - i to na delu objekta višem od 3,00 m. Horizontalna projekcija ispada postavlja se u odnosu na građevinsku liniju. Ukupna površina ovih građevinskih elemenata ne može preći 30% fasade iznad prizemlja.
- Ispadi na objektu ne smeju se graditi na rastojanju manjem od 1,50 m od bočne granice parcele pretežno severne orijentacije, odnosno 2,50 m od bočne granice parcele pretežno južne orijentacije.

Ispadi na objektu (erkeri i sl.) su dodatni elementi, a ne glavna fasadna ravan. Građevinska linija se odnosi na glavnu fasadnu ravan, a ne na erkere.

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

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

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

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

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

- izlozi lokala - 0,30 m po celoj visini, kada najmanja širina trotoara iznosi 3,00 m, a ispod te širine trotoara nije dozvoljena izgradnja ispada lokala u prizemlju;
- konzolne reklame, firme, natpisi- 1,20 m na visini iznad 3,00 m.
- stepenište kojim se pristupa rekonstruisanom podrumu ili podignutom prizemlju može da izađe i van regulacione linije do maksimalno 1 m ukoliko je širina (preostalog) trotoara minimalno 3,0 m.
- platnene rasklopive nadstrešnice ili transparentne konzolne bravarske nadstrešnice do 2m, na visini iznad 3,00 m

Podzemni delovi objekata:

- Podzemni delovi objekata, garaže, skloništa i sl., na građevinskim parcelama ostale namene mogu preći građevinsku liniju (do granice parcele) ukoliko to ne predstavlja smetnju u funkcionisanju objekta, infrastrukture ili saobraćajne mreže. Ovi podzemni objekti i delovi objekata, ne mogu preći regulacionu liniju.
- Podzemna građevinska linija za nadzemne objekte koji se grade u zoni namenjenoj izgradnji objekata od opšteg interesa (podzemni pešački prolazi, podzemni javni garažni prostori, komunalna postrojenja i sl.) utvrđuje se u pojasu regulacije.
- Podzemna građevinska linija za objekte javnog interesa u svim zonama namene (podzemni pešački prolazi, podzemni javni garažni prostori, komunalna postrojenja i sl.) utvrđuje se u pojasu regulacije.
- Stope temelja ne mogu prelaziti granicu susedne parcele, osim uz saglasnost vlasnika ili korisnika

parcele.

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

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

KROVOVI

Moguće su različite vrste krovova uz poštovanje zadatih visina objekta.

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

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

Kada je planom u određenoj zoni predviđena izrada kosih krovova, to podrazumeva minimalni nagib krovnih ravni 30° i crep.

Mansardni krov ne može imati ispade iz fasadne ravni objekta.

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

OPŠTA PRAVILA:

- Sadržaj i kvalitet projekata treba da bude u skladu sa zakonima, pravilnicima i standardima za projektovanje predmetnih tipova objekata i prostora.
- Prilikom projektovanja seoskih domaćinstava, poljoprivrednih i proizvodnih objekata, posebno obratiti pažnju na:
 - raspored objekata i postrojenja u skladu sa tehnološkim procesom, poštujući ekološke i bezbednosne uslove kao što su: udaljenost od suseda, zaštita od neželjenih mirisa, buke, prašine, odlaganje otpada i sl.
 - U kontaktnim zonama sa objektima i prostorima namenjenim stanovanju, turizmu, zdravstvu, javnim funkcijama i sl. voditi računa o lepoti urbanog pejzaža i vizurama: odgovarajućim komponovanjem masa i/ili upotrebom vizuelnih barijera, zelenila i sl.- zakloniti neželjene sadržaje.
- Na teritoriji ovog PGR nije dozvoljeno gajenje stoke, živine i sl, izgradnja mini farmi, kao ni izgradnja plastenika (folijom pokrivenih površina za gajenje biljaka) - osim u zoni S1 za koju je ovo izričito dozvoljeno.
- U ZONAMA STANOVANJA- nisu dozvoljene poslovne i proizvodne delatnosti koje su potencijalni izvori buke iznad propisanog dozvoljenog nivoa utvrđenog za zonu stanovanja (55 dB za dan i 45 dB za noć). U zonama stanovanja gde je buka inače ispod ovog dozvoljenog nivoa, kao potencijalni izvori povišenja nivoa buke ne smeju preći postojeći nivo buke za više od 5 dB.
- U zonama mešovitog poslovanja „PM“- poslovne i proizvodne delatnosti koje mogu da ugroze okolinu bukom iznad propisanog dozvoljenog nivoa utvrđenog za zonu stanovanja (55 dB za dan i 45 dB za noć), odnosno za delatnosti koje su potencijalni izvori buke iznad propisanog nivoa uslovljava se izrada Analize uticaja na životnu sredinu, kojom treba da se potvrdi da je planirana primena tehničkih mera na njihovom ublažavanju, uklanjanju, odnosno uklapanju nivoa buke u zakonom propisane okvire.
- Za građevinske parcele koje su Planom namene površina - delom planirane za zelenilo (park, šuma, park-šuma ili ostale zelene površine) i taj deo je veći od 15%, urbanistički parametri kao što su- indeks izgrađenosti i/ili procenat zauzetosti na delu parcele koja je predviđena za izgradnju, može da se uveća do 20%, uz adekvatno smanjenje procenta zelenila (do 15% od planom predviđenog), s tim, da ostali parametri i uslovi ostanu zadovoljeni. U tom slučaju objekat se mora udaljiti min 2m od granice namene predviđene za izgradnju, koja je u kontaktu sa tom namenom zelenila.

- Za građevinske parcele od kojih se Planom regulacije izuzima više od 20% površine za površine javne namene (ulice, reke, trgovi i sl.) - maksimalna površina zauzetosti parcele se može povećati za 20 % (uz adekvatno smanjenje površine zelenila).
- Postojeće objekte na parcelama koje su manje od planom predviđene površine, moguće je rekonstruisati i dograđivati u skladu sa pravilima plana
- Na katastarskim parcelama u okviru obuhvata predmetnog plana, koje usled primene predmetnog plana i izuzimanja površine za potrebe regulacije i parcelacije saobraćajnica, postaju manje od planom dozvoljene površine, dozvoljava se izgradnja u skladu sa pravilima predmetnog plana.
- Za građevinske parcele od kojih se Planom regulacije izuzima više od 20% površine za površine javne namene (ulice, reke, trgovi i sl.) - maksimalna površina zauzetosti parcele se može povećati za 20 % (uz adekvatno smanjenje površine zelenila).
- Za objekte na uglovima kolskih saobraćajnica se dozvoljava 10% veća zauzetost na parceli, od planom predviđene za tu zonu.
- Ukupno povećanje zauzetosti na parceli (u odnosu na planirano za tu zonu) – sabrano po bilo kojim osnovama, ne može biti veće od 20%.
- Maksimalna veličina pojedinačnog slobodnostojećeg ili dvojnog objekta (zbirno oba objekta zajedno)- (jedna forma, jedna masa, ukupno izgrađena masa objekata iznad zemlje) u zoni apartmana (AP1, AP2 i AP2+) je 1200m² BRGP.
- Maksimalna veličina pojedinačnog slobodnostojećeg ili dvojnog objekta (zbirno oba objekta zajedno)- (jedna forma, jedna masa, ukupno izgrađena masa objekata iznad zemlje) u zoni porodičnog stanovanja (S1, S2 i S2v) je 750m² BRGP.
- Kontejnere, kante za otpatke i sl. pozicionirati na parceli, sa adekvatnom kalkulacijom potrebnog kapaciteta u skladu sa potrebama sadržaja i korisnika. Ukoliko nije moguće na parceli – uz uslove nadležnog komunalnog preduzeća i/ili upravljača puteva predvideti odlaganje otpada na posebno određenim/projektovanim punktovima na javnoj površini.
- Mehanički sistemi za parkiranje na parceli ne ulaze u procenat zauzetosti objekata.
- Bazeni do 90 cm visine (iznad terena) se tretiraju kao uređenje terena, mogu preći građevinsku liniju ali ne i regulacionu i ne obračunavaju se u procenat zauzetosti parcele.
- Fasadni otvori nestambenih, pomoćnih, servisnih i sl. prostorija moraju imati parapet minimalne visine 1,8 m – u slučajevima gde je vrsta otvora relevantna za udaljenost od susednih objekata/parcele.
- Dati procenat zelenila se odnosi na zelenilo na nivou parternog uređenja.
- Minimalni procenat zelenila za bilo koju zonu izgradnje obuhvata ovog plana je 10%, osim obuhvata podceline „C1-BUS“.
- U suterenu je dozvoljeno stanovanje kada je najmanje jedan fasadni zid stana iznad nivoa terena, uz uslov da ispred fasadnih otvora ne postoji prepreka (potporni zid i sl.) na udaljenosti manjoj od 6 m; tj. prostor partera se ne obračunava u zauzetost- pripada parternom uređenju.
- U obračun bruto površine ulaze i podzemne etaže ako se koriste za stanovanje ili komercijalnu namenu.
- Kada se radi nadziđivanje objekta, radi se na celokupnoj osnovi (koliko je dozvoljeno pravilima plana) – nije dozvoljeno parcijalno nadziđivanje.
- Ukoliko geotehnički uslovi lokacije dozvoljavaju, radi izgradnje objekta - moguća je minimalna intervencija u smislu promene konfiguracije prirodnog terena, tako da visina nasipa ili useka može biti:
 - do 1,0 m u odnosu na postojeće stanje- za nagib do 10%
 - do 1,5 m u odnosu na postojeće stanje- za nagib od 10-20%
 - do 2,0 m u odnosu na postojeće stanje- za nagib preko 20%

STEPEN KOMUNALNE OPREMLJENOSTI

koji je potreban za izdavanje lokacijske i građevinske dozvole

Katastarska parcela, ispunjava uslove za izgradnju objekata u skladu sa pravilima ovog plana ukoliko:

- ima direktan pristup javnoj površini ulice,
- ima oblik i veličinu u skladu sa kriterijumima ovog plana,
- postoje uslovi za obaveznu komunalnu opremljenost (priključak na instalacije).

Obavezna komunalna opremljenost parcele/objekta podrazumeva priključak na:

- instalacije elektro mreže,
- instalacije vodovoda,
- instalacije fekalne kanalizacije,
- instalaciju kišne kanalizacije.

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

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

- instalacije gasovoda
- instalacije telefona,
- instalacije kablovske televizije,
- instalacije interneta i dr. oblika elektronske komunikacije

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

PARKIRANJE

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

Kriterijumi za određivanje potrebnog broja parking mesta (PM):

TABELA 1: Normativi za parkiranje	
Stambeni objekti	min. 1-2 PM na 1 stambenu jedinicu ili 100m ² BRGP – <i>preciznije dato u posebnim pravilma građenja</i>
Zdravstvene i obrazovne ustanove	min. 1 PM na 70m ² korisnog prostora
Banke, administrativne ustanove, agencije, biro, pošte, uprava i sl.	min. 1 PM na 50m ² korisnog prostora
Trgovine na malo	min. 1 PM na 80m ²
Ugostiteljski objekti	min. 1 PM na 8 stolica
Hoteli	min. 1 PM na 10 kreveta
Pozorišta, bioskopi ili galerije	min. 1 PM na 30 gledalaca
Objekti sporta i rekreacije sportska hala	min. 1 PM na 30 gledalaca + min. 1 PM za autobus na 100 gledalaca
Proizvodni, magacinski i industrijski objekti	min. 1 PM na 200m ² korisnog prostora

NEDOSTAJUĆA PARKING MESTA

- Za građevinske parcele koje nemaju izlaz na javnu kolsku saobraćajnicu - 100% potrebnog broja parking mesta je moguće obezbediti izvan predmetne parcele,
- Za građevinske parcele koje pripadaju zoni „C1a“ (podcelina PDR C1 BUS)- do 30% potrebnog broja parking mesta je moguće obezbediti izvan predmetne parcele,
- Za građevinske parcele koje pripadaju bilo kojoj zoni centra - do 15% potrebnog broja parking mesta je moguće obezbediti izvan predmetne parcele.

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

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

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

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

OGRADJE

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

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

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

U zonama *centra* nije dozvoljeno ograđivanje.

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

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

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

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

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

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

ODVODNJAVANJE I NIVELACIJA

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

- Zabranjeno je odvođenje/usmeravanje vode na susedne parcele i objekte.
- Površinske vode i voda sa krovova se odvođe sa parcele slobodnim padom prema zelenim površinama, prirodnim sabirnicima, jarkovima i vodotokovima ili rigolama, prema ulici (kod regulisane kanalizacije) sa najmanjim padom od 1 %.
- Zabranjena je izgradnja objekata, kao i odlaganje i postavljanje bilo čega na prostoru koji po logici nivelacije terena - odvodi, sabira atmosferske vode (bujice, virovi, potoci, reke i sl). Obavezno je održavati i čistiti ove delove parcela da mogu da prime i propuste očekivanu količinu vode.
- Nasipanje terena ne sme ugroziti objekte na susednim parcelama, a odvođenje površinskih voda mora biti kontrolisano i ako postoji potreba za tim, na parceli izgraditi i upojni bunar.

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

IZGRADNJA DRUGIH OBJEKATA NA ISTOJ GRAĐEVINSKOJ PARCELI

Na istoj građevinskoj parceli je moguće graditi više objekata.

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

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

- REGULACIJA I NIVELACIJA-

Položaj regulacionih i građevinskih linija definisan je Planom generalne regulacije. Regulaciona linija data je u grafičkim prilogima Urbanistička regulacija i Analitička karta – koordinate i kote, javno i ostalo građ.zemljište:

SI regulaciona linija novoplanirane saobraćajnice definisana je tačkama:

(16237 X = 7492341.56 Y = 4831574.80

(16236) X = 7492341.56 Y = 4831574.80

(16108) X = 7492324.66 Y = 4831556.76

Planom definisana **građevinska linija** je na rastojanju **5.8 m od regulacione linije**.

Položaj građevinskih linija i visinska regulacija određuju se prema planu regulacije i opštim i posebnim pravilima građenja za planiranu namenu u PGR.

Predmetna parcela je sa svoje severozapadne strane orijentisana na javnu saobraćajnicu Ulicu Kneza Miloša, pa je ovim UP-om planiran pristup parceli preko pojasa regulacije na KP br. 474/4 KO Vrnjačka Banja. na koti 207,15mnv, i u odnosu na ovu kotu se meri visina objekta. Teren oko objekta urediće se tako što će se poravnati prema koti sa koje se ulazi u parcelu; kota poda prizemlja je 20cm iznad uređenog terena, na aps.koti 207,35mnv. Projektovana spratnost objekta je Po+P+3+PS, visina (venac/sleme) je 13.50 m / 16.50 m , u skladu sa Planom propisanim ograničenjem; objekat je postavljen osnovnim gabaritom unutar zone ograničene zatom građevinskom linijom. Poslednja etaža (PS) povučena je u odnosu na planom definisanu građevinsku liniju prema regulaciji javne saobraćajnice, Plan propisuje da uvučeni sprat prati uličnu regulaciju (obavezno je povlačenje etaže na strani objekta prema regulaciji javne saobraćajnice, bočno nije obavezno)

PLANIRANO IDEJNO REŠENJE / ARHITEKTONSKI KONCEPT

Za predmetni objekat je od strane GP Mavesa doo (mat. br. 07930097; PIB: 21077176), adresa: Vidikovac br. 1. Vrnjačka Banja, urađeno Idejno rešenje od aprila 2024.god.; odgovorni projektant: Dragan Jakšić, dipl. ing.arh. (br. licence 300 9952 04).

Prema projektnom zadatku investitora, idejnim rešenjem je planirana izgradnja apart-hotela sa poslovnom namenom u prizemlju, spratnosti: Po+Pr+3+Ps.

Pozicija: Prema planu, objekat je postavljen u okviru zadatah građevinskih linija iz PGR-a, paralelno sa regulacionom linijom na severozapadnoj strani parcele, dok je na ostalim stranama poostavljen uz granicu predmetne parcele. Na severoistočnom delu parcele planiran je ulaz u podzemnu garažu.

Osnovna namena objekata: apart-hotel + poslovanje-trgovina.

Predmetni objekat je pravilne ortogonalne osnove, bez otvora fasadnim platnima prema susdnim parcelama na bočnim i zadnjoj regulacionoj liniji. Objekat se sastoje od podruma, prizemlja, I, II, III i povučenog sprata. U nivou podruma planiran je otvoreni parking za poslovni deo prizemlja površine 304,02 m², jedna podzemna garaža za apart-hotel površine do 388,51 m², magacinske i pomoćne prostorije. U nivou prizemlja planiran je ulaz za apart-hotel sa recepcijom i lobi barom i poslovni prostor - lokal sa magacinskim prostorom sa posebnim ulazom. U nivou prvog sprata predviđena je restorana sa kuhinjom i hotelske jedinice apartmanskog tipa. U ostalim etažama, drugoj, trećoj i povučenom spratu predviđeni sadržaji za potrebe korisnika hotela. sala za seminare, salon za ulepšavanje i prostor za rekreaciju i takođe hotelske jedinice

apartmanskog tipa kojih ukupno sa prvim spratom ima 52.

Svetla visina prostorija u garaži iznosi 250 cm, u prizemlju 360 cm, a spratna visina ostalih etaža je 290 cm. Gabarit objekta u podrumu i prizemlju je 24,17x51,38 m, a na spratovima u prednjem delu do ulice Kneza Miloša je 24,17x 7,70 m na jednoj bočnoj strani, odnosno 16,70x40,70 m .

Krov je ravan.

Opis i površina svih prostorija dati su u grafičkom i numeričkom delu idejnog rešenja.

Osnovni podaci o objektima:

UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA: 6,281,44 m²

UKUPNA BRUTO RAZVIJENA GRAĐEVINSKA POVRŠINA OBJEKTA: 5,039,59 m²

UKUPNA NETO KORISNA POVRŠINA OBJEKATA: 5.542,88 m²

INDEX IZGRADENOSTI PARCELE: 3,47

ZAUZETOST PARCELE: 83,79% (1.218,39/1454 m²)

Glavni pešački ulazi su predviđeni u nivou prizemlja na severozapadnoj strani parcele, pozicionirani upravno u odnosu na Ulicu Kneza Miloša.

Glavni kolski ulaz oređviden je takođe na severozapadnoj strani parcele iz Ulice Kneza Miloša.

Silazna AB rampa sa nagibom od 12%, postavljena je na severoistočnoj strani uz susednu KP br. 415/2 KO Vrnjačka Banja.

USLOVI IZGRADNJE namena, regulacija i nivelacija, pristup lokaciji, način parkiranja

Planirana namena: apart-hotel i poslovanje.

Regulaciona linija: parcela je sa svoje severozapadne strane, 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 zadate PGR-om i objekat je postavljen na planom zadatu građevinsku liniju na severozapadnoj strani udaljen 6.00 m od regulacione linije. Bočne i zadnje građevinske linije su date u grafičkom prilogu, i postavljene su u blizini granica predmetne parcele na približno 60 cm od regulacionih linija, u svemu prema pravilima iz PGR.

REGULACIONE i GRAĐEVINSKE LINIJE iz Plana, date su u grafičkim priložima "izvod iz plana: "REGULACIJA".

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 blagom padu u podužnom pravcu od severozapada prema jugoistoku, od kote 206.85 mnv do kote 205,73 mnv. Objekat je visinski postavljen tako da prati konfiguraciju terena i omogućava prilaz u ravni sa trotoarom iz Ul. Kneza Miloša. Visinske kote objekata su date u grafičkim prilogu Idejnog Rešenja.

Nulta kota (+0.00) je određena na preseku vertikalne ose objekta sa pristupnom saobraćajnicom na koti 207.15 mnv, detaljnije prikazano na graf. priložima u Idejnom rešenju i situacionom planu UP-a.

Visina venca predmetnog objekta je +13,50m (220.65 mnv) u odnosu na nultu kotu.

Visina povučenog sprata predmetnog objekta je +16,50m (223.65 mnv) u odnosu na nultu kotu.

Svi elementi objekta obuhvaćeni visinskom regulacijom su u parametrima zadatim planom, prema kome je max. venca = 13,50 m; max. slemena = 16,50 m.

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 betonske radove na konstrukciji objekta potrebno je izvesti prema predviđenim dubinama i

merama datim u statičkom proračunu u okviru projekta konstrukcije.

Fundiranje objekata vrši se na AB temeljnoj ploči d=60cm. Ispod temelja izvesti tampon sloj šljunka 30cm. 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.

Fasadni i unutrašnji zidovi su predviđeni od giter blokova i zidaju se nakon demontaže oplata sa osnovne konstrukcije. AB vertikalni serklaži 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 seizmičke sile. Na pojedinim mestima, postavljeni su AB seizmički zidovi debljina 25cm. Vertikalni konstruktivni elementi se izrađuju od betona MB 30.

Horizontalnu konstrukciju čine fere tavanica d=20cm i pune AB ploče iznad podruma i prizemlja takođe d=20cm. Ploče stepeništa su pune, kolenaste, armirano-betonske, 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 sa završnim slojem zatravljene zemlje iznad prizemlja i vodonepropusnom PVC membranom iznad povučenog sprata.

INŽENJERSKO-GEOLOŠKI USLOVI

Predmetna parcela je 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 sa minimalnim preklopima od 10 cm i pažljivom obradom u uglovima kod sanitarnih čvorova. Hladni premaz bitulita naneti četkom ili prskanjem na temperaturi višoj od 10 stepeni. Na temeljima objekta, izvesti hidroizolacionu membranu, a oko objekta izvesti drenažne cevi min. Ø200, sa svim pratećim elementima.

Termoizolaciju svih spoljašnjih zidova objekta, kao i sloj termoizolacije krovnih ravni, izvesti prema dimenzijama termoizolacije dobijenim u Elaboratu o energetske efikasnosti, a termoizolacioni i zvučni sloj izolacije između etaža izvesti od tvrdopresovanog stiropora 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 ispoštovati 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 stakla i fasadnih aplikacija.

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 sa ukrasnim elementima.

Obrada podova svih unutrašnjih prostorija prizemlja, dela sprata namenjenog recepciji, lobi-baru i restoranu

kao i u svim komunikacijama, sanitarnim prostorijama i terasama predviđena je od granitnih i keramičkih pločica visokog kvaliteta, a obrada podova u apartmanima predviđena je od parketa I klase. Pod garaže i magacina u podrumskoj etaži predviđen je od ferobetona.

Zidovi prostorija su gletovani i obojeni poludisperzijom, izuzev sanitarnih prostorija i restoranske kuhinje koji su obloženi keramičkim pločicama. Plafoni svih prostorija u objektu su takođe gletovani i obrađeni poludisperzijom.

Spoljašnja stolarija je predviđena od aluminijumskih profila sa termo prekidom u boji po izboru projektanta, zastakljena niskoemisionim dvostrukim staklom, Unutrašnja stolarija je predviđena od drveta prve klase u svemu prema dimenzijama i detaljima u specifikaciji. Ograda na terasama: staklena $h=1,1m$ u svemu prema projektu.

SAOBRAĆAJ I KOMUNIKACIJE

Predmetna parcela je sa svoje severozapadne strane orijentisana na javnu saobraćajnicu Ulicu Kneza Miloša, pa je ovim UP-om planiran pristup parceli preko pojasa regulacije na KP br. 474/4 KO Vrnjačka Banja. Glavni pešački ulaz u objekat je omogućen iz pravca navedene javne saobraćajnice na severozapadu. Pešačka staza je u nagibu celom dužinom rastojanja regulacione i građevinske linije od 6.00 m..do nivoa prizemlja čija je kota podignuta za 20 cm u odnosu na pristupnu saobraćajnicu.

Dimenzije svih komunikacija, površina i njihova nivelacija dati su u grafičkim priložima.

Glavni kolski prilaz planiran je takođe iz pravca javne saobraćajnice na severozapadu - Ulica Kneza Miloša, dvosmernom saobraćajnicom u nagibu od 12 stepeni prema otvorenom parkingu.

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

- stambeni objekti min. 1 parking mesto (PM) na 1 stambenu jedinicu ili $100m^2$ BRGP
- zdravstvene i obrazovne ustanove min. 1 parking mesto (PM) na $70m^2$ korisnog prostora
- banke, administrativne ustanove, agencije, biro, pošte, uprava i sl. min. 1 parking mesto (PM) na $50m^2$ korisnog prostora
- trgovine na malo min. 1 parking mesto (PM) na $80m^2$
- ugostiteljski objekti min. 1 parking mesto (PM) na 8 stolica
- hoteli min. 1 parking mesto (PM) na 10 kreveta
- pozorišta, bioskopi ili galerije min. 1 parking mesto (PM) na 30 gledalaca
- objekti sporta i rekreacije min. 1 parking mesto (PM) na 30 gledalaca + min. 1 PM za autobus na 100 gledalaca
- proizvodni, magacinski i industrijski objekti min. 1 parking mesto (PM) na $200m^2$ korisnog prostora

Proračun parking mesta:

- za deo objekta trgovina na malo $1PM / 80 m^2 > 974,94 m^2 / 80 = 12,19 >$ u podzemnom otvorenom parkingu namenjenom za korisnike prodajnog prostora predviđeno je 13 PM (od toga 2 PM za invalide)
- za deo objekta apart-hotel $1PM / 10 kreveta > 14,4 kreveta / 10 = 14,4 >$ u podzemnoj garaži namenjenoj za korisnike apart-hotela predviđeno je 15 PM (od toga 2 PM za invalide)

Predviđeno je ukupno 28 PM (13 GM u podzemnom otvorenom parkingu i 15 PM u podzemnoj garaži)

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

POSEBNI USLOVI ZA PRISTUP JAVNIM POVRŠINAMA OSOBA SA INVALIDITETOM :

Pri uređenju javnih površina primenjene su Zakonom predviđene mere i rešenja koje omogućavaju licima sa posebnim potrebama u prostoru neometano i kontinualno kretanje, kako u objektu tako i izvan njega, a u skladu sa Pravilnikom o tehničkim standardima pristupačnosti ("Službeni glasnik RS", br. 19/2012). Nesmetan ulaz bez prepreka je omogućen na nivo prizemlja, dok je unutar objekta preko lifta omogućen pristup i ostalim etažama. U svakoj garaži su obezbeđena po 2 PM za invalide.

INSTALACIJE / PRIKLIUČENJE NA INFRASTRUKTURU

Sve instalacije biće priključene u skladu sa izdatim teh. uslovima javnih preduzeća i nadležnih organa, datim u prilogu.

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. Kompletna 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:

1 poslovni prostor - trgovina: 55,36 kW-16A

1 hotelski prostor - trgovina: 69,20 kW-16A

1 zajednička potrošnja: 11,04 kW-16A

1 lift: 17,25 kW-25A

1 garažni prostor: 35,50 kW-16A

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. A.B. VODOMERNI ŠAHT: (unutrašnja dim: 3,2m x 2,2m x 1,8m).

Planirane instalacije VIK-a

Za svaku funkcionalnu celinu je predviđen po 1 vodomerni šaht sa sledećim instalacijama:

1 vodomerni (Ø 50): sanitarna mreža poslovnog prostora za trgovinu.

1 vodomerni (Ø 50): sanitarna mreža apart-hotela.

1 vodomerni (Ø100): hidrantska mreža

1 priključak (Ø200): kanalizaciona mreža

1 priključak (Ø300): atmosferska mreža

OTPADNE VODE će preko sanitarnih uređaja i slivnika biti sprovedene do odgovarajuće pozicije na parceli i dalje do gradske kanalizacione mreže prema uslovima JP Belimarkovac. Kanalizacija otpadnih voda će primati isključivo vode iz sanitarnih uređaja i podnih slivnika u prostorijama bez uključenja vodova atmosferske kanalizacije.

Priključak na gradsku fekalnu kanalizaciju predviđen je PVC cevima prečnika min. Ø200 mm preko betonskog revizionog šahta Ø1.000 mm do šahte u ulici Kneza Miloša u svemu prema uslovima nadležnog JP Belimarkovac.

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 olučnim vertikalama Ø100, priključenim na drenažne cevi oko objekta Ø200 i nadzemne betonske kanalete 40/40cm.

Predviđen je priključak na gradsku atmosfersku kanalizaciju min. Ø200, u svemu prema uslovima nadležnog JP-a.

TERMOTEHNIČKE INSTALACIJE (SISTEM GREJANJA) način zagrevanja poslovnog prostora za trgovinu i hotelskog prostora je na električnu energiju preko elektrokotlova sa niskopotrošnim radiatorima sa centralnom regulacijom. Projektovana unutrašnja temperatura se mora obezbediti pri projektnoj spoljašnjoj temperaturi od - 12.1°C (definisana pravilnikom o EE).

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

UREĐENJE SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA / PARTERNO UREĐENJE

Slobodne površine oko objekta predviđene su kao parking prostor i hortikulturno uređeni prostor sa zelenilom i trotoarima ispred objekta. Min. površina zelenih površina nije propisana PGR-om za ovu zonu.

MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Područje koje se obrađuje ovim UP-om ne spada u posebno ugrožene zone i ne zahteva posebnu zaštitu životne sredine. Sadržaji koji su predviđeni ovim projektom ne spadaju u sadržaje koji neposredno mogu ugroziti životnu sredinu.

MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA

Na lokaciji koja se obrađuje ovim UP-om nisu proglašena ili evidentirana posebna nepokretna kulturna i prirodna dobra.

MERE ZA SPROVOĐENJE I REALIZACIJU / PRIMENA PLANA

Zona predmetne lokacije spada u oblast primene plana primenom Pravila građenja i uređenja, uz obaveznu izradu i potvrdu urbanističkog projekta za izgradnju.

FAZE IZGRADNJE

U skladu sa zahtevima investitora i dinamikom finansiranja, planirana je izgradnja objekata u okviru 2 faze. Prva faza bila bi izgradnja podzemne i prizemne etaže namenjene trgovini sa ulaznim delom za apart-hotel a druga faza izgradnja ostale četiri etaže iznad prizemlja.



Odgovorni urbanista

ИВАНА
МИЛОШЕВИЋ
Ћ 014265748
Auth

Digitally signed by
ИВАНА
МИЛОШЕВИЋ
014265748 Auth
Date: 2025.08.11
00:55:13 +02'00'

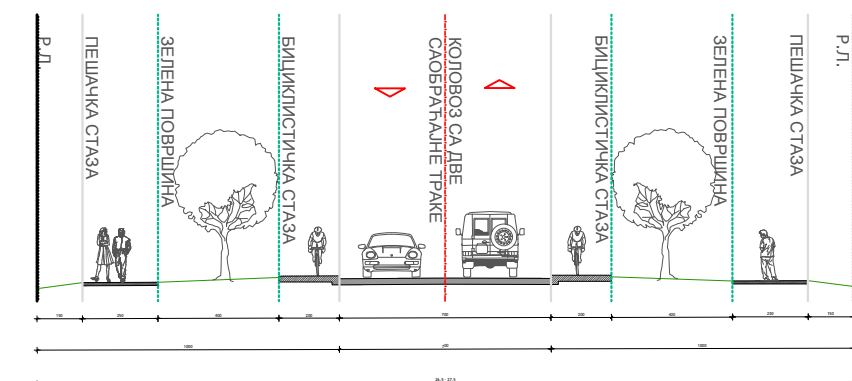
GRAFIČKI DEO
- URBANISTIČKI PROJEKAT -



- Ц2

- 206.20 KOTA RASKRSNICE

- KOTA TROTOARA REFERENTNA ZA
ODREĐIVANJE VISINE OBJEKTA

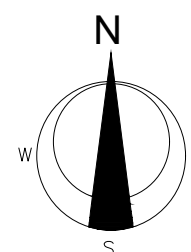


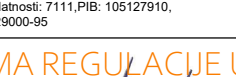
PLANIRANI PROFIL ULICE KNEZA MILOŠA

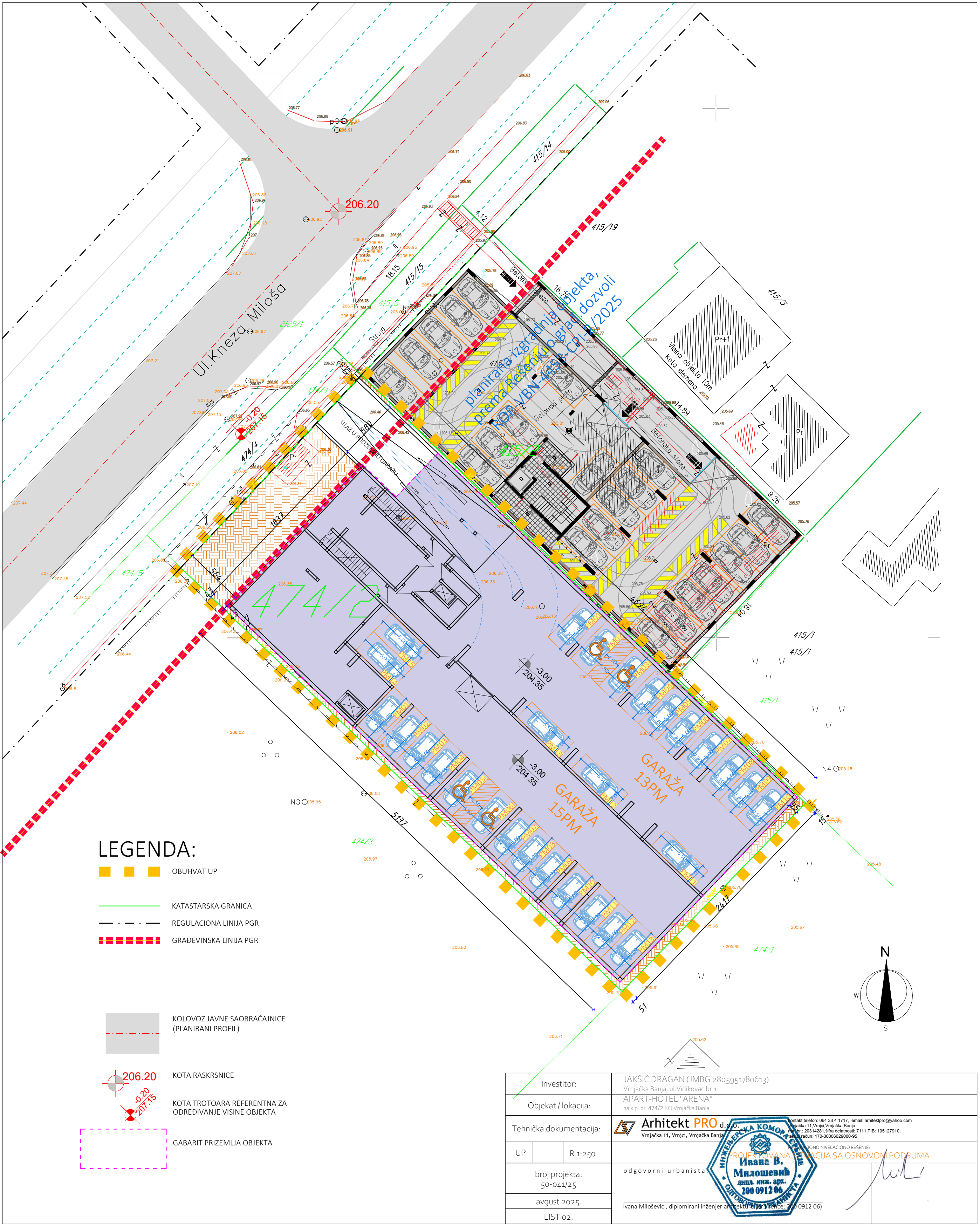
- TRAFOSTANICA (PLANIRANO IZMEŠTANJE)

- POSLOVNI OBJEKT "ARENA" (PLANIRANO UKLANJANJE)

- OBJEKTI NA SUSEDNOJ K.P.BR. 415/2 - UKLANJAJU SE



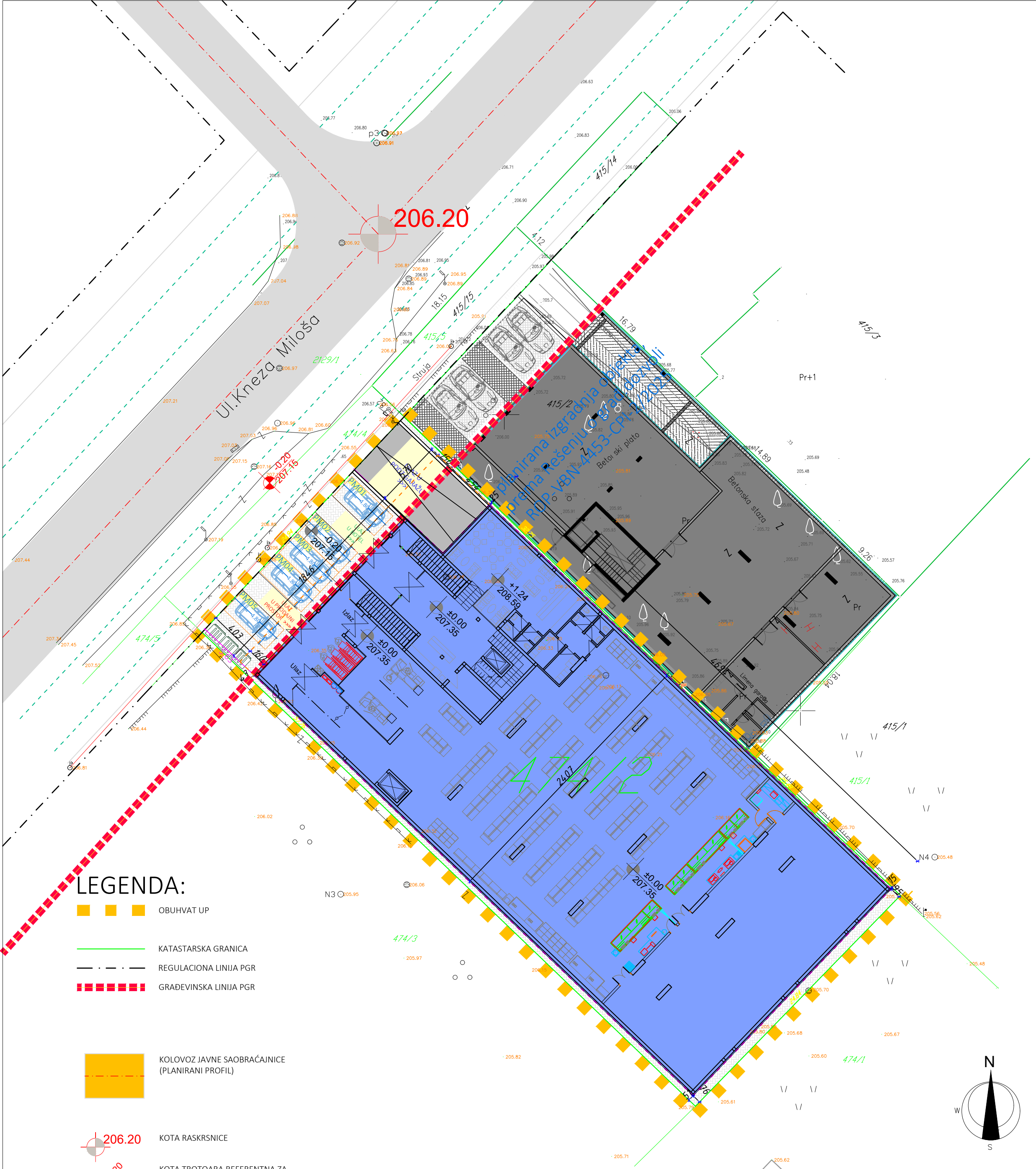
Investitor:	JAKŠIĆ DRAGAN (JIMBG 2805931780613) Vrnjačka Banja, ul. Vidikovac br.1	 Arhitekt PRO d.o.o. Vrnjačka 11, Vrnjci, Vrnjačka Banja	kontakt telefon: 064 33 4 1717, email: arhitektpro@yahoo.com Poslovnica: 11 Vrnjci Vrnjačka Banja Broj poslovnice: 20314281 Sifra delatnosti: 7111; PIB: 105127910, OIB: 105127910, račun: 170-3000629000-95
Objekat / lokacija:	APART-HOTEL "ARENA" na k.p. br. 474/2 KO Vrnjačka Banja		
Tehnička dokumentacija:	 Arhitekt Miroslav Komoracki Vrnjačka 11, Vrnjci, Vrnjačka Banja	POSTOJEĆI STANJE I ELEMENTI REGULACIJE U PGR	
UP	R:1250	odgovorni urbanista	
broj projekta:	50-041/25		
avgust 2025.		Ivana Milošević, diplomirani inženjer arhitekture, OIB: 200 0912 06	
LIST 01.			



LEGENDA:

- OBUH VAT UP
- KATASTARSKA GRANICA
- REGULACIONA LINIJA PGR
- GRADEVINSKA LINIJA PGR
- KOLOVOZ JAVNE SAOBRAĆAJNICE
(PLANIRANI PROFIL)
- KOTA RASKRSNICE
- KOTA TROTOARA REFERENTNA ZA
ODREĐIVANJE VISINE OBJEKTA
- GABARIT PRIZEMLJA OBJEKTA

Investitor:	JAKŠIĆ DRAGAN (JMBG 2805951780613) Vrnjačka Banja, ul.Vidikovac br.1
Objekat / lokacija:	APART-HOTEL "ARENA" na k.p. br. 474/2 KO Vrnjačka Banja
Tehnička dokumentacija:	Arhitekt PRO d.o.o. Vrnjačka 11, Vrnjci, Vrnjačka Banja kontakt telefon: 064 33 4 1717, email: arhitektpro@yahoo.com Vrnjačka 11, Vrnjci, Vrnjačka Banja br. 20314281 šifra delatnosti: 7111, PIB: 105127910, televiz. račun: 170-30006629000-95
UP	R 1:250
broj projekta: 50-041/25	odgovorni urbanista
avgust 2025.	
LIST 02.	Ivana Milošević, diplomirani inženjer arhitekture (licence: 200 0912 06)



LEGENDA:

■ ■ ■ OBUHVAT UP

— KATASTARSKA GRANICA

- - - REGULACIONA LINIJA PGR

■■■■■ GRAĐEVINSKA LINIJA PGR

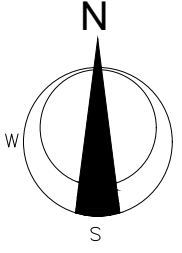
■ KOLOVOZ JAVNE SAOBRAĆAİNICE
(PLANIRANI PROFIL)

⊙ 206.20 KOTA RASKRSNICE

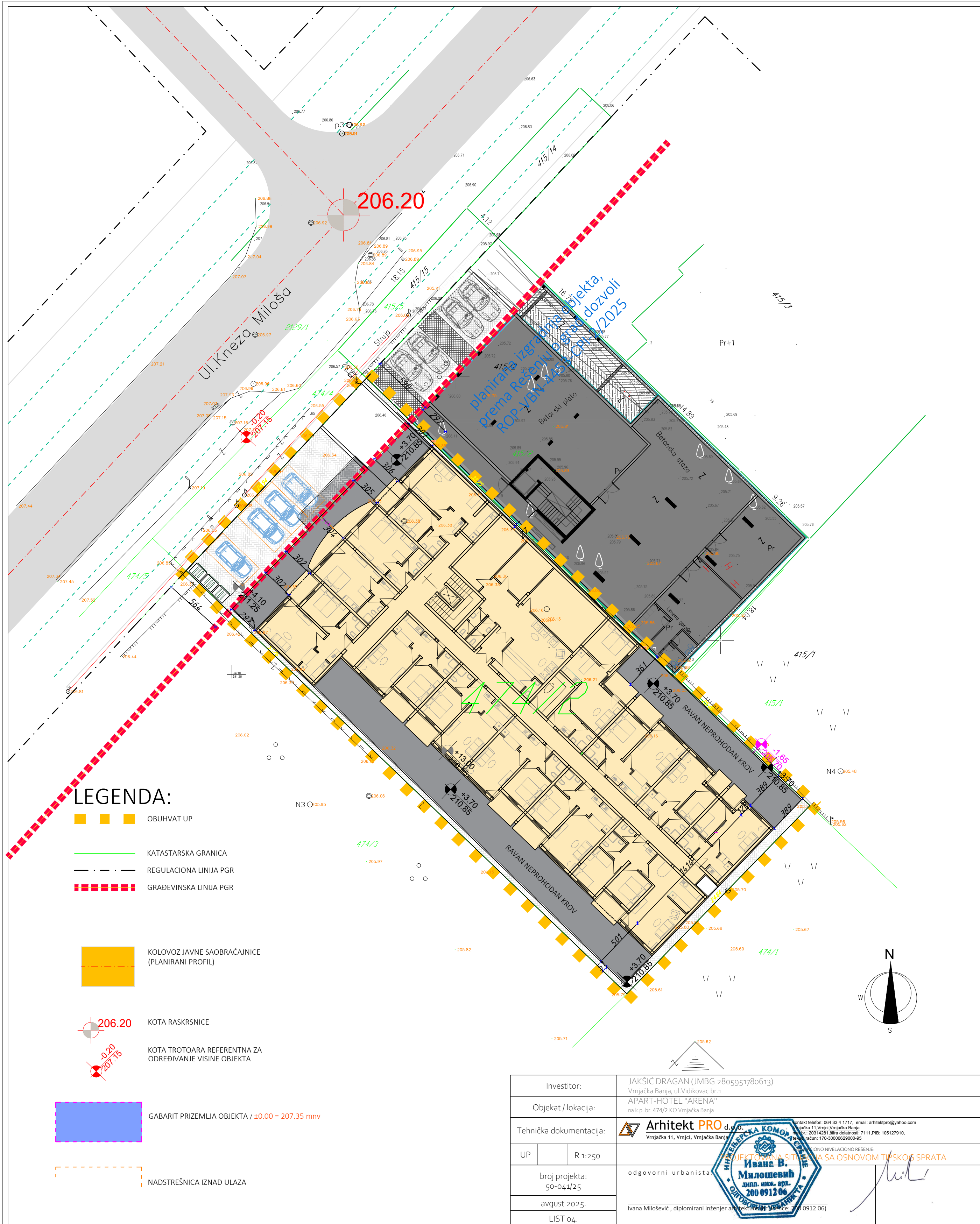
⊙ 207.15 KOTA TROTOARA REFERENTNA ZA
ODREĐIVANJE VISINE OBJEKTA

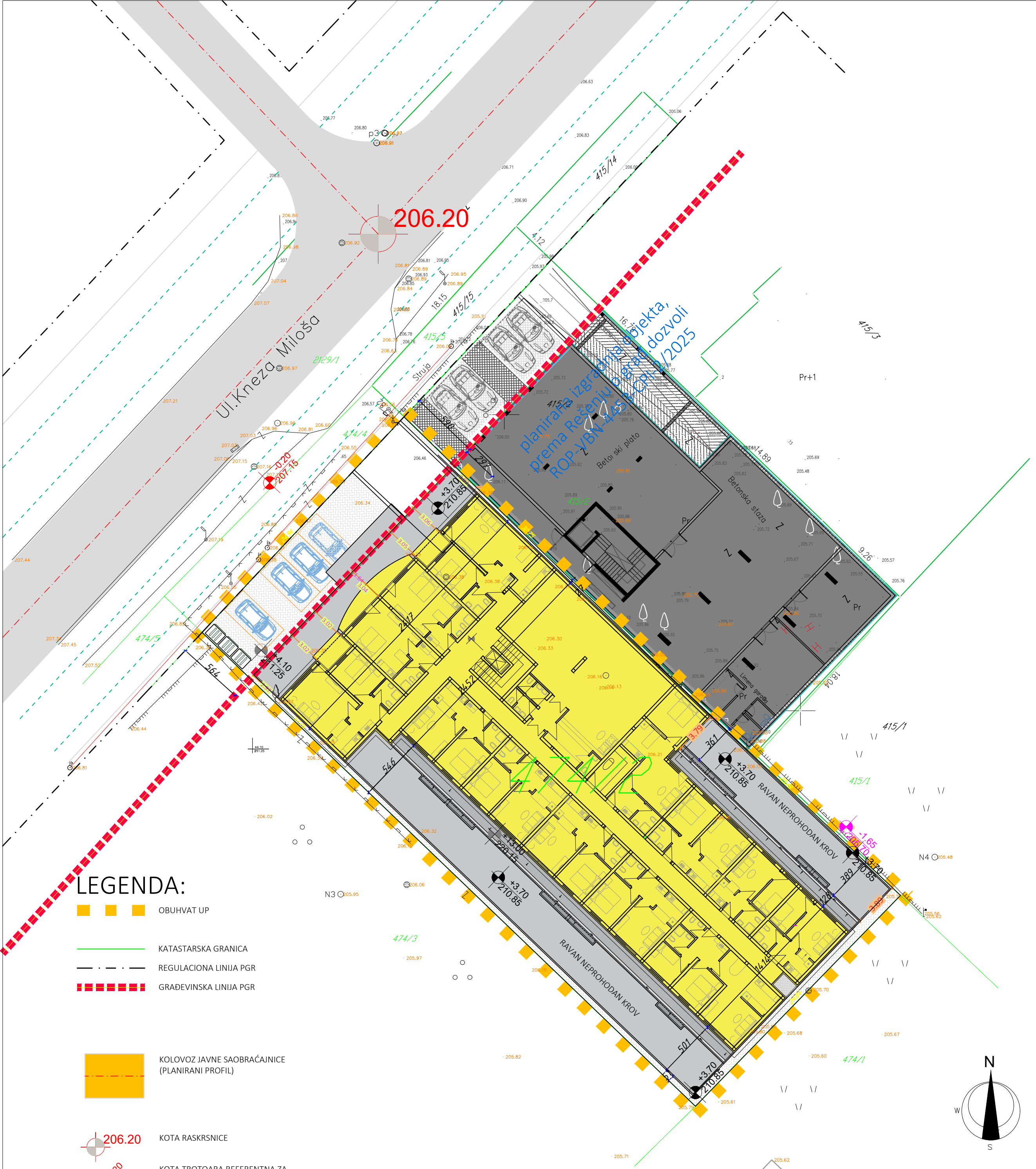
■ GABARIT PRIZEMLJA OBJEKTA / ±0.00 = 207.35 mnv

- - - NADSTREŠNICA IZNAD ULAZA



Investitor:		JAKŠIĆ DRAGAN (JMBG 2805951780613) Vrnjačka Banja, ul.Vidikovac br.1
Objekat / lokacija:		APART-HOTEL "ARENA" na k.p. br. 474/2 KO Vrnjačka Banja
Tehnička dokumentacija:		 Arhitekt PRO d.o.o. Vrnjačka 11, Vrnjci, Vrnjačka Banja kontakt telefon: 064 33 4 1717, email: arhitektpro@yahoo.com Vrnjačka 11, Vrnjci, Vrnjačka Banja br. 20314281, šifra delatnosti: 7111, PIB: 105127910, telefon: 170-30006629000-95
UP	R 1:250	ODGOVORNO NIVELACIONO REŠENJE: PROJEKTOVANJE I IZVEDBA SA OSNOVOM PRIZEMLJA Ивана В. Милошевић дипл. инж. арх. 200 0912 06
broj projekta: 50-041/25		odgovorni urbanista
avgust 2025.		Ivana Milošević, diplomirani inženjer arhitekture (licence: 200 0912 06)
LIST 03.		





LEGENDA:

OBUHVAT UP

KATASTARSKA GRANICA

REGULACIONA LINIJA PGR

GRAĐEVINSKA LINIJA PGR

KOLOVOZ JAVNE SAOBRAĆAJNICE
(PLANIRANI PROFIL)

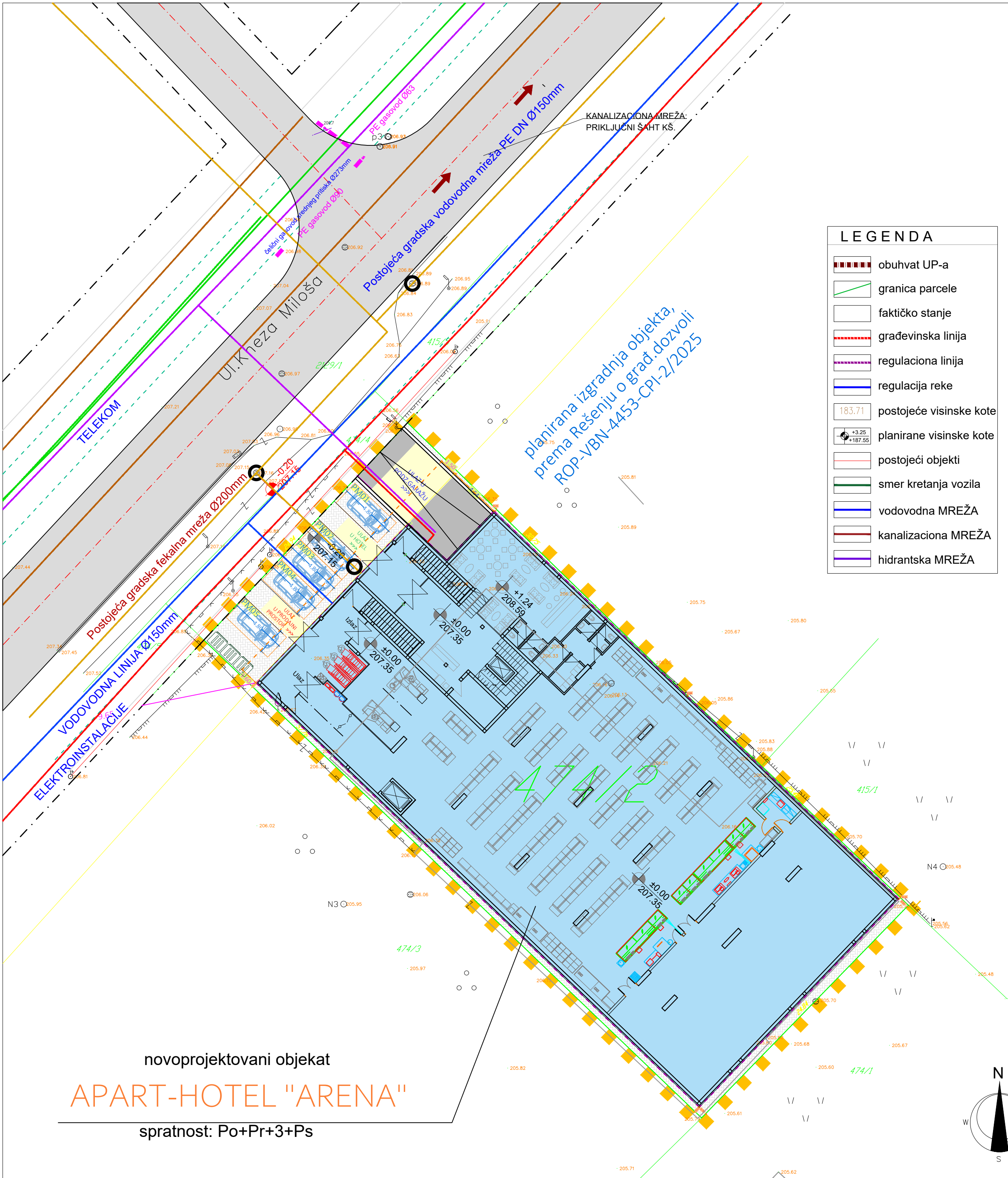
KOTA RASKRSNICE

KOTA TROTOARA REFERENTNA ZA
ODREĐIVANJE VISINE OBJEKTA

GABARIT PRIZEMLJA OBJEKTA / ±0.00 = 207.35 mnv

NADSTREŠNICA IZNAD ULAZA

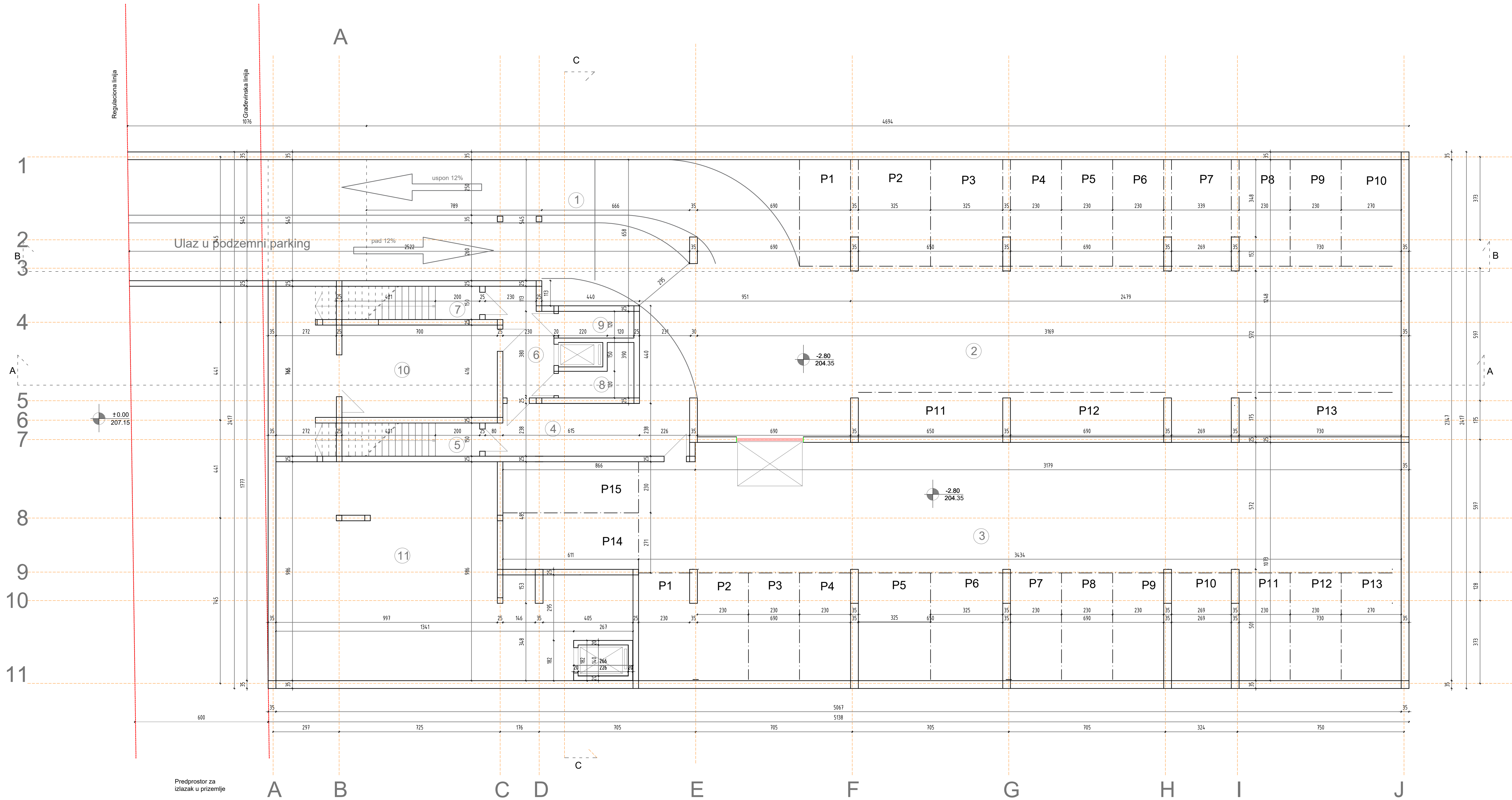
Investitor:	JAKŠIĆ DRAGAN (JMBG 2805951780613) Vrnjačka Banja, ul.Vidikovac br.1
Objekat / lokacija:	APART-HOTEL "ARENA" na k.p. br. 474/2 KO Vrnjačka Banja
Tehnička dokumentacija:	Arhitekt PRO d.o.o. Vrnjačka 11, Vrnjci, Vrnjačka Banja kontakt telefon: 064 33 4 1717, email: arhitektpro@yahoo.com Vrnjačka 11, Vrnjci, Vrnjačka Banja broj: 20314281, šifra delatnosti: 7111, PIB: 105127910, telefon: 170-30006629000-95
UP	R 1:250
broj projekta:	50-041/25
avgust 2025.	odgovorni urbanista
LIST 05.	Ivana Milošević, diplomirani inženjer arhitekture (licence: 200 0912 06)



novoprojektovani objekat
APART-HOTEL "ARENA"
spratnost: Po+Pr+3+Ps

Investitor:			JAKŠIĆ DRAGAN (JMBG 2805951780613) Vrnjačka Banja, ul. Vidikovac br. 1
Objekat / lokacija:			APART-HOTEL "ARENA" na k.p. br. 474/2 KO Vrnjačka Banja
Tehnička dokumentacija:			 Arhitekt PRO d.o.o. Vrnjačka 11, Vrnjci, Vrnjačka Banja Kontakt telefon: 064 33 4 1717, email: arhitektpro@yahoo.com Vrnjačka 11, Vrnjci, Vrnjačka Banja Kontakt telefon: 064 33 4 1717, email: arhitektpro@yahoo.com Vrnjačka 11, Vrnjci, Vrnjačka Banja Kontakt telefon: 064 33 4 1717, email: arhitektpro@yahoo.com
UP		R 1:250	 SITUACIONI PLAN: INFRASTRUKTURNI PRIKLJUČCI Ivana Milošević, diplomirani inženjer arhitekture (licence: 200 0912 06)
broj projekta:		50-041/25	
avgust 2025.			
LIST 07.			

GRAFIČKI DEO
- IDEJNO REŠENJE -
arhitektonski deo



BRUTO POVRŠINE	
ETAŽA	BRGP
Podrum	1.241.85 m2
Prizemlje	1.218.39 m2
I sprat	955.30 m2
II sprat	955.30 m2
III sprat	955.30 m2
Povućeni sprat	955.30 m2
UKUPNO BRGP	6.281.44 m2

NETO POVRŠINE PROSTORIJA PODRUMA			
OZN.	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA	POD
1	Garažni predprostor sa rampom	188.54 m2	Fero beton
2	Otvoreni parking za prodajni prostor	304.02 m2	Fero beton
3	Garažni prostor za apart-hotel	388.51 m2	Fero beton
4	Prolaz za pešake	20.01 m2	Ker. pločice
5	Stepenište za prodajni prostor	9.31 m2	Ker. pločice
6	Predprostor za izlazak u hotel	13.54 m2	Ker. pločice
7	Stepenište za recepciju	9.31 m2	Ker. pločice
8	Tehnička prostorija za potrebe hotela	5.88 m2	Ker. pločice
9	Mašinsko odeljenje	4.08 m2	Ker. pločice
10	Ostava za potrebe hotela	48.67 m2	Ker. pločice
11	Magacin za prodajni prostor sa liftom	125.33 m2	
NETO POVRŠINA		1.117.20 m2	

NETO POVRŠINA PODRUMA	1.117.20 m2
BRUTO POVRŠINA PODRUMA	1.241.85 m2

Gp Mavesa doo, Vidikovac 1, Vrnjačka Banja

Investitori: Jakšić Dragan iz Vrnjačke Banje

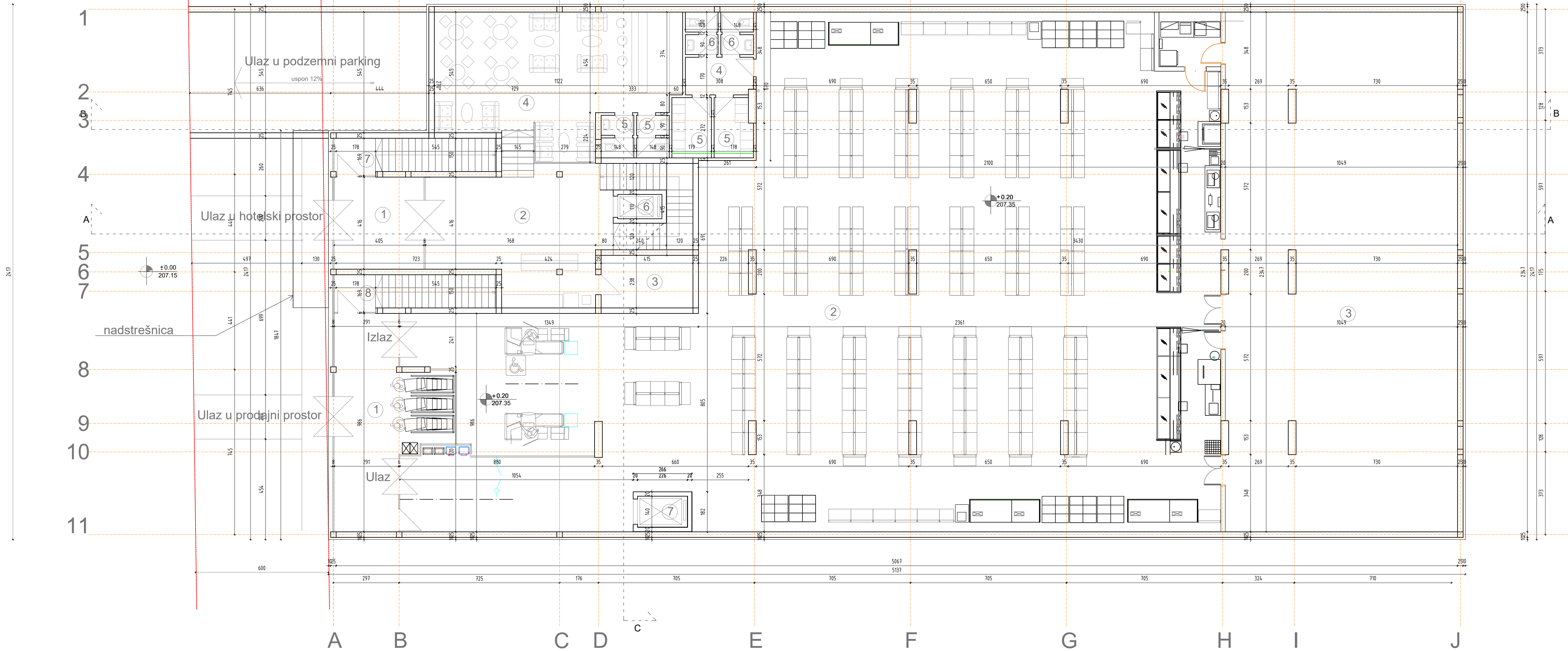
Objekat: APART - HOTEL ARENA
na k.p. br. 474/2 KO Vrnjačka Banja

OSNOVA PODZEMNE ETAŽE - PARKING

Odgovorni projektant:
Dragan Jakšić
Licenca br. 300 9952 04

Broj crteža: 1

Datum: novembar 2024.



BRUTO POVRŠINE	
ETAŽA	BRGP
Podrum	1.241,85 m ²
Prizemlje	1.218,39 m ²
I sprat	955,30 m ²
II sprat	955,30 m ²
III sprat	955,30 m ²
Povućeni sprat	861,98 m ²
UKUPNO BRGP	6.188,12 m ²

NETO POVRŠINE HOTELSKOG PROSTORA			
OZN.	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA	POD
1	Vetrobran za hotel	16,85 m ²	Ker. pločice
2	Recepcija	41,04 m ²	Ker. pločice
3	Ofis	9,88 m ²	Ker. pločice
4	Lobi bar	60,41 m ²	Ker. pločice
5	Wc	5,33 m ²	Ker. pločice
6	Stepenište sa liftom	16,47 m ²	Ker. pločice
7	Stepenište za parking	10,84 m ²	Ker. pločice
NETO POVRŠINA		160,82 m ²	

NETO POVRŠINE PRODAJNOG PROSTORA			
OZN.	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA	POD
1	Vetrobran za trgovinu	28,69 m ²	Ker. pločice
2	Prodajni prostor	664,81 m ²	Ker. pločice
3	Magacin	246,20 m ²	Ker. pločice
4	Predprostor	6,23 m ²	Ker. pločice
5	Garderoba	9,68 m ²	Ker. pločice
6	Wc	5,33 m ²	Ker. pločice
7	Lift	3,16 m ²	Ker. pločice
8	Stepenište za parking	10,84 m ²	Ker. pločice
NETO POVRŠINA		974,94 m ²	

NETO POVRŠINA PRIZEMLJA	1.135,76 m ²
BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA	1.218,39 m ²

Gp Mavesa doo, Vidikovac 1, Vrnjačka Banja

Investitori: Jakšić Dragan iz Vrnjačke Banje

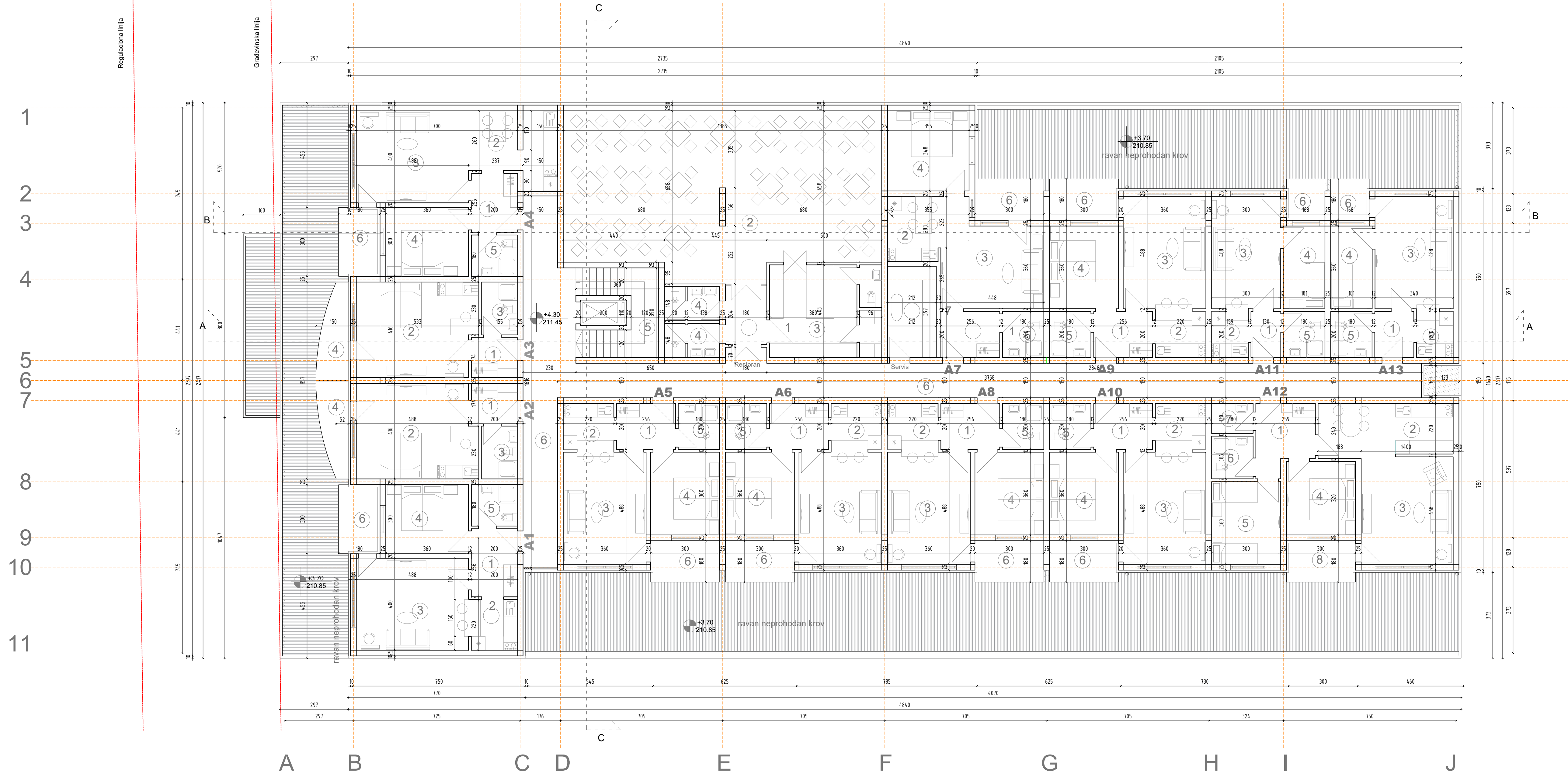
Objekat: APART - HOTEL ARENA
na k.p. br. 474/2 KO Vrnjačka Banja

OSNOVA PRIZEMLJA

Odgovorni projektant:
Dragan Jakšić
Licenca br. 300 9952 04

Broj crteža: 2

Datum: novembar 2024.



BRUTO POVRŠINE	
ETAŽA	BRGP
Podrum	1.241.85 m2
Prizemlje	1.218.39 m2
I sprat	955.30 m2
II sprat	955.30 m2
III sprat	955.30 m2
Povućeni sprat	861.98 m2
UKUPNO BRGP	6.188.12 m2

NETO POVRŠINA ZAJED. PROSTORIJA	232.40 m2
NETO POVRŠINA APARTMANA	590.45 m2

NETO POVRŠINA I SPRATA	822.85 m2
BRUTO POVRŠINA I SPRATA	955.30 m2

NETO POVRŠINE RESTORANA I ZAJED. PROSTORA			
OZN.	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA	POD
1	Ulaz u restoran	4.75 m2	Ker. pločice
2	Restoran	95.36 m2	Ker. pločice
3	Kuhinja, wc i garder.	19.07 m2	Ker. pločice
4	Wc	6.75 m2	Ker. pločice
5	Stepenište sa liftom	12.86 m2	Ker. pločice
6	Horiz. komunikacije	85.19 m2	Ker. pločice
7	Servis	8.42 m2	Ker. pločice
NETO POVRŠINA		232.40 m2	

A1	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA	POD
1	Hodnik	5.12 m2	Ker. pločice
2	Kuhinja	4.40 m2	Ker. pločice
3	Dnevni boravak	19.52 m2	Parket
4	Soba	10.80 m2	Parket
5	Kupatilo	3.60 m2	Ker. pločice
6	Terasa	5.40 m2	Ker. pločice
NETO POVRŠINA		48.84 m2	

A2	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA	POD
1	Hodnik	3.41 m2	Ker. pločice
2	Dnevni boravak sa kuhinjom	21.41 m2	Parket
3	Kupatilo	3.56 m2	Ker. pločice
4	Terasa	4.54 m2	Ker. pločice
NETO POVRŠINA		32.92 m2	

A3	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA	POD
1	Hodnik	3.41 m2	Ker. pločice
2	Dnevni boravak sa kuhinjom	21.41 m2	Parket
3	Kupatilo	3.56 m2	Ker. pločice
4	Terasa	4.54 m2	Ker. pločice
NETO POVRŠINA		32.92 m2	

A4	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA	POD
1	Hodnik	5.12 m2	Ker. pločice
2	Kuhinja	5.52 m2	Ker. pločice
3	Dnevni boravak sa trpezarijom	25.03 m2	Parket
4	Soba	10.80 m2	Parket
5	Kupatilo	3.60 m2	Ker. pločice
6	Terasa	5.40 m2	Ker. pločice
NETO POVRŠINA		55.20 m2	

A5	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA	POD
1	Hodnik	5.12 m2	Ker. pločice
2	Kuhinja	4.40 m2	Ker. pločice
3	Dnevni boravak	17.57 m2	Parket
4	Soba	10.80 m2	Parket
5	Kupatilo	3.60 m2	Ker. pločice
6	Terasa	5.40 m2	Ker. pločice
NETO POVRŠINA		46.89 m2	

A6	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA	POD
1	Hodnik	5.12 m2	Ker. pločice
2	Kuhinja	4.40 m2	Ker. pločice
3	Dnevni boravak	17.57 m2	Parket
4	Soba	10.80 m2	Parket
5	Kupatilo	3.60 m2	Ker. pločice
6	Terasa	5.40 m2	Ker. pločice
NETO POVRŠINA		46.89 m2	

A7	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA	POD
1	Hodnik	5.12 m2	Ker. pločice
2	Kuhinja i trpezarija	5.17 m2	Ker. pločice
3	Dnevni boravak	17.57 m2	Parket
4	Soba	12.35 m2	Parket
5	Kupatilo	4.80 m2	Ker. pločice
6	Terasa	3.84 m2	Ker. pločice
NETO POVRŠINA		48.98 m2	

A8	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA	POD
1	Hodnik	5.12 m2	Ker. pločice
2	Kuhinja	4.40 m2	Ker. pločice
3	Dnevni boravak	17.57 m2	Parket
4	Soba	10.80 m2	Parket
5	Kupatilo	3.60 m2	Ker. pločice
6	Terasa	5.40 m2	Ker. pločice
NETO POVRŠINA		46.89 m2	

A9	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA	POD
1	Hodnik	5.12 m2	Ker. pločice
2	Kuhinja	4.40 m2	Ker. pločice
3	Dnevni boravak	17.57 m2	Parket
4	Soba	10.80 m2	Parket
5	Kupatilo	3.60 m2	Ker. pločice
6	Terasa	5.40 m2	Ker. pločice
NETO POVRŠINA		46.89 m2	

A10	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA	POD
1	Hodnik	5.12 m2	Ker. pločice
2	Kuhinja	4.40 m2	Ker. pločice
3	Dnevni boravak	17.57 m2	Parket
4	Soba	10.80 m2	Parket
5	Kupatilo	3.60 m2	Ker. pločice
6	Terasa	5.40 m2	Ker. pločice
NETO POVRŠINA		46.89 m2	

A11	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA	POD
1	Hodnik	2.60 m2	Ker. pločice
2	Kuhinja	3.18 m2	Ker. pločice
3	Dnevni boravak	14.64 m2	Parket
4	Soba	6.52 m2	Parket
5	Kupatilo	3.60 m2	Ker. pločice
6	Terasa	3.02 m2	Ker. pločice
NETO POVRŠINA		33.56 m2	

A12	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA	POD
1	Hodnik	6.22 m2	Ker. pločice
2	Kuhinja i trpezarija	12.93 m2	Ker. pločice
3	Dnevni boravak	18.72 m2	Parket
4	Soba	9.60 m2	Parket
5	Soba	10.80 m2	Parket
6	Kupatilo	3.35 m2	Ker. pločice
7	Wc	2.34 m2	Ker. pločice
8	Terasa	5.40 m2	Ker. pločice
NETO POVRŠINA		69.36 m2	

A13	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA	POD
1	Hodnik	3.40 m2	Ker. pločice
2	Kuhinja	3.18 m2	Ker. pločice
3	Dnevni boravak	16.59 m2	Parket
4	Soba	6.52 m2	Parket
5	Kupatilo	3.60 m2	Ker. pločice
6	Terasa	3.02 m2	Ker. pločice
NETO POVRŠINA		36.31 m2	

Gp Mavesa doo, Vidikovac 1, Vrnjačka Banja

Investitori: Jakšić Dragan iz Vrnjačke Banje

Objekat: APART - HOTEL ARENA
na k.p. br. 474/2 KO Vrnjačka Banja

OSNOVA I SPRATA

Odgovorni projektant:
Dragan Jakšić
Licenca br. 300 9952 04



Broj crteža: 3

Datum: novembar 2024.

NETO POVRŠINA II SPRATA	821.99 m2
BRUTO POVRŠINA II SPRATA	955.30 m2

NETO POVRŠINE BANKET SALE I ZAJED. PROSTORA			
OZN.	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA	POD
1	Ulaz za seminare	4,75 m ²	Ker. pločice
2	Sala za seminare	47,78 m ²	Ker. pločice
3	Sala za sastanke	34,57 m ²	Ker. pločice
4	Aperitiv bar	29,30 m ²	Ker. pločice
5	Wc	8,67 m ²	Ker. pločice
6	Stepenište sa liftom	12,86 m ²	Ker. pločice
7	Horiz. komunikacije	85,19 m ²	Ker. pločice
8	Servis	8,42 m ²	Ker. pločice
NETO POVRŠINA		231,54 m ²	

A14	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA	POD
1	Hodnik	5,12 m2	Ker. pločice
2	Kuhinja	4,40 m2	Ker. pločice
3	Dnevni boravak	19,52 m2	Parket
4	Soba	10,80 m2	Parket
5	Kupatilo	3,60 m2	Ker. pločice
6	Terasa	5,40 m2	Ker. pločice
	NETO POVRŠINA	48,84 m2	

A15	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA	POD
1	Hodnik	3.41 m2	Ker. pločica
2	Dnevni boravak sa kuhinjom	21.41 m2	Parket
3	Kupatilo	3.56 m2	Ker. pločica
4	Terasa	4.54 m2	Ker. pločica
NETO POVRŠINA		32.92 m2	

A16	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA	POD
1	Hodnik	3.41 m2	Ker. pločice
2	Dnevni boravak sa kuhinjom	21.41 m2	Parket
3	Kupatilo	3.56 m2	Ker. pločice
4	Terasa	4.54 m2	Ker. pločice
NETO POVRŠINA		32.92 m2	

A17	NAZIV PROSTORIJ	POVRŠINA	POD
1	Hodnik	5,12 m ²	Ker. pločice
2	Kuhinja	5,52 m ²	Ker. pločice
3	Dnevni boravak s trepezarijom	25,03 m ²	Parket
4	Soba	10,80 m ²	Parket
5	Kupatilo	3,60 m ²	Ker. pločice
6	Terasa	5,40 m ²	Ker. pločice
NETO POVRŠINA		55,20 m ²	

A18	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA	POD
1	Hodnik	5.12 m2	Ker. pločice
2	Kuhinja	4.40 m2	Ker. pločice
3	Dnevni boravak	17.57 m2	Parket
4	Soba	10.80 m2	Parket
5	Kupatilo	3.60 m2	Ker. pločice
6	Terasa	5.40 m2	Ker. pločice
NETO POVRŠINA		46.89 m2	

A19	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA	POD
1	Hodnik	5.12 m2	Ker. pločice
2	Kuhinja	4.40 m2	Ker. pločice
3	Dnevni boravak	17.57 m2	Parket
4	Soba	10.80 m2	Parket
5	Kupatilo	3.60 m2	Ker. pločice
6	Terasa	5.40 m2	Ker. pločice
NETO POVRŠINA		46.89 m2	

A20	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA	POD
1	Hodnik	5.12 m2	Ker. pločice
2	Kuhinja i trpezarija	5.17 m2	Ker. pločice
3	Dnevni boravak	17.70 m2	Parket
4	Soba	12.35 m2	Parket
5	Kupatilo	4.80 m2	Ker. pločice
6	Terasa	3.84 m2	Ker. pločice
NETO POVRŠINA		48.98 m2	

A21	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA	POD
1	Hodnik	5.12 m2	Ker. pločice
2	Kuhinja	4.40 m2	Ker. pločice
3	Dnevni boravak	17.57 m2	Parquet
4	Soba	10.80 m2	Parquet
5	Kupatilo	3.60 m2	Ker. pločice
6	Terasa	5.40 m2	Ker. pločice
NETO POVRŠINA		46.89 m2	

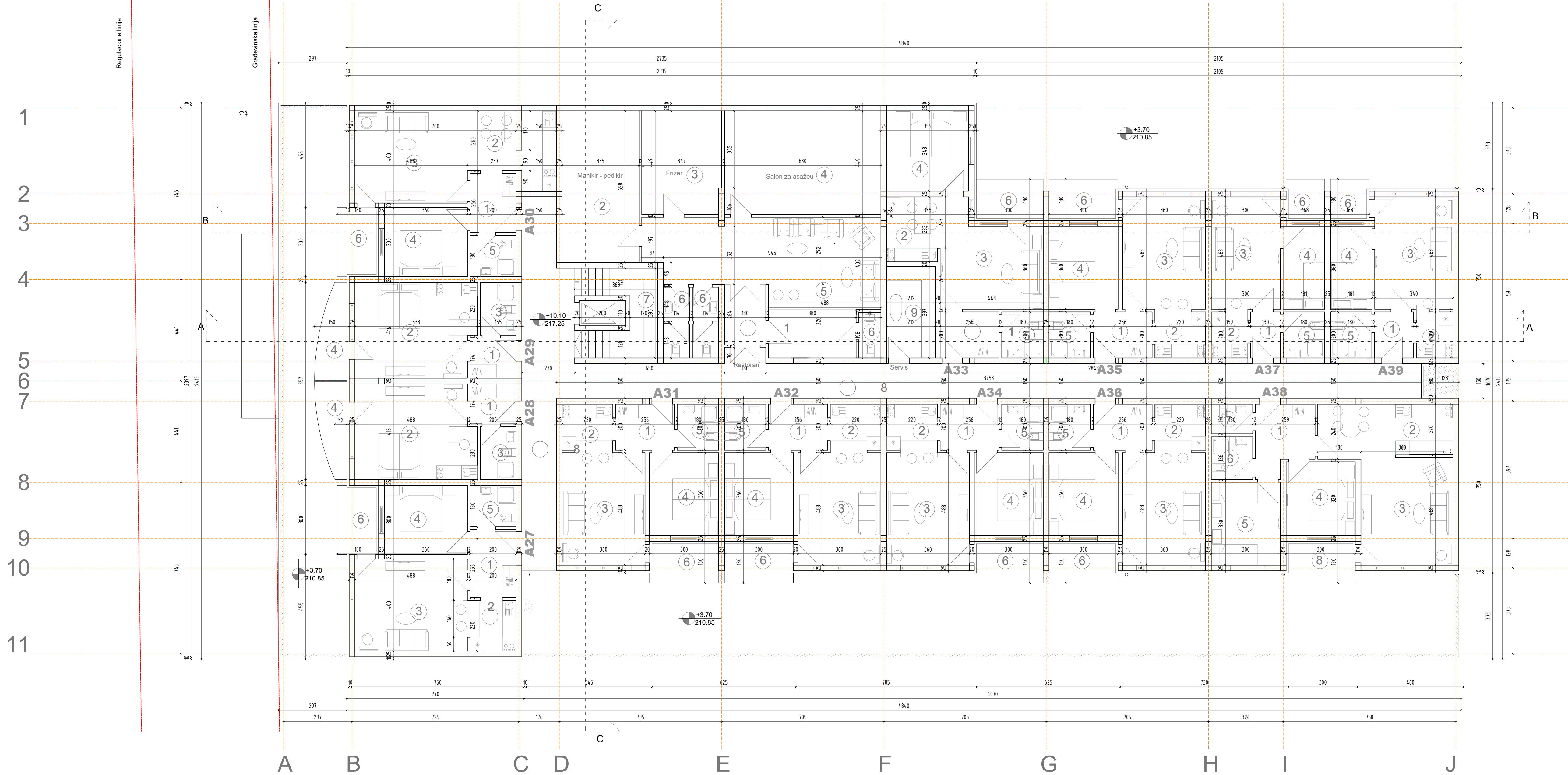
A22	NAZIV PROSTORJE	POVRŠINA	POD
1	Hodnik	5.12 m2	Ker. pločice
2	Kuhinja	4.40 m2	Ker. pločice
3	Dnevni boravak	17.57 m2	Parket
4	Soba	10.80 m2	Parket
5	Kupatilo	3.60 m2	Ker. pločice
6	Terasa	5.40 m2	Ker. pločice
NETO POVRŠINA		46.89 m2	

A23	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA	POD
1	Hodnik	5.12 m2	Ker. pločice
2	Kuhinja	4.40 m2	Ker. pločice
3	Dnevni boravak	17.57 m2	Parket
4	Soba	10.80 m2	Parket
5	Kupatilo	3.60 m2	Ker. pločice
6	Terasa	5.40 m2	Ker. pločice
NETO POVRŠINA		46.89 m2	

A24	NAZIV PROSTORJE	POVRŠINA	POD
1	Hodnik	2.60 m2	Ker. pločice
2	Kuhinja	3.18 m2	Ker. pločice
3	Dnevni boravak	14.64 m2	Parket
4	Soba	6.52 m2	Parket
5	Kupatilo	3.60 m2	Ker. pločice
6	Terasa	3.02 m2	Ker. pločice
NETO POVRŠINA		33.56 m2	

A25	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA	POD
1	Hodnik	6.22 m2	Ker. pločice
2	Kuhinja i trpezarija	12.93 m2	Ker. pločice
3	Dnevni boravak	18.72 m2	Parket
4	Soba	9.60 m2	Parket
5	Soba	10.80 m2	Parket
6	Kupatilo	3.35 m2	Ker. pločice
7	Wc	2.34 m2	Ker. pločice
8	Terasa	5.40 m2	Ker. pločice
NETO POVRŠINA		69.36 m2	

A26	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA	POD
1	Hodnik	3.40 m2	Ker. pločice
2	Kuhinja	3.18 m2	Ker. pločice
3	Dnevni boravak	16.59 m2	Parket
4	Soba	6.52 m2	Parket
5	Kupatilo	3.60 m2	Ker. pločice
6	Terasa	3.02 m2	Ker. pločice
NETO POVRŠINA		36.31 m2	



BRUTO POVRŠINE	
ETAŽA	BRGP
Podrum	1.241.85 m ²
Prizemlje	1.218.39 m ²
I sprat	955.30 m ²
II sprat	955.30 m ²
III sprat	955.30 m ²
Povučeni sprat	861.98 m ²
UKUPNO BRGP	6.188.12 m ²

NETO POVRŠINA ZAJED. PROSTORIJA	230.83 m ²
NETO POVRŠINA APARTMANA II SPRATA	590.45 m ²

NETO POVRŠINA II SPRATA	821.28 m ²
BRUTO POVRŠINA II SPRATA	955.30 m ²

NETO POVRŠINE SALONA I ZAJED. PROSTORA		
OZN.	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA
1	Ulaz za salon lepote	4.75 m ²
2	Manikir-pedikir	22.04 m ²
3	Frizer	15.58 m ²
4	Salon za masažu	30.53 m ²
5	Bar	42.79 m ²
6	Wc	8.67 m ²
7	Stepenište sa liftom	12.86 m ²
8	Horiz. komunikacije	85.19 m ²
9	Servis	8.42 m ²
NETO POVRŠINA		230.83 m ²

A27	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA	POD
1	Hodnik	5.12 m ²	Ker. pločice
2	Kuhinja	4.40 m ²	Ker. pločice
3	Dnevni boravak	19.52 m ²	Parket
4	Soba	10.80 m ²	Parket
5	Kupatilo	3.60 m ²	Ker. pločice
6	Terasa	5.40 m ²	Ker. pločice
NETO POVRŠINA		48.84 m ²	

A28	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA	POD
1	Hodnik	3.41 m ²	Ker. pločice
2	Dnevni boravak sa kuhinjom	21.41 m ²	Parket
3	Kupatilo	3.56 m ²	Ker. pločice
4	Terasa	4.54 m ²	Ker. pločice
NETO POVRŠINA		32.92 m ²	

A29	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA	POD
1	Hodnik	3.41 m ²	Ker. pločice
2	Dnevni boravak sa kuhinjom	21.41 m ²	Parket
3	Kupatilo	3.56 m ²	Ker. pločice
4	Terasa	4.54 m ²	Ker. pločice
NETO POVRŠINA		32.92 m ²	

A30	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA	POD
1	Hodnik	5.12 m ²	Ker. pločice
2	Kuhinja	5.52 m ²	Ker. pločice
3	Dnevni boravak sa trpezarijom	25.03 m ²	Parket
4	Soba	10.80 m ²	Parket
5	Kupatilo	3.60 m ²	Ker. pločice
6	Terasa	5.40 m ²	Ker. pločice
NETO POVRŠINA		55.20 m ²	

A31	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA	POD
1	Hodnik	5.12 m ²	Ker. pločice
2	Kuhinja	4.40 m ²	Ker. pločice
3	Dnevni boravak	17.57 m ²	Parket
4	Soba	10.80 m ²	Parket
5	Kupatilo	3.60 m ²	Ker. pločice
6	Terasa	5.40 m ²	Ker. pločice
NETO POVRŠINA		46.89 m ²	

A32	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA	POD
1	Hodnik	5.12 m ²	Ker. pločice
2	Kuhinja	4.40 m ²	Ker. pločice
3	Dnevni boravak	17.57 m ²	Parket
4	Soba	10.80 m ²	Parket
5	Kupatilo	3.60 m ²	Ker. pločice
6	Terasa	5.40 m ²	Ker. pločice
NETO POVRŠINA		46.89 m ²	

A33	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA	POD
1	Hodnik	5.12 m ²	Ker. pločice
2	Kuhinja i trpezarija	5.17 m ²	Ker. pločice
3	Dnevni boravak	17.70 m ²	Parket
4	Soba	12.35 m ²	Parket
5	Kupatilo	4.80 m ²	Ker. pločice
6	Terasa	3.84 m ²	Ker. pločice
NETO POVRŠINA		48.98 m ²	

A34	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA	POD
1	Hodnik	5.12 m ²	Ker. pločice
2	Kuhinja	4.40 m ²	Ker. pločice
3	Dnevni boravak	17.57 m ²	Parket
4	Soba	10.80 m ²	Parket
5	Kupatilo	3.60 m ²	Ker. pločice
6	Terasa	5.40 m ²	Ker. pločice
NETO POVRŠINA		46.89 m ²	

A35	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA	POD
1	Hodnik	5.12 m ²	Ker. pločice
2	Kuhinja	4.40 m ²	Ker. pločice
3	Dnevni boravak	17.57 m ²	Parket
4	Soba	10.80 m ²	Parket
5	Kupatilo	3.60 m ²	Ker. pločice
6	Terasa	5.40 m ²	Ker. pločice
NETO POVRŠINA		46.89 m ²	

A36	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA	POD
1	Hodnik	5.12 m ²	Ker. pločice
2	Kuhinja	4.40 m ²	Ker. pločice
3	Dnevni boravak	17.57 m ²	Parket
4	Soba	10.80 m ²	Parket
5	Kupatilo	3.60 m ²	Ker. pločice
6	Terasa	5.40 m ²	Ker. pločice
NETO POVRŠINA		46.89 m ²	

A37	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA	POD
1	Hodnik	2.60 m ²	Ker. pločice
2	Kuhinja	3.18 m ²	Ker. pločice
3	Dnevni boravak	14.64 m ²	Parket
4	Soba	6.52 m ²	Parket
5	Kupatilo	3.60 m ²	Ker. pločice
6	Terasa	3.02 m ²	Ker. pločice
NETO POVRŠINA		33.56 m ²	

A38	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA	POD
1	Hodnik	6.22 m ²	Ker. pločice
2	Kuhinja i trpezarija	12.93 m ²	Ker. pločice
3	Dnevni boravak	18.72 m ²	Parket
4	Soba	9.60 m ²	Parket
5	Soba	10.80 m ²	Parket
6	Kupatilo	3.35 m ²	Ker. pločice
7	Wc	2.34 m ²	Ker. pločice
8	Terasa	5.40 m ²	Ker. pločice
NETO POVRŠINA		69.36 m ²	

A39	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA	POD
1	Hodnik	3.40 m ²	Ker. pločice
2	Kuhinja	3.18 m ²	Ker. pločice
3	Dnevni boravak	16.59 m ²	Parket
4	Soba	6.52 m ²	Parket
5	Kupatilo	3.60 m ²	Ker. pločice
6	Terasa	3.02 m ²	Ker. pločice
NETO POVRŠINA		36.31 m ²	

Gp Mavesa doo, Vidikovac 1, Vrnjačka Banja

Investitori: Jakšić Dragan iz Vrnjačke Banje

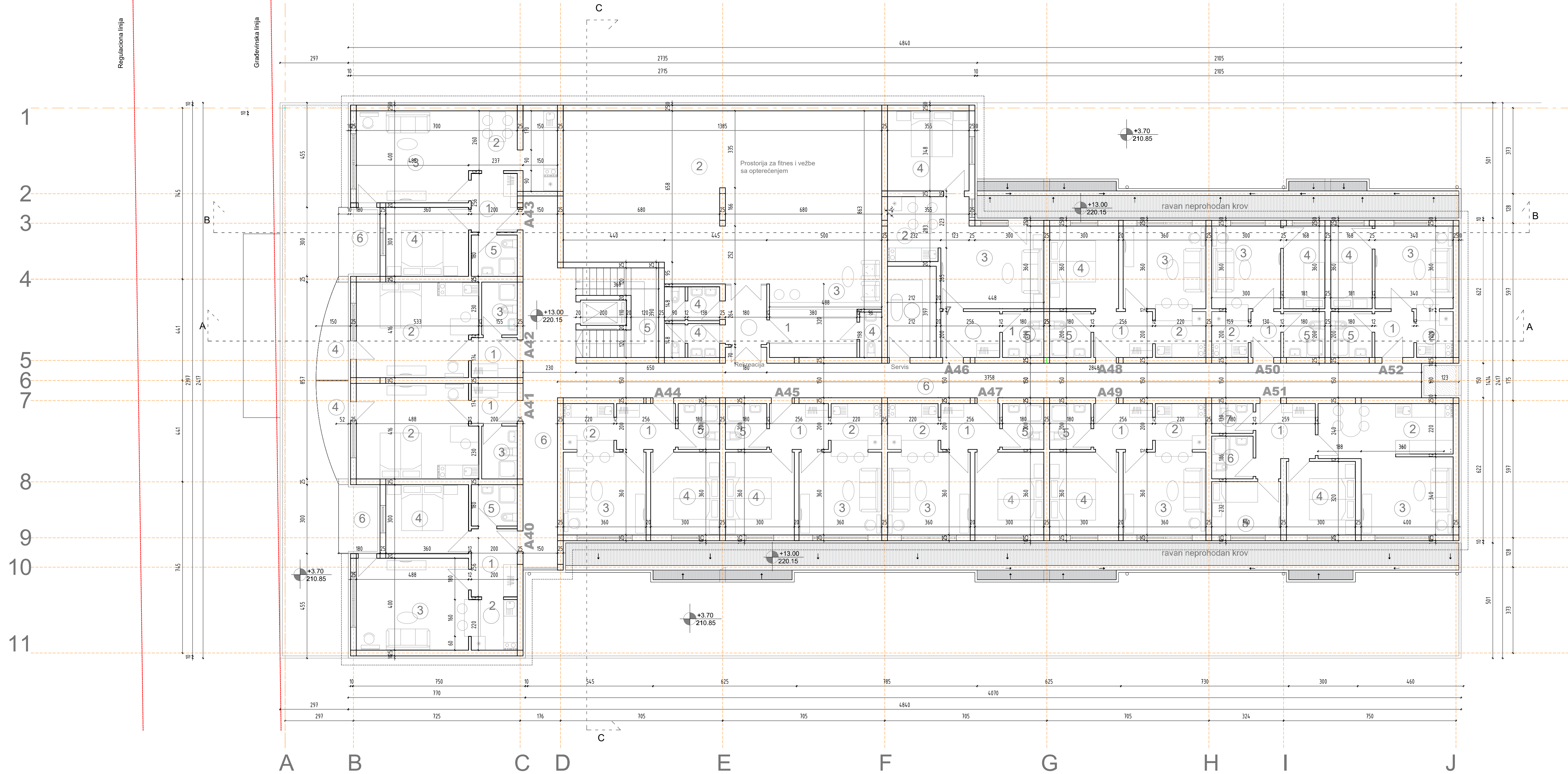
Objekat: APART - HOTEL ARENA
na k.p. br. 474/2 KO Vrnjačka Banja

OSNOVA III SPRATA

Odgovorni projektant:
Dragan Jakšić
Licenca br. 300 9952 04

Broj crteža: 5

Datum: novembar 2024.



BRUTO POVRŠINE	
ETAŽA	BRGP
Podrum	1.241.85 m2
Prizemlje	1.218.39 m2
I sprat	955.30 m2
II sprat	955.30 m2
III sprat	955.30 m2
Povučeni sprat	861.98 m2
UKUPNO BRGP	6.188.12 m2

NETO POVRŠINA ZAJED. PROSTORIJA	233.35 m2
NETO POVRŠINA APART. POV. SPRATA	501.80 m2

NETO POVRŠINA POUVUČENOG SPRATA	735.15 m2
BRUTO POVRŠINA POUVUČENOG SPRATA	861.98 m2

NETO POVRŠINE FITNES SALE I ZAJED. PROSTORA			
OZN.	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA	POD
1	Ulaz za fitnes salu	4.75 m2	Ker. pločice
2	Fitnes sala	100.11 m2	Ker. pločice
3	Aperitiv bar	13.35 m2	Ker. pločice
4	Wc	8.67 m2	Ker. pločice
5	Stepenište sa liftom	12.86 m2	Ker. pločice
6	Horiz. komunikacije	85.19 m2	Ker. pločice
7	Servis	8.42 m2	Ker. pločice
NETO POVRŠINA		233.35 m2	

A40	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA	POD
1	Hodnik	5.12 m2	Ker. pločice
2	Kuhinja	4.40 m2	Ker. pločice
3	Dnevni boravak	19.52 m2	Parket
4	Soba	10.80 m2	Parket
5	Kupatilo	3.60 m2	Ker. pločice
6	Terasa	5.40 m2	Ker. pločice
NETO POVRŠINA		48.84 m2	

A41	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA	POD
1	Hodnik	3.41 m2	Ker. pločice
2	Dnevni boravak sa kuhinjom	21.41 m2	Parket
3	Kupatilo	3.56 m2	Ker. pločice
4	Terasa	4.54 m2	Ker. pločice
NETO POVRŠINA		32.92 m2	

A42	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA	POD
1	Hodnik	3.41 m2	Ker. pločice
2	Dnevni boravak sa kuhinjom	21.41 m2	Parket
3	Kupatilo	3.56 m2	Ker. pločice
4	Terasa	4.54 m2	Ker. pločice
NETO POVRŠINA		32.92 m2	

A43	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA	POD
1	Hodnik	5.12 m2	Ker. pločice
2	Kuhinja	5.52 m2	Ker. pločice
3	Dnevni boravak sa trpezarijom	25.03 m2	Parket
4	Soba	10.80 m2	Parket
5	Kupatilo	3.60 m2	Ker. pločice
6	Terasa	5.40 m2	Ker. pločice
NETO POVRŠINA		55.20 m2	

A44	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA	POD
1	Hodnik	5.12 m2	Ker. pločice
2	Kuhinja	4.40 m2	Ker. pločice
3	Dnevni boravak	12.96 m2	Parket
4	Soba	10.80 m2	Parket
5	Kupatilo	3.60 m2	Ker. pločice
NETO POVRŠINA		36.88 m2	

A45	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA	POD
1	Hodnik	5.12 m2	Ker. pločice
2	Kuhinja	4.40 m2	Ker. pločice
3	Dnevni boravak	12.96 m2	Parket
4	Soba	10.80 m2	Parket
5	Kupatilo	3.60 m2	Ker. pločice
NETO POVRŠINA		36.88 m2	

A46	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA	POD
1	Hodnik	5.12 m2	Ker. pločice
2	Kuhinja	4.40 m2	Ker. pločice
3	Dnevni boravak	12.96 m2	Parket
4	Soba	10.80 m2	Parket
5	Kupatilo	3.60 m2	Ker. pločice
NETO POVRŠINA		36.88 m2	

A47	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA	POD
1	Hodnik	5.12 m2	Ker. pločice
2	Kuhinja	4.40 m2	Ker. pločice
3	Dnevni boravak	12.96 m2	Parket
4	Soba	10.80 m2	Parket
5	Kupatilo	3.60 m2	Ker. pločice
NETO POVRŠINA		36.88 m2	

A48	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA	POD
1	Hodnik	5.12 m2	Ker. pločice
2	Kuhinja	4.40 m2	Ker. pločice
3	Dnevni boravak	12.96 m2	Parket
4	Soba	10.80 m2	Parket
5	Kupatilo	3.60 m2	Ker. pločice
NETO POVRŠINA		36.88 m2	

A49	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA	POD
1	Hodnik	5.12 m2	Ker. pločice
2	Kuhinja	4.40 m2	Ker. pločice
3	Dnevni boravak	12.96 m2	Parket
4	Soba	10.80 m2	Parket
5	Kupatilo	3.60 m2	Ker. pločice
NETO POVRŠINA		36.88 m2	

A50	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA	POD
1	Hodnik	2.60 m2	Ker. pločice
2	Kuhinja	3.18 m2	Ker. pločice
3	Dnevni boravak	10.80 m2	Parket
4	Soba	6.52 m2	Parket
5	Kupatilo	3.60 m2	Ker. pločice
NETO POVRŠINA		26.70 m2	

A51	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA	POD
1	Hodnik	6.22 m2	Ker. pločice
2	Kuhinja i trpezarija	12.93 m2	Ker. pločice
3	Dnevni boravak	13.60 m2	Parket
4	Soba	9.60 m2	Parket
5	Soba	6.96 m2	Parket
6	Kupatilo	3.35 m2	Ker. pločice
7	Wc	2.34 m2	Ker. pločice
NETO POVRŠINA		55.00 m2	

A52	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA	POD
1	Hodnik	3.40 m2	Ker. pločice
2	Kuhinja	3.18 m2	Ker. pločice
3	Dnevni boravak	12.24 m2	Parket
4	Soba	6.52 m2	Parket
5	Kupatilo	3.60 m2	Ker. pločice
NETO POVRŠINA		28.94 m2	

Gp Mavesa doo, Vidikovac 1, Vrnjačka Banja

Investitori: Jakšić Dragan iz Vrnjačke Banje

Objekat: APART - HOTEL ARENA
na k.p. br. 474/2 KO Vrnjačka Banja

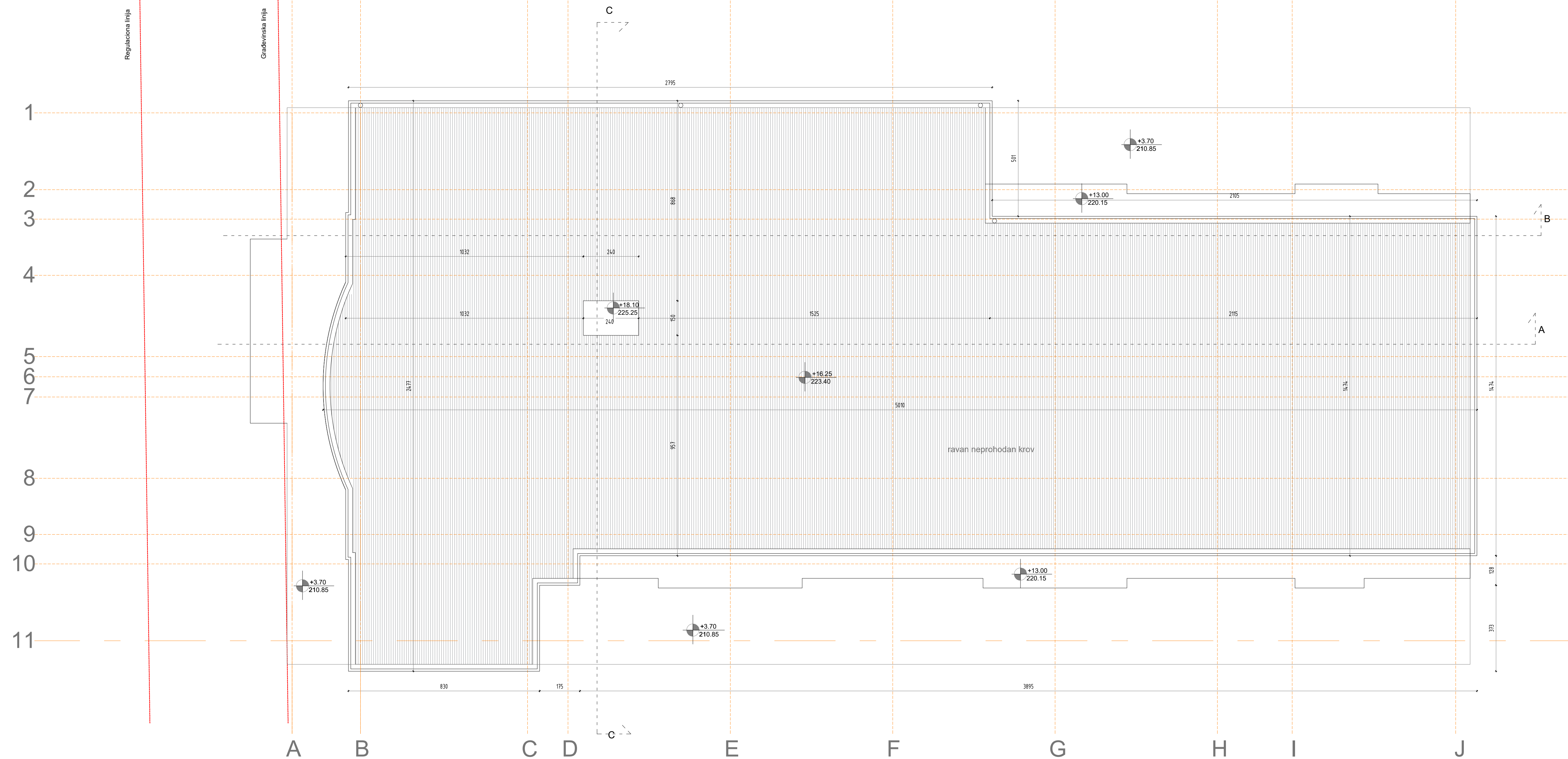
OSNOVA POUVUČENOG SPRATA

Odgovorni projektant:
Dragan Jakšić
Licenca br. 300 9952 04



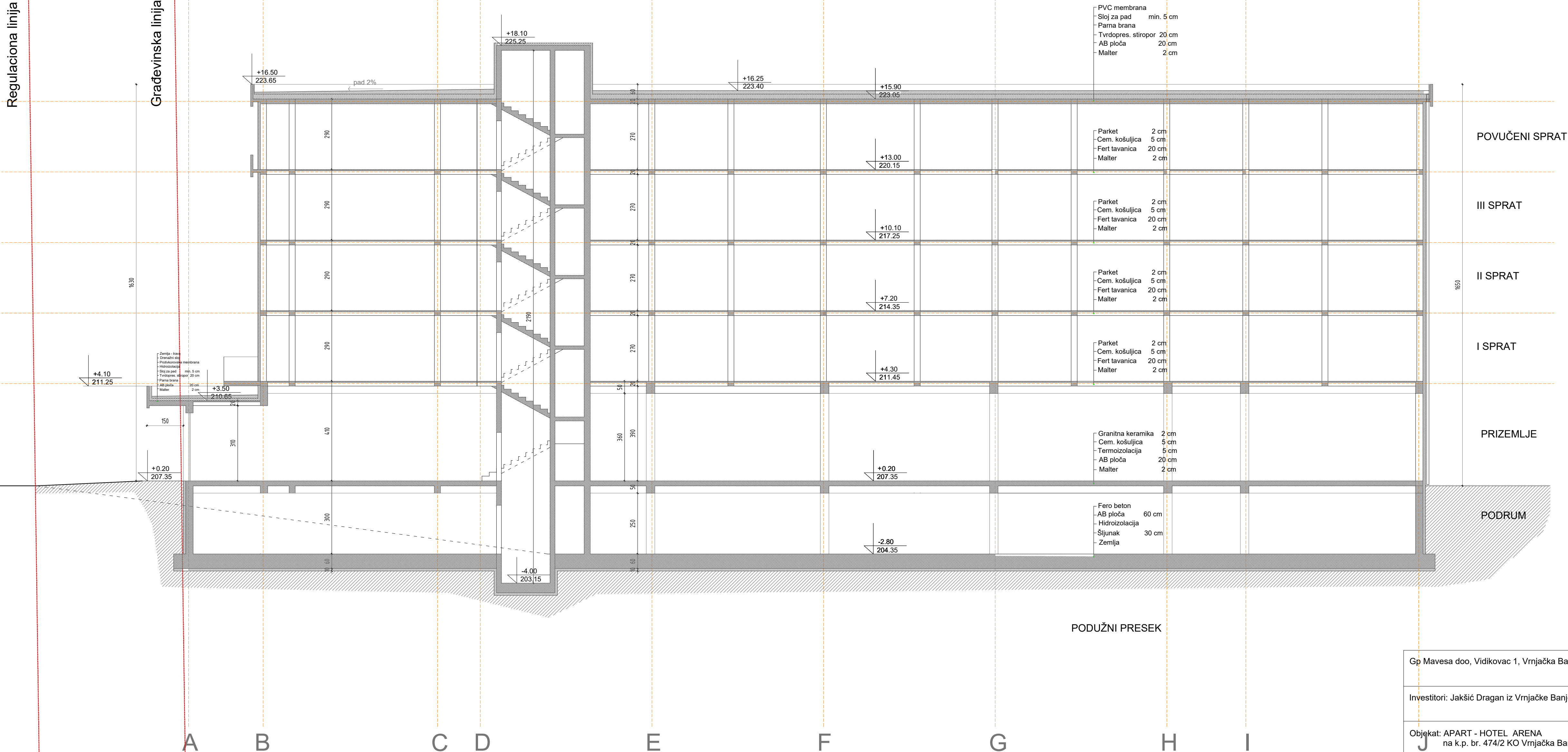
Broj crteža: 6

Datum: novembar 2024.



Regulaciona linija

Građevinska linija



PODUŽNI PRESEK

Gp Mavesa doo, Vidikovac 1, Vrnjačka Banja

Investitori: Jakšić Dragan iz Vrnjačke Banje

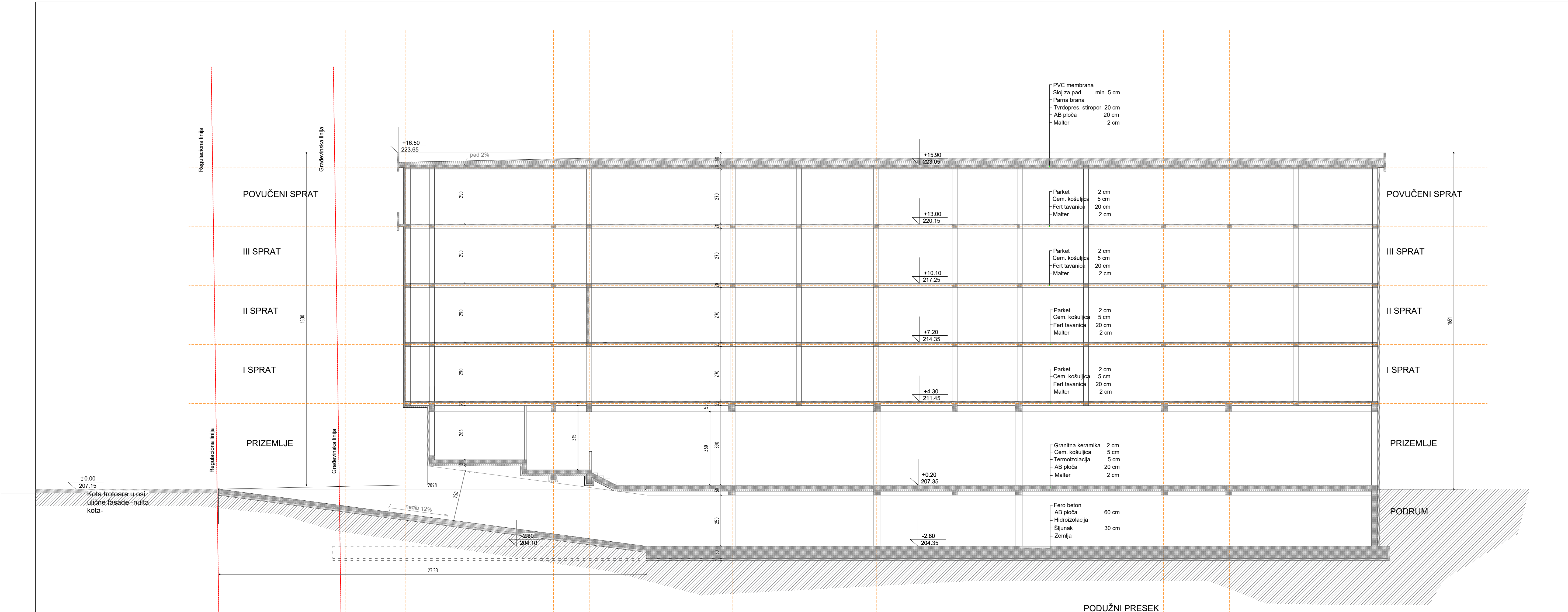
Objekat: APART - HOTEL ARENA
na k.p. br. 474/2 KO Vrnjačka Banja

PRESEK A-A

Odgovorni projektant:
Dragan Jakšić
Licenca br. 300 9952 04

[Signature]





PVC membrana
Sloj za pad min. 5 cm
Parna brana
Tvrđopres. stiropor 20 cm
AB ploča 20 cm
Malter 2 cm

Parket 2 cm
Cem. košuljica 5 cm
Fert tavanica 20 cm
Malter 2 cm

Parket 2 cm
Cem. košuljica 5 cm
Fert tavanica 20 cm
Malter 2 cm

Parket 2 cm
Cem. košuljica 5 cm
Fert tavanica 20 cm
Malter 2 cm

Parket 2 cm
Cem. košuljica 5 cm
Fert tavanica 20 cm
Malter 2 cm

Granitna keramika 2 cm
Cem. košuljica 5 cm
Termoizolacija 5 cm
AB ploča 20 cm
Malter 2 cm

Fero beton 60 cm
AB ploča
Hidroizolacija 30 cm
Šljunak
Zemlja

Gp Mavesa doo, Vidikovac 1, Vrnjačka Banja

Investitori: Jakšić Dragan iz Vrnjačke Banje

Objekat: APART - HOTEL ARENA
na k.p. br. 474/2 KO Vrnjačka Banja

PRESEK B-B

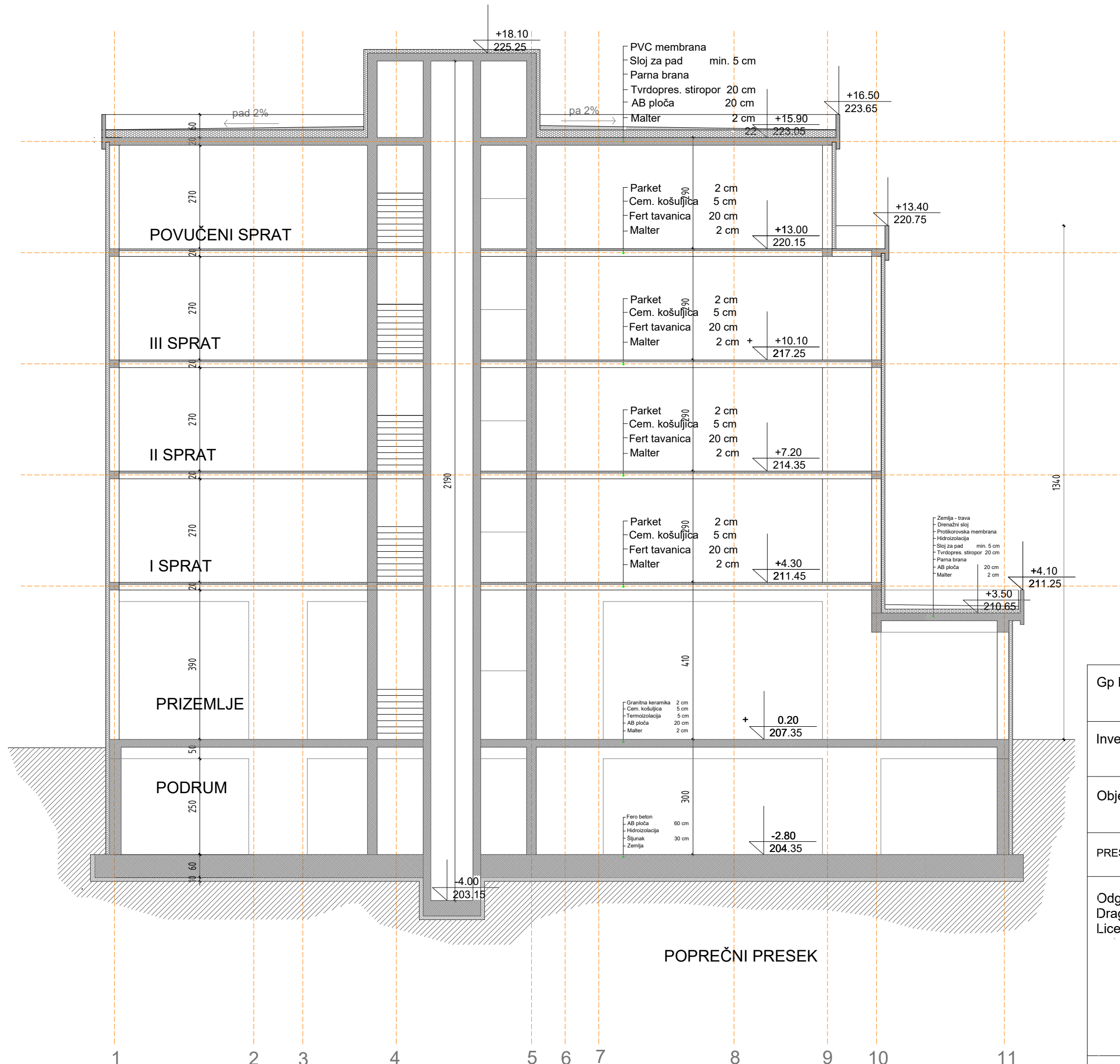
Odgovorni projektant:
Dragan Jakšić
Licenca br. 300 9952 04

[Handwritten signature]



Broj crteža: 9

Datum: novembar 2024.



Gp Mavesa doo, Vidikovac 1, Vrnjačka Banja

Investitori: Jakšić Dragan iz Vrnjačke Banje

Objekat: APART - HOTEL ARENA
na k.p. br. 474/2 KO Vrnjačka Banja

PRESEK C-C

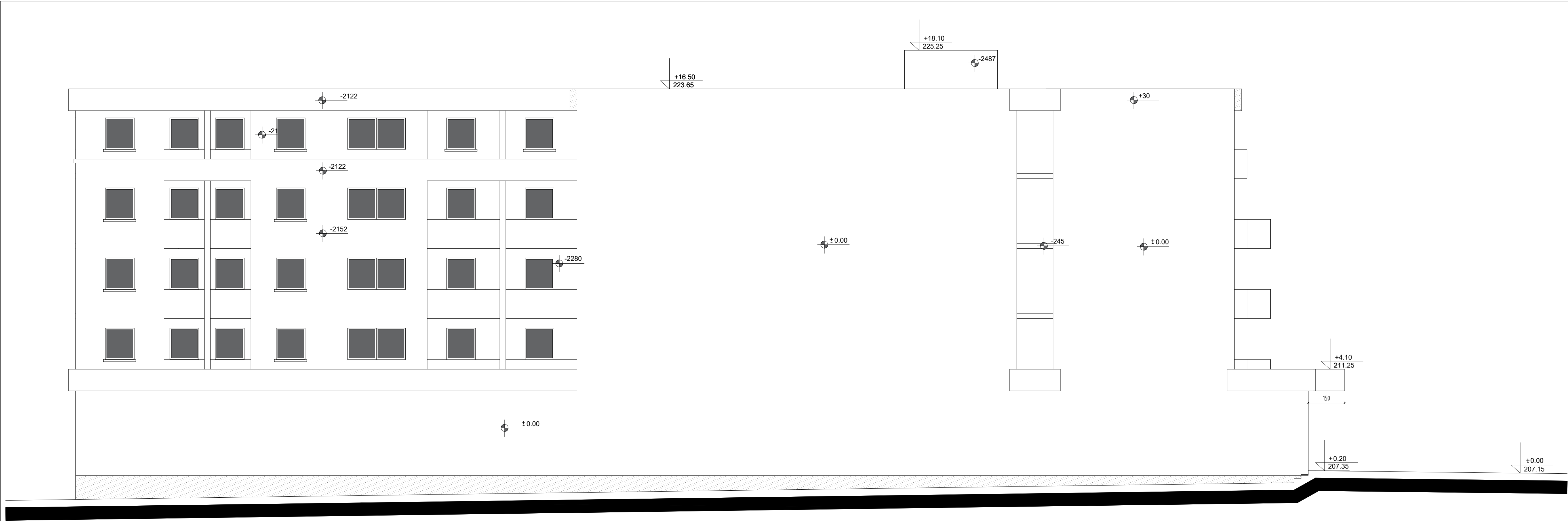
Odgovorni projektant:
Dragan Jakšić
Licenca br. 300 9952 04

Handwritten signature of Dragan Jakšić.

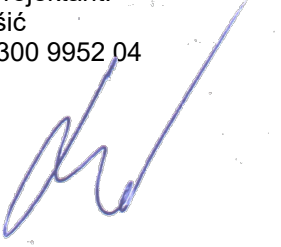


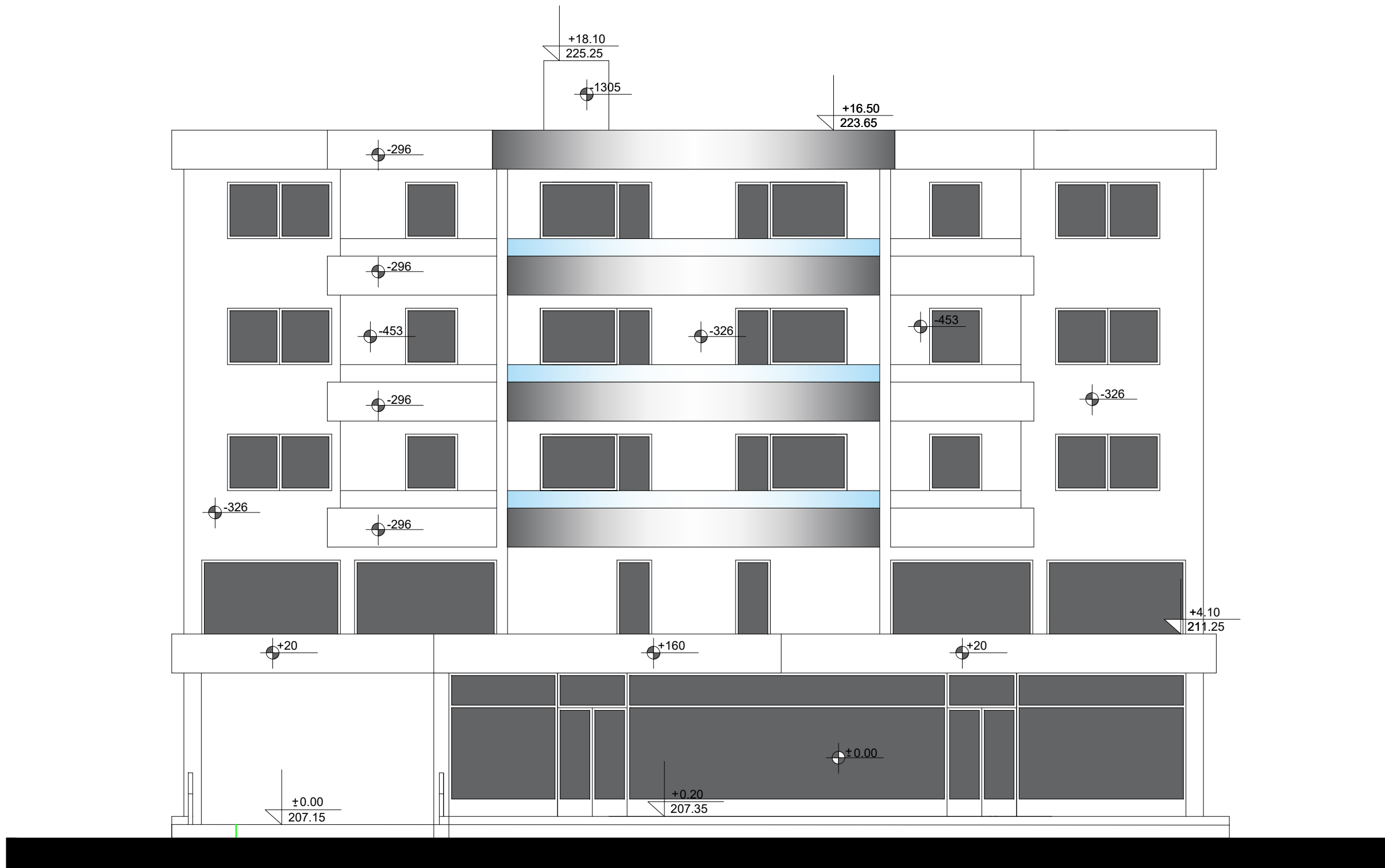
Broj crteža: 10

Datum: novembar 2024.

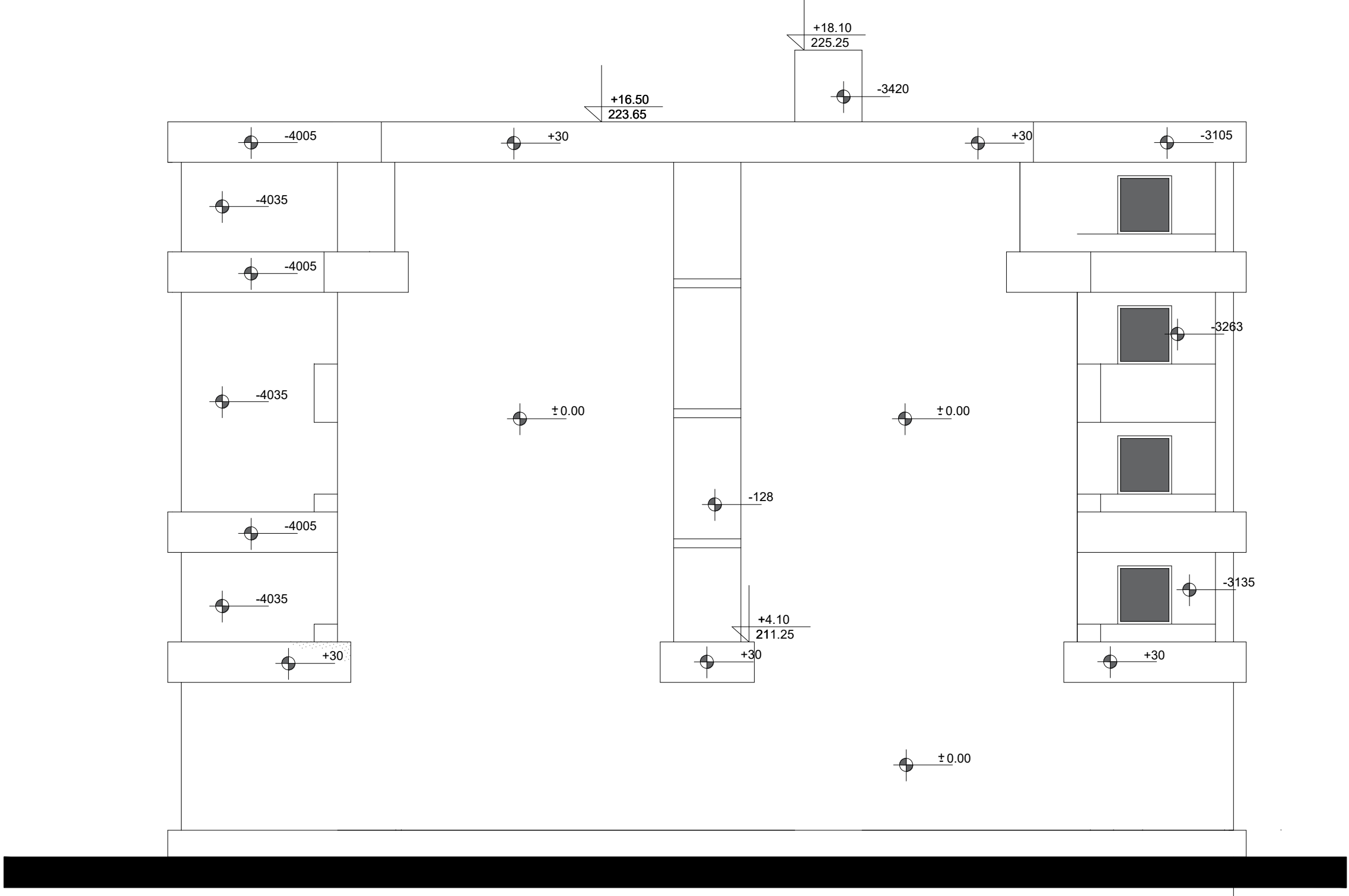


SEVEROISTOČNA FASADA

Gp Mavesa doo, Vidikovac 1, Vrnjačka Banja	
Investitori: Jakšić Dragan iz Vrnjačke Banje	
Objekat: APART - HOTEL ARENA na k.p. br. 474/2 KO Vrnjačka Banja	
SEVEROISTOČNA FASADA	
Odgovorni projektant: Dragan Jakšić Licenca br. 300 9952 04	 
Broj crteža: 11	Datum: novembar 2024.



SEVEROZAPADNA FASADA



JUGOISTOČNA FASADA

Gp Mavesa doo, Vidikovac 1, Vrnjačka Banja

Investitori: Jakšić Dragan iz Vrnjačke Banje

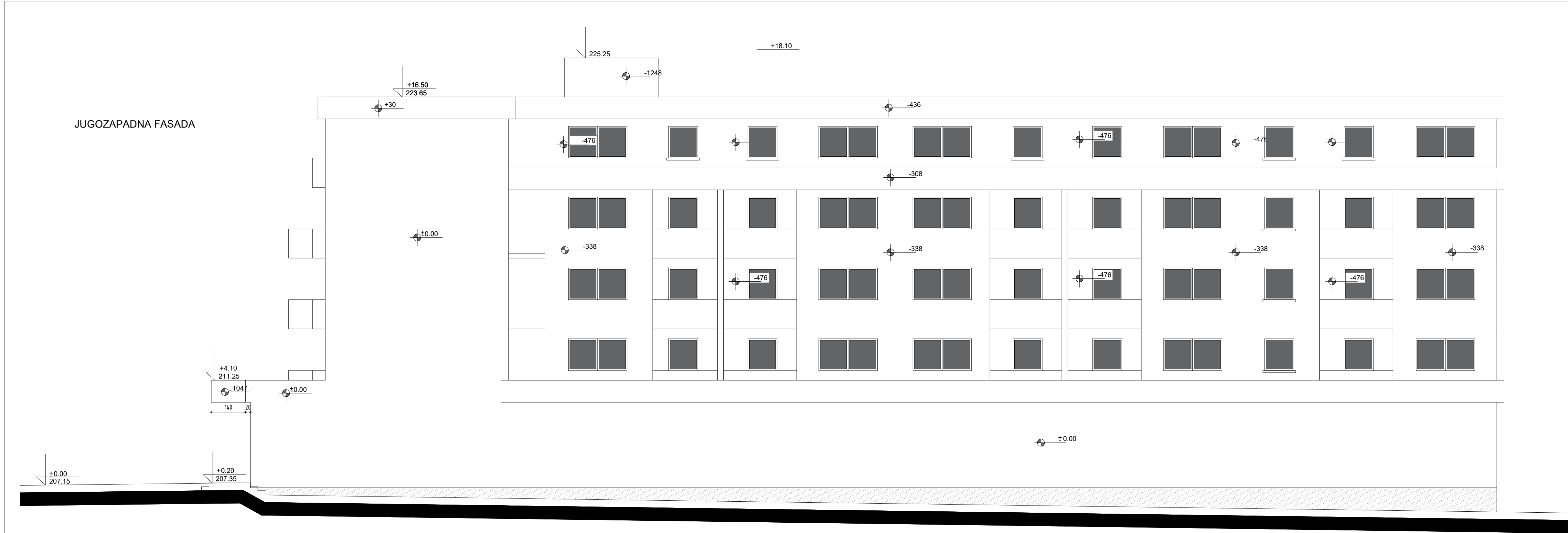
Objekat: APART - HOTEL ARENA
na k.p. br. 474/2 KO Vrnjačka Banja

SEVEROZAPADNA I JUGOISTOČNA FASADA

Odgovorni projektant:
Dragan Jakšić
Licenca br. 300 9952 04

[Handwritten signature]





Gp Mavesa doo, Vidikovac 1, Vrnjačka Banja

Investitori: Jakšić Dragan iz Vrnjačke Banje

Objekat: APART - HOTEL ARENA
na k.p. br. 474/2 KO Vrnjačka Banja

OSNOVA POVUČENOG SPRATA

Odgovorni projektant:
Dragan Jakšić
Licenca br. 300 9952 04

[Handwritten signature]



Broj crteža: 13

Datum: novembar 2024.