

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU

HOTEL A na k.p. br. 605/3 KO Vrnjačka Banja

Investitor: **Bošković Ilija (JMBG 1603978780628;)**
ul. Heroja Maričića 19 Vrnjačka Banja

Lokacija: **VRNJAČKA BANJA,**

Namena objekta: **APART HOTEL**

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

Odgovorno lice projektanta: **Ivan Jerinić**

Pečat i potpis:

**Ivan
Jerinić**

Digitally signed by Ivan Jerinić
DN: c=RS,
serialNumber=PNORS-090697978
0019, serialNumber=CA-RS-13245,
sn=Jerinić, givenName=Ivan,
cn=Ivan Jerinić
Date: 2025.08.04 10:51:27 +02'00'



[Handwritten signature of Ivan Jerinić]

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: 2025.08.04 09:07:26
+02'00'

[Handwritten signature of Ivana Miloševićović]

Broj projekta:

50-047/25

Datum:

JUL 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

- Postojeće stanje sa elementima regulacije u PGR
- Regulaciono nivelaciono rešenje:
 - Projektovana situacija sa osnovom prizemlja
 - Projektovana situacija sa osnovom krova
- Prikaz saobraćajne infrastrukture sa priključkom na spoljnu mrežu
- Prikaz komunalne infrastrukture sa priključcima na spoljne mreže

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. 605/3 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. 605/3 KO Vrnjačka Banja, određuje se:

Ivan M. Jerinić, diplomirani inženjer arhitekture.....lic. br. 300 F772 08

Projektant: "ARHITEKT PRO" d.o.o. Vrnjci, ul. Vrnjačka 11

Odgovorno lice projektanta: Ivan Jerinić

Pečat i potpis:



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Ivan Jerinić", written over a faint circular outline.

Broj projekta:

50-047/25

Datum:

JUL 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 hotelai na k.p.br. 605/3 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**



Lični pečat i potpis: _____

Broj projekta:

50-047/25

Datum:

JUL 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 hotelai na k.p.br. 605/3 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: **Ivan M. Jerinić**, diplomirani inženjer arhitekture

Broj licence: **300 F772 08**



Lični pečat i potpis:

Broj projekta:

50-047/25

Datum:

JUL 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.**

IZJAVA INVESTITORA

U potpunosti sam upoznat i saglasan sa predloženim urbanističkim projektom za izgradnju objekta hotelai na k.p.br. 605/3 KO Vrnjačka Banja.

za
Ilija Bošković

Broj projekta:

50-047/25

Datum:

JUL 2025.god.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 1.8.2025. 9:56:55

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	b860d759-ce08-40ec-8e88-302b2221f73c
Матични број општине:	70459
Општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Матични број катастарске општине:	741558
Катастарска општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Датум ажурности:	31.07.2025. 14:35
Служба:	ВРЊАЧКА БАЊА
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ПРОЛЕТЕРСКИХ БРИГАДА
Број парцеле:	605/3
Површина m²:	1222
Број извода (*):	8510
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЛИВАДА 3. КЛАСЕ
Површина m²:	1221
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	БОШКОВИЋ (ИЛИЈА) БРАНИСЛАВА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1080/1222
Назив:	ОПШТИНА ВРЊАЧКА БАЊА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	142/1222
Терети на парцели - Г лист	
Врста терета:	ДЕЛОВИ ЗГРАДЕ СЕ НАЛАЗЕ И НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА _____
Датум уписа:	25.1.2012.
Трајање терета:	
Опис терета:	*
Врста терета:	ПРАВО ПРОЛАЗА
Датум уписа:	3.2.2015.
Трајање терета:	

Опис терета: *

Забележка парцеле

Датум:	9.5.2024. 14:02:30
Број предмета:	952-02-4-054-61547/2024
Опис:	ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК НА ОСНОВУ УГ.ОПУ 246/2024-ЈАВНИ БЕЛ.СЛАЂАНА ПАВЛОВИЋ
Датум:	9.5.2024. 13:49:10
Број предмета:	952-02-13-054-12238/2024
Опис:	ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК НА ОСНОВУ УГ.ОПУ 245/2024-ЈАВНИ БЕЛ.СЛАЂАНА ПАВЛОВИЋ
Датум:	28.2.2023. 12:25:41
Број предмета:	952-02-13-054-4992/2023
Опис:	ПОКРЕНУТ ЈЕ ПОСТУПАК ЗА УПИС ПО УГОВОРУ ПО ОПУ 210/2023 ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК ЗОРАН ЈОВАНОВИЋ

* Ранији број листа непокретности.

Изразуо:
ГП-ГЕОМЕТРИ Врњачка Бања

USLOVI IMALACA JAVNIH OVLAŠĆENJA



**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: jkpbanjskozeleniloicistoca@gmail.com

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
"БАЊСКО ЗЕЛЕНИЛО И ЧИСТОЋА"
Број: 2114/19/2025
Датум: 07.07.2025 год.
ВРЊАЧКА БАЊА

Илија Бошковић
Хероја Маричића бр. 19
Врњачка Бања

Предмет: Одговор на захтев за издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу објекта- хотел на к.п.бр. 605/3 К.О. Врњачка Бања

Поштовани,

На основу захтева бр. 2114/2025 од 07.07.2025. године, за издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу објекта- хотел на к.п. бр. 605/3 К.О. Врњачка Бања, чији је инвеститор Илија Бошковић 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 објеката прикупља се у типским посудама за смеће. Обавеза је сваког власника, односно корисника стамбеног и пословног простора да поседује одговарајућу посуду за смеће. Посуде за комунални отпад за новоизграђене стамбене објекте (колективног становања) набавља инвеститор у броју одређеном техничком документацијом, а одржавање и замену посуда за комунални отпад врши овлашћени вршилац комуналних услуга. Посуде за комунални отпад за новоизграђене пословне објекте и привремене објекте (мањи монтажни објекти, киосци, тезге и сл.) набавља власник објекта у броју који одреди овлашћени вршилац комуналних услуга.



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

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

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

Члан 34

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

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

Члан 67д

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

II

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





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

Жике 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

III

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

Напомена:

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

С поштовањем,

ЈКП „Бањско зеленило и чистоћа“

Директор:
Момчило Крстић, мастер економиста





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

Број: _____

Датум: _____

Предмет: Израда техничких услова за израду урбанистичког пројекта за хотел, (31 смештајних јединица), на КП бр 605/3 КО Врњачка Бања.

На основу захтева заведеног код ЈП „Белимарковац“ под бројем У/44656. од 16.07.2025.године, а на основу увида на лицу места као и увида у техничку документацију одређују се следећи:

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

За потребе израде урбанистичког пројекта



• ВОДОВОД:

Објекат који ће се градити на КП бр 605/3 КО Врњачка Бања, може се на градски водовод прикључити на уличну водоводну линију која се налази у улици Пролетерских бригада близини предметне парцеле.

Улична водоводна линија је пречника Ø 280 мм а материјал од ког је изграђена је полиетилен.

Водоводна линија је на дубини од 0,90 м.

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

Раскопана улична површина мора се вратити у првобитно стање.

Пројектом се мора предвидети изградња водомерног склоништа димензија 2,50 x 2,0 x 1,50 за смештај водомера за санитарну потрошњу, као и водомера хидрантске линије. Водомери су са модемом за даљинско читавање. У горњој плочи шахте уграђују се шахт поклопац од 30 кг. Водомерно склониште мора бити изграђено од чврстог и водонепропусног материјала. Неопходно је уградити одговарајући број пењалица од нерђајућег материјала.

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

• КАНАЛИЗАЦИЈА:

Предметни објект се на градску канализацију може прикључити на постојећу канализациону линију која пролази у улици Пролетерских бригада. Прикључак објекта ће се извршити у ревизиони силаз.

Прикључни цевовод радиће се ПВЦ канализационим цевима Ø 200 мм. Цевовод мора бити положен на тампон од песка који је предходно испланиран и нивелисан по потребном нагибу. Канализацини прикључак се прво затрпава слојем песка, и то 10 cm изнад цевовода, а затим природним шљунком са набијањем у слојевима од 20-30 cm. Вишак ископане земље мора се утоварити и извести на депонију. Раскопана улична површина мора се вратити у првобитно стање.

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



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

• АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА:

У близини предметне парцелене постоји атмосферска канализација у коју се могу спровести атмосферске воде.

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

НАПОМЕНА:

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

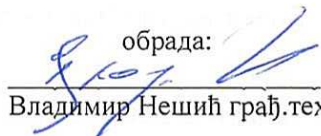
Обавезује се инвеститор да реши све имовинско правне односе које настану по овом предмету.

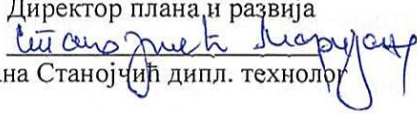
Обавеза инвеститора је да прикупи све потребне сагласности од надлежних органа: ЕПС-а, Телекома, Интерклиме, Општинске стамбене агенције, добијање сагласности за подбушивање или просецање улице Пролетерских бригада као и општинске инспекције.

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

Технички услови важе 24 месеца од дана издавања.

обрада:


Владимир Нешић грађ.тех.

Директор плана и развија

Маријана Станојчић дипл. технолор

Директор ЈП "Белимарковац":

Горан Кнежевић, дипл. инж. пољопривреде



Огранак Електродистрибуција Краљево

Погон Врњачка Бања

Бошковић Илија

Хероја Маричића бр. 19

Наш број : 2541200-Д.09.10.-274292/3-25

Врњачка Бања

Место, датум : Врњачка Бања, 22.07.2025.

ЈМБГ: 1603978780628;

ПРЕДМЕТ:

Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу број 605/3 у (К.О. Врњачка Бања) (Пролетерских бригада бр. бб, Врњачка Бања)

Поводом Вашег захтева, наш број 2541200-Д.09.10.- 274292/1-25 од 04.07.2025. године у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу број 605/3 у (К.О. Врњачка Бања) (Пролетерских бригада бр. бб, Врњачка Бања), обавештавамо Вас следеће:

1. Електроенергетски услови:

1.1. Снага будућег хотела:

- Хотел – 110,7 kW;**2. Технички услови:**

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

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

- У трафо пољу Т1 трафостанице ТС 110/20/10 kV „Врњачка Бања” извршити реконструкцију, припрему и замену постојећег трансформатора Т1 110/20/10 kV снаге 20 MVA, новим трансформатором 110/20/10 kV снаге 31,5 MVA;
- Обезбедити локацију и изградити нову трафостаницу МБТС, КБТС или ЗТС 20/0,4 kV, 1x1000 kVA са припадајућом електро опремом на катастарској парцели број 605/3 К.О. Врњачка Бања или у непосредној близини која гравитира наведеној катастарској парцели. Трафостаницу изградити на увек доступном месту као и приступни пут минималних димензија ширине 3,5 метара за пролаз механизације ради одржавања ЕЕО и вршења манипулација. ТС не сме бити испод коте приступне саобраћајнице;
- Извршити измештање (усклађивање) постојећег кабловског вода 20 kV (деоница ТС 20/0,4 kV „Вила Триглав” - ТС 20/0,4 kV „Фонтана”) на катастарској парцели 605/3 К.О. Врњачка Бања и на тај начин омогућити прикључење (напајање) будуће ТС 20/0,4 kV, 1x1000 kVA напоном 20 kV;
- Напајање 20 kV напоном будуће ТС извести на принципу „улаз – излаз” са постојећег кабловског вода 20 kV (који је потребно претходно ускладити) на деоници ТС 20/0,4 kV „Вила Триглав” - ТС 20/0,4 kV „Фонтана” каблом типа ХНЕ 49-А (1x150) mm². Кабловски вод 20 kV изградити оптималном трасом у кабловској канализацији са ПЕВГ цевима 90/80 mm. На местима промене правца трасе као и на растојањима дужином од 40 m изградити типска кабловска окна у складу са ТП-3. ЕД Србије;

Страна 1 од 2

- Обезбедити простор у будућој ТС за уградњу ормана за полуиндиректно мерење електричне енергије у које је потребно уградити одговарајућу ПМГ, МПК и СМТ 3х150/5 А/А;
- Из нове ТС 20/0,4 kV, 1х1000 kVA формирати коридор и изградити кабловски Н.Н. вод 1 kV за напајање будућег хотела који се гради на к.п. бр. 605/3 К.О. Врњачка Бања одговарајућег типа и пресека (власништво странке) који ће одредити пројектант електроенергетских инсталација;
- За све наведене радове потребно је закључити одговарајуће Уговоре између странке и ЕДС-а. Странка је у обавези да реши имовинско правне односе, обезбеди чисте трасе и прибави потребне дозволе за извођење радова (у свему према важећој процедури и законском регулативом);

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

С поштовањем,

Доставити :

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници



Директор огранка

Мирко Савић
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 : 2-1590
Датум: 08.07.2025.

Бошковић Илија

Ул. Хероја Маричића 19

Врњачка Бања

ЈМБГ 1603978780628

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

На основу Захтева „Архитек ПРО.“ из Врњачке Бање од 04.07.2025. за издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу хотела на к.п. бр. 605/3 К.О. Врњачка Бања инвеститор Бошковић Илија, прописују се следећи:

I. ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

за пројектовање и изградњу објекта у зони дистрибутивне гасоводне мреже

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

У зони предметне катастарске парцела, изграђен је дистрибутивни гасовод МОП ≤ 4 bar од полиетиленских цеви ПЕ Ø90mm, ПЕ Ø63mm, ПЕ Ø32mm и прикључци ПЕ Ø25mm.

На предметној к.п. бр. 605/3 К.О. Врњачка Бања постоји изведен гасовод МОП ≤ 4 bar од полиетиленских цеви ПЕ Ø90mm, ПЕ Ø63mm, ПЕ Ø32mm и прикључак за суседни објект ПЕ Ø25mm.

Изградња предметног објекта (нарочито изградња сутеренског дела објекта) угрожава постојећи гасовод ПЕ Ø90mm, ПЕ Ø63mm и ПЕ Ø32mm, па је обавезно предходно измештање гасовода на безбедну локацију.

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

Приликом израде пројектно-техничке документације, као и приликом изградње објекта на предметној катастарској парцели и извођења радова на прикључењу на осталу инфраструктуру у зони парцела на којима 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 цевовода. За постојећи гасовод МОП ≤ 4 bar, који се налази у близини предметне катастарске парцеле, 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 (МОП ≤ 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 хилзни 1 m с обе стране мерено од спољне ивице цеви гасовода).

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

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

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

При укрштању:

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

При паралелном вођењу:

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

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

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

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

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

1. Како би се предметни објекат прикључио на дистрибутивни гасовод потребно је изградити **прикључни вод**, одговарајућег пречника, од полиетиленских цеви за гас *PE 100, SDR 11 (S-5)*. Прикључење ће се извести на најпогоднијем месту на делу дистрибутивне мреже у близини предметне катастарске парцеле 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 прикључка потребно је да Инвеститор поднесе *Захтев за прикључење предметног објекта на ДГМ Врњачка Бања*

Захтев из овог става садржи податке о:

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

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

2. **Унутрашњу гасну инсталацију (УГИ)** пројектовати у свему према важећем Правилнику о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације и изменама и допунама овог Правилника, Правилнику о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница, према важећем Закону о планирању и изградњи, Закону о енергетици, Уредби о условима за испоруку природног гаса, као и интерним техничким прописима дистрибутера за пројектовање и извођење УГИ и гасних котларница.
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 објекта, 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. 605/3 К.О. Врњачка Бања

Обрадили:

Оливера Башић, дипл.инж.грађ.

Данило Војиновић, маш.инж.

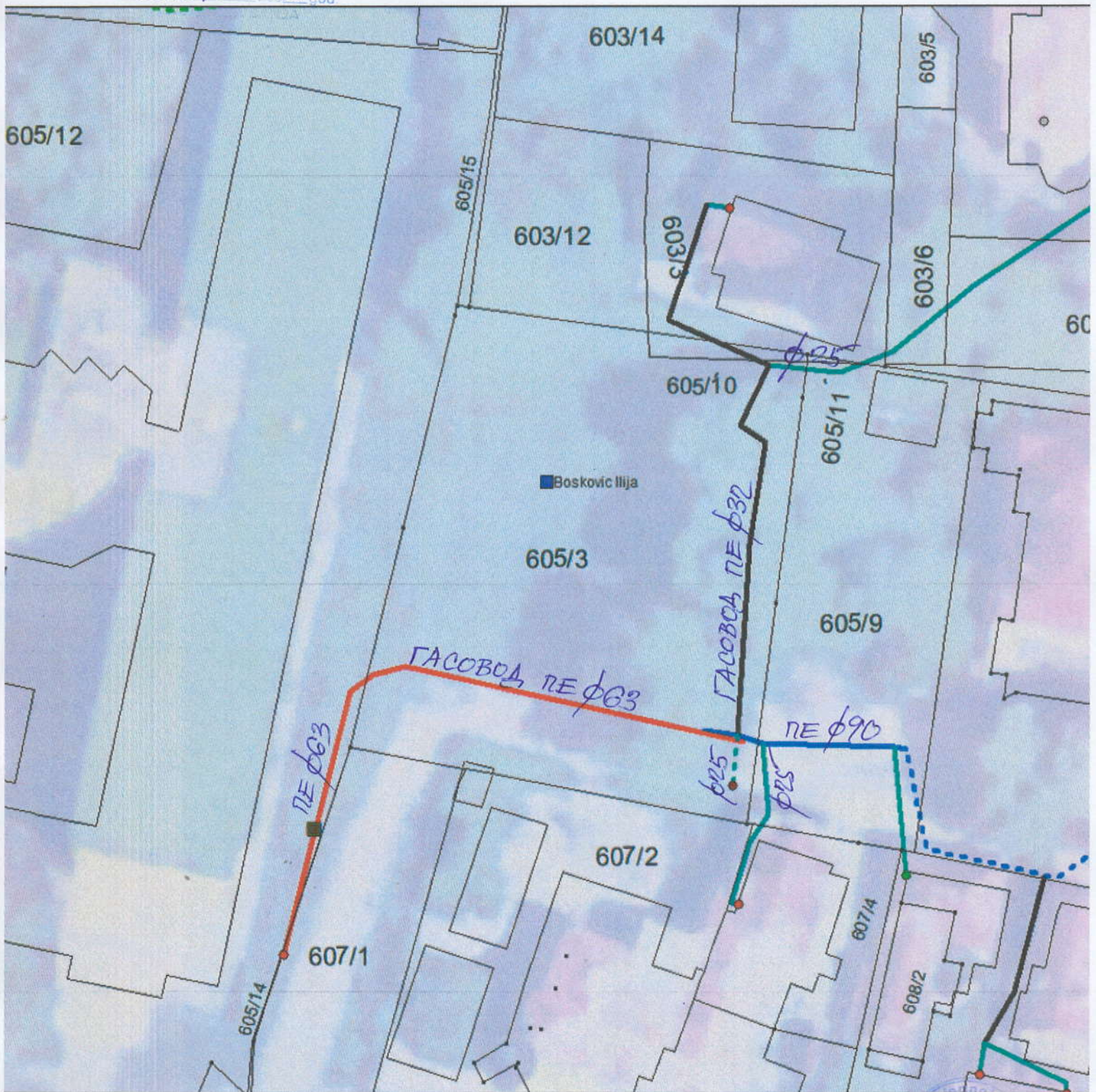


З Директор

Загорка Чеперковић, дипл.маш.инж.

Preduzeće za inženjering i promet
INTERKLIMA d.o.o.

Br. 2-1590
08.07. 25. god



Preduzeće za inženjering i promet
INTERKLIMA
Vrnljačka
Banja
d.o.o.
Grupe 8



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ЗДРАВЉА
Сектор за инспекцијске послове
Одељење санитарне инспекције
Одсек за санитарни надзор Краљево
Бр. 003269521 2025 11900 008 012 530 072
Датум: 25.07.2025. год.
К р а љ е в о
Трг Јована Сарића бр. 3

Бошковић Илија

Врњачка Бања
ул. Хероја Марића бр. 19

Предмет: Претходни санитарни услови за потребе израде
Урбанистичког пројекта за изградњу хотела

Предметним захтевом, у својству инвеститора, затражили сте достављање претходних санитарних услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу хотела на КП бр. 605/3 КО Врњачка Бања, спратности Су+П+З+ПС.

Уз захтев је приложен графички прилог из ИДР – Ситуација са основом приземља, Р 1:250, израђен од стране „Архтект про“ ДОО Врњачка Бања.

Чланом 6.-8. Закона о санитарном надзору ("Сл. гласник РС", бр. 125/2004) су дефинисане, према свом значају, области које подлежу санитарном надзору, односно, прецизно су дефинисани објекти који подлежу санитарном надзору (чл. 8.).

Чланом 16. Закона о санитарном надзору ("Сл. гласник РС", бр. 125/2004), учешће Министарства здравља у фази која претходи планирању и изградњи објеката изражена је кроз могућност достављања **општих, односно општих и посебних санитарних услова** у поступку израде планских докумената.

Узимајући у обзир податке дате у приложеној документацији, а сходно претходно наведеном, овим Актом ће Вам бити достављени они услови (списак прописа – закона и подзаконских аката којима су ти услови прописани) који се односе на објекте који подлежу санитарном надзору, као и санитарни услови који су са аспекта заштите здравља становништва од значаја за планирање и уређење простора.

Општи санитарни услови

Ови услови морају бити обезбеђени за објекте утврђене чл. 8. Закона о санитарном надзору ("Сл. гласник РС", бр. 125/2004) а дефинисани су одредбама Правилника о општим санитарним условима које морају да испуне објекти који подлежу санитарном надзору ("Сл. гласник РС", бр. 47/2006):

1. Објекат се налази на простору:
 - који омогућава повезивање објекта са спољним саобраћајницама;

- на којем објекат неће бити изложен природним штетним утицајима околине, као ни другим штетним утицајима који потичу од објеката из непосредног окружења;
- који поседује довољну површину потребну за изградњу објекта и уређење његовог непосредног окружења, односно површину која одговара намени и капацитету објекта, као и броју и величини пратећих објеката који су у саставу главног објекта;
- који омогућава прикључење објекта на постојеће мреже комуналне инфраструктуре или који омогућава да се на други начин обезбеди редовно снабдевање објекта електричном енергијом и континуирано снабдевање хигијенски исправном водом за пиће, као и одвод отпадних вода и уклањање чврстих и других отпадних материја на хигијенски начин (Објекат се прикључује на постојећу канализациону мрежу или непропусну септичку јаму одговарајућег капацитета, у складу са законом. Место септичке јаме одређује се на начин којим се спречава штетан утицај исте на хигијенско стање у објекту, хигијенско стање његовог непосредног окружења и омогућава несметан приступ јами ради пражњења и чишћења).

2. Објекат се не може налазити:

- на местима на којима конфигурација земљишта и карактеристике терена (ниво подземних вода, плавност терена, ружа ветрова и сл.) могу штетно утицати на хигијенско стање у објекту;
- поред неуређених депонија, нехигијенских отворених канала, несанираних септичких јама, као ни у близини других објеката који својим утицајем (испуштањем штетних материја, отпадних вода, гасова, паре, дима, прашине и др.) могу штетно утицати на хигијенске услове у објекту;
- на местима на којима би, због делатности која се у објекту обавља, могао штетно утицати на постојеће објекте у околини.

Угоститељски објекти

Правилником о условима и начину обављања угоститељске делатности, начину пружања угоститељских услуга, разврставању угоститељских објеката и минимално техничким условима за уређење и опремање угоститељских објеката ("Сл. гласник РС", бр. 48/2012) прописују се услови и начин обављања угоститељске делатности, начин пружања угоститељских услуга, разврставање угоститељских објеката у зависности од начина услуживања и врсте услуга које се претежно пружају у угоститељском објекту и ван угоститељског објекта, у покретном објекту, у домаћој радиности и у сеоском туристичком домаћинству.

Напомена:

Обзиром на дату информацију да се локација планираног угоститељског објекта – хотела, налази у обухвату уже (зони II) санитарне заштите водног објекта – изворишта минералне лековите воде „Топли извор“ - санитарни услови који су са аспекта заштите здравља становништва од значаја за изградњу објекта и уређење простора, прописани су Законом о водама ("Сл. гласник РС", бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18, 95/18-др. закон) и Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања ("Сл. гласник РС", бр. 92/08).

Водни објекат за снабдевање водом за пиће и санитарно-хигијенске потребе и његово непосредно окружење морају испуњавати посебне санитарно-хигијенске услове, заштићени од намерног или случајног загађивања и других утицаја који могу неповољно утицати на издашност изворишта и природни састав воде на изворишту, а све у циљу спречавања и сузбијања путева преношења заразних болести водом.



Република Србија
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Сектор за ванредне ситуације
Одељење за ванредне ситуације у Краљеву
07.16.1 Број: 217- 5403/25
Дана: 07.07.2025. године
К р а љ е в о
/ ДШ / МТ /

Бошковић Илија
Врњачка Бања
Ул. Хероја Маричића бр. 19

ПРЕДМЕТ: Урбанистички услови за израду пројекта за изградњу хотела у Врњачкој Бањи, спратности (Су+П+З+ПС), на кат. парц. бр. 605/3, КО Врњачка Бања, Врњачка Бања.

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

- планским документом предвидети изворишта снабдевања водом и капацитет 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 У.Ј1 240,
- предвидети употребу материјала и опреме за коју се могу обезбедити извештаји и атестна документација домаћих акредитованих лабораторија и овлашћених институција за издавање атеста,
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству ("Сл. лист СФРЈ", бр. 21/90),
- применити одредбе Правилника о техничким захтевима безбедности од пожара спољних зидова зграда ("Сл. гласник РС", бр. 59/2016, 36/2017 и 6/2019).
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту угоститељских објеката од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 20/19),
- уколико се предвиђа изградња гараже исту реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима безбедности гаража од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 31/24),
- применити одредбе Правилника о техничком 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. правиника) 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 објекта 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 објекта 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 објекта 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

Водни објекти се обезбеђују **зонама санитарне заштите** (шира /зона III/, ужа /зона II/ и зона непосредне заштите /зона I/) које се уносе у план управљања водама, просторни (просторни план јединице локалне самоуправе, просторни план подручја посебне намене и регионални просторни план) и урбанистички (ПГР, ГУП и ПДР) план. **Зоне санитарне заштите представљају заштићену област** и одређују се у складу са хидролошким, хидрогеолошким и другим својствима земљишта и подсливова, врстом изворишта и његовог окружења, капацитетом изворишта и другим чиниоцима који утичу на издашност изворишта, а **користе се и одржавају** на начин који не изазива и не може да изазове загађивање воде на изворишту.

Такса за предметни захтев, у износу од 420,00 динара, је наплаћена, сходно Тарифном броју 1. Закона о републичким административним таксама ("Сл. гласник РС", бр. 43/03, 51/03,....59/2024 - усклађени дин.изн. и 63/2024 - измена и допуна усклађених дин.изн., 94/2024 и 55/2025 - усклађени дин.изн).

Достављено:

- 1.подносиоцу захтева
- 2.архиви
- 3.овој инспекцији

**Републички
санитарни инспектор**

Ксенија Букумира, д.и.а.



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: 350-1148/25-1

Датум: 07.07.2025. год.

Бошковић Илија
(ЈМБГ 1603978780628)
улица Хероја Маричића бр. 19., Врњачка Бања

На основу захтева (наш број 350-1148/25 од 04.07.2025. год.), за издавање техничких услова за израду **Урбанистичког пројекта за изградњу хотела на КП бр. 605/3 КО Врњачка Бања**, а у складу са чланом 60 и 61. Закона о планирању и изградњи (Службени гласник РС бр. 72/09,81/09-испр. 64/10-Одлука УС, 24/11,121/12,42/13-Одлука УС 50/13-Одлука УС, 98/13-132/14,145/14,83/18,31/19,37/19 и 9/20, 52/21 и 62/23), Закона о општем управном поступку („Сл. лист РС“ број 18/16 и 95/2018-аутентично тумачење и 2/2023-одлука УС), Законом о путевима („Сл. гласник РС“, број 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/2023-др.закон), обавештавамо вас следеће:

Имајући у виду достављену документацију:

- Ситуација са основом приземља

и документацијом којом располаже „ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА ВРЊАЧКА БАЊА“ предметни радови на изради Урбанистичког пројекта за изградњу хотела на КП бр. 605/3 КО Врњачка Бања, налази се делом из наше надлежности:

- КП. бр. 2142/6 КО Врњачка Бања (улица Пролетерских бригада), преко КП. бр. 607/1 КО Врњачка Бања.

При изради Урбанистичког пројекта за изградњу хотела на КП бр. 605/3 КО Врњачка Бања, потребно је испунити следеће услове:

- ✓ Планска решења ускладити са Законом о путевима („Сл. гласник РС“, број 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/2023-др.закон) и Закона о планирању и изградњи(Службени гласник РС бр. 72/09,81/09-испр. 64/10-Одлука УС, 24/11,121/12,42/13-Одлука УС 50/13-Одлука УС, 98/13-132/14,145/14,83/18,31/19,37/19 и 9/20, 52/21 и 62/23), као и са планским документом за то подручје.
- ✓ Приликом дефинисања решења саобраћајног прикључка на КП. бр. 2142/6 КО Врњачка Бања (улица Пролетерских бригада), преко КП. бр. 607/1 КО Врњачка Бања, планирати као приоритет безбедно одвијање саобраћаја на предметним улицама.
- ✓ Пројектом предвидети приоритет саобраћаја на КП. бр. 2142/6 КО Врњачка Бања (улица Пролетерских бригада), преко КП. бр. 607/1 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. 2142/6 КО Врњачка Бања (улица Пролетерских бригада), преко КП. бр. 607/1 КО Врњачка Бања
 - Полупречник лезе 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, дрвећа и засада поред јавног пута, на начин којим се омета захтевана прегледност јавног пута и угрожава безбедност саобраћаја.
- ✓ Решење саобраћајног прикључења КП. бр. 2142/6 КО Врњачка Бања (улица Пролетерских бригада), преко КП. бр. 607/1 КО Врњачка Бања, могуће је остварити у складу са напред наведеним и важећим прописима и нормативима из ове области.

Приликом евентуалних планирања инсталација водити рачуна о следећем:

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

Општи услови за постављање предметних инсталација:

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

Услови за укрштање инсталација са предметним путем:

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

Услови за паралелно вођење предметних инсталација са предметним путем:

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

Трошкови издавања техничких услова за потребе израде урбанистичког пројекта падају на терет инвеститора и износе укупно 8.290,00 динара. Уплату извршити на жиро рачун број 840-1095668-66 сврха плаћања издавања техничких услова за израду урбанистичког пројекта, позив на број 350-1148/25-1.

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

Обрадила:

Милена Миладиновић

Милена Миладиновић, струк.инж.саобр.



Директор:

Бранислав Бежановић

Бранислав Бежановић, дипл.екон.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 317467/2 -2025

ДАТУМ: 17.07.2025.

ИНТЕРНИ БРОЈ:

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 71

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

Сектор за мрежне операције

Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац

Краља Петра I 28, Крагујевац

ИЛИЈА БОШКОВИЋ

**Врњачка Бања
Хероја Маричића 19**

ПРЕДМЕТ: Технички услови - урбанистички услови за изградњу и прикључење хотела 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 04.07.2025. године којим тражите услове за **изградњу хотела** на КП бр. 605/3 КО Врњачка Бања, објекат је категорије В, класификационе ознаке 121112,спратности Су+Пр+3+Пс, утврђено је да у околини планираних радова **постоје телекомуникационе инсталације**, приказане у скици у прилогу, па се сагласност издаје под следећим условима

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

У циљу заштите постојећих инсталација, неопходно је држати се следећег

1. Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих објеката мреже електронских комуникација, ни до угрожавања нормалног функционисања телекомуникационог саобраћаја, и мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим објектима и кабловима „Телекома Србије“ ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција;
2. Пре почетка извођења радова потребно је обратити се надлежној служби „Телекома Србије“ Одељење за планирање и изградњу мреже Краљево (**надзорништво Врњачка Бања ул.Немањина 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 трасе 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 ново ревизионо окно 1(испред хотела), димензија 1.2x 1.2 x 1.2 м са лаким поклопцем „Телефон“. које треба повезати са постојећим окном хотела Фонтана. Окна повезати са по 2 цеви РЕ Ø 40 мм, до рецепције Хотел или до рек ормана.
2. Сви оптички кабови који се користе у унутрашњој инсталацији зграде, (од РЕК ормана па до завршне оптичке кутије (ZOK) у стану биће негориви (LSZH) по стандарду G.657A. Такође, сва црева која се помињу морају бити негорива (LSZH) и њихова набавка и уградња је обавеза инвеститора.

УСЛОВИ ЗА КУЋНУ ТК ИНСТАЛАЦИЈУ

1. За разлику од до сада уобичајених начина решавања кућних инсталација, код овог решења **нису потребни бакарни DSL кабови унутар зграде као ни ИТО ормани и реглете**. Пренос сигнала од Телекомове мреже до сваког стана врши се путем оптичког кабла као медија и **подразумева да је кућна инсталација у објекту урађена у складу са важећим стандардима структурног каблирања објеката**.
2. С обзиром да се ради о хотелу, где постоје собе и апартмани, 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.
8. У приземљу или у подрумским просторијама зграде, на одговарајућем месту са кога је погодно повући успонске каблове, предвидети место за монтажу РЕК ормана који представља тачку где се спајају оптички успонски каблови, оптички сплитери као и оптички кабл који повезује зграду са Телекомовом оптичком мрежом.
9. 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.
10. Набавка и уградња хоризонталних и вертикалних негоривих ребрастих црева од РЕК ормана до спратних кутија као и од спратних кутија до планираног места ZOK-а у стану је обавеза инвеститора.

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.

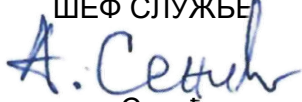
Пуштање у рад нових веза и сеоба, који су предмет издатих услова, биће извршено на захтев инвеститора, **по прикључењу објекта на приступну мрежу Телекома.**

ОПШТИ УСЛОВИ

1. Пројекат израде тк инсталације и приводне тк канализације урадити у складу са Законом о планирању и изградњи објеката, Законом о електронским комуникацијама, Правилнику о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре ЕКМ у зградама, упуштима, стандардима и прописима о изради техничке документације, и доставити на сагласност Предузећу „Телеком Србија“ а.д.Уколико се ови пројекти раде одвојено, сваки пројекат

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

С поштовањем,

ШЕФ СЛУЖБЕ

Александар Сенић, дипл.инж.

Прилог: Ситуациони план положеног кабла



Завод за заштиту споменика културе Краљево

36000 Краљево, Цара Лазара 24, ПИБ 100239951, матични број 07101104

тел. 036 331 866, e-mail: zzzskv@gmail.com

жирос рачун: 840-69664-74, 840-69668-62

МС

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ

Број 730/2
21.04 2025 год.
КРАЉЕВО-II

Бошковић Илија

Хероја Маричића 19
Врњачка Бања

ПРЕДМЕТ: Услови за предузимање мера техничке заштите за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу хотела на к.п. 605/3 КО Врњачка Бања

На основу захтева којим сте нам се обратили ради издавања услова за предузимање мера техничке заштите за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу хотела на к.п. 605/3 КО Врњачка Бања, који је заведен у нашем Заводу под бројем 730/1 од 04.07.2025. године достављамо следеће услове:

- Дозвољена је изградња хотела на к.п. 605/3 КО Врњачка Бања, на локацији приказаној на скици, према мерама техничке заштите надлежног Завода за заштиту споменика културе и важећим урбанистичким параметрима. Идејно Решење објекта није достављено.
- Предметна катастарска парцела 605/3 КО Врњачка Бања се налази у оквиру целине „Старо бањско језгро“ у Врњачкој Бањи (бр. евиденције 85 од 09.06.2021. године. Предмет прослеђен Министарству културе 07.03.2023. године на даљу надлежност).
- Планирани објекат на к.п. бр. 605/3 КО Врњачка Бања својом величином, просторним и архитектонским склопом, не сме да угрози вредности заштићене просторне целине.
- Архитектонско обликовање новопроектваног објекта дефинисати на начин који неће угрозити карактеристике евидентиране целине и који ће на најбољи начин остварити повезаност нових елемената са постојећим.
- Сви планирани објекти у оквиру евидентиране целине морају бити интегрисани у парковско окружење, у свему према постојећем начину обликовања слободних површина који представља један од значајних карактеристика заштићеног простора.
- Дозвољене намене новопланираних објеката унутар заштићене целине су стамбена, стамбено-пословна, објекти намењени за спорт и рекреацију, односно објекти који доприносе развоју и промоцији бањског туризма, као и објекти јавне намене који не нарушавају вредности целине у којој се налазе.
- Максимална дозвољена спратност нових објеката је Су+П+2, изузев објеката хотелског типа и објеката са културно-уметничким садржајем, односно објеката јавне намене.

- Приликом извођења радова неопходно је обезбедити археолошки надзор на свим земљаним радовима због могућности наилазак на остатке материјалне културе. У случају наилазак на археолошки материјал радове је неопходно зауставити и приступити археолошким истраживањима локације. Неопходна средства за археолошка истраживања обезбеђује инвеститор.
- Сви остали параметри изградње могу бити дефинисани у складу са задатим из важећег планског документа.



Директор Завода
мр Катарина Грујовић Брковић

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. 605/3 KO Vrnjačka Banja.**

Prema evidenciji RGZ, površina katastarske parcele u obuhvatu iznosi 1.221 m².

Na parceli nema izgrađenih objekata. Planirana je izgradnja objekta hotela, prema idejnom rešenju koje je sastavni deo UP-a.

Teren na parceli je u blagom padu (≈2%) od istoku ka zapadu;

USLOVI IZGRADNJE

K.p.br. 605/3 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 nadzitmkom 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.

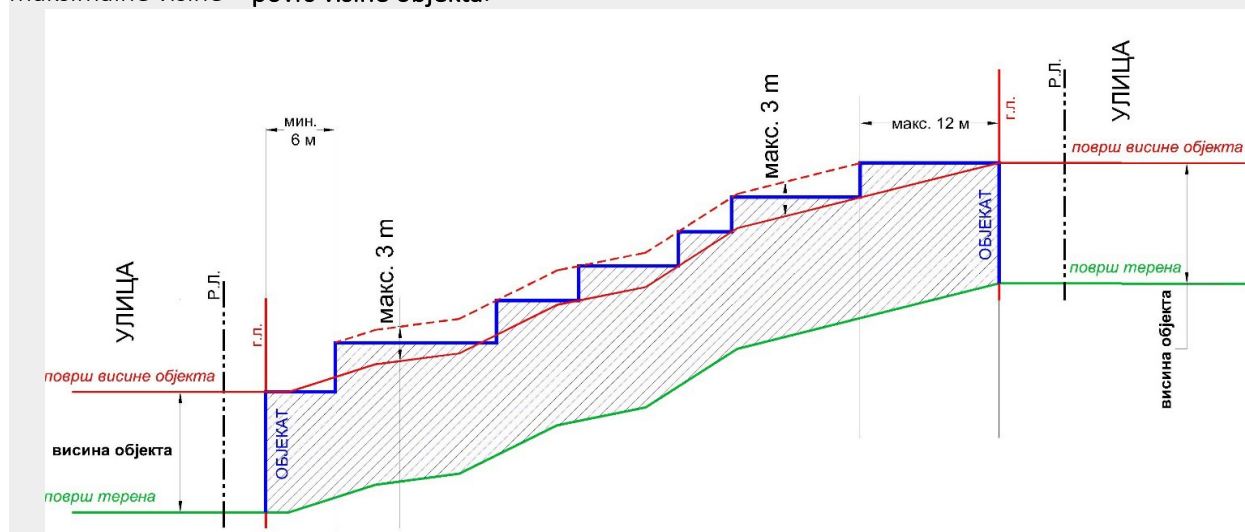
VISINA OBJEKTA

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.

OGRADE

Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju tako da ograda, 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 priložima Urbanistička regulacija i Analitička karta – koordinate i kote, javno i ostalo građ.zemljište:

SI regulaciona linija novoplanirane saobraćajnice definisana je tačkama:

(13339 X = 7492046.74 Y = 4830707.30

(13573) X = 7492063.74 Y = 4830704.14

(13751) X = 7492079.67 Y = 4830701.12

Planom definisana **građevinska linija** je na rastojanju **3 m od regulacione linije**.

Planirani profil pristupne saobraćajnice je "5-5", širine ukupno 5 m (0.25 + 4.5 + 0.25).

Jugozapadni deo k.p.br.605/3 KO Vrnjačka Banja je u pojasu regulacije novoplanirane javne saobraćajnice. Izdvajanjem ovog dela, površine 172 m², iz katastarske parcele, od preostalih 1050 m² formira se građevinska parcela .

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

Teren na parceli je nagnut prema jugozapadu, najveća visinska razlika na parceli je 3,83 m; apsolutna kota terena kreće se od 228,58 – 232,41 mnv, na horizontalnom rastojanju približno 32.5 m. Posmatrano u odnosu na susedne parcele i na pristupni put, teren pada od istoka ka zapadu.

Pristup sa saobraćajnice koja će se formirati prema planiranoj regulaciji je na koti 230.14mnv, 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; kота poda prizemlja je 10 cm iznad uređenog terena, na aps.koti 230.69mnv. Projektovana spratnost objekta je Po+P+3+PS, visina (venac/sleme) je 13.50 m / 16.50 m (243.13 mnv / 246.6 mnv), u skladu sa Planom propisanim ograničenjem; objekat je slobodnostojeći, postavljen osnovnim gabaritom unutar zone ograničene zadatom građevinskom linijom i propisanim minimalnim udaljenjima od susednih parcela / objekata. Poslednja etaža (PS) povučena je u odnosu na planom definisanu građevinsku liniju prema regulaciji javne saobraćajnice, 1.5 (JZ fasada); Plan propisuje da uvučeni sprat prati uličnu regulaciju (obavezno je povlačenje etaže na strani objekta prema regulaciji javne saobraćajnice, bočno nije obavezno)

Tačan položaj objekta sa relevantnim udaljenjima prikazan je na grafičkim priložima "Situaciono rešenje sa regulaciono-nivelacionim elementima". Zbog preglednosti crteža, pojedinačno su date osnova prizemlja sa ucrtanim gabaritom podruma i sprata, i osnove tipskog i povučenog sprata i krova. Na situaciji sa osnovom krova prikazani su i, za vertikalnu regulaciju merodavni, izgledi objekta.

Pozicija objekta, opisno:

u odnosu na istočnu granicu sa k.p.br. 605/19 KO Vrnjačka Banja i objekat na njoj:

- na ovoj strani nema građevinskih elemenata koji izlaze izvan osnovnog gabarita objekta
- rastojanje objekta i granice parcele je 7,09 m
- rastojanje objekta od objekta na sus.parceli je 9,14 m
- *prilikom kontrole međusobne udaljenosti objekata, uzeti u obzir da su visinske kote terena na susednoj parceli (k.p.br. 605/19),*

u odnosu na severnu granicu sa k.p.br. 603/3, KO Vrnjačka Banja

- na ovoj strani nema građevinskih elemenata koji izlaze izvan osnovnog gabarita objekta
- rastojanje objekta i granice parcele je 3,4 m

- rastojanje objekta od objekta na k.p.br. 603/3 je 5.83 m – 8,94 m, *uz napomenu da se radi o preklapanju (≈ 60 cm) uglova objekata i da nema naspramnih zidova sa otvorima;*
- *visinska kota terena na k.p.br. 603/3 je, u delu na kom se nalazi objekat, 233.36 mnv (II ugao objekta), odnosno + 1.86 m u odnosu na predmetnu parcelu*

u odnosu na zapadnu granicu sa k.p.br. 605/3 KO Vrnjačka Banja (na kojoj nema objekata):

- na ovoj strani nema građevinskih elemenata koji izlaze izvan osnovnog gabarita objekta
- rastojanje objekta i granice parcele je 6,5 m
- rastojanje objekta od objekta na k.p.br. 603/3 je 14,84 m

u odnosu na regulacionu liniju javne saobraćajnice:

- osnovni gabarit objekta je postavljen na rastojanju 3,5 m - 4,5m od planom definisane regulacione linije, odnosno iza planom definisane gradjevinske linije,
- poslednja etaža (PS) povučena je 1.5 m u odnosu na planom definisanu građevinsku liniju,
- u skladu sa odredbom Plana kojom je propisano da zatvoreni ispadi na objektu (*erkeri, doksati*), na delu objekta višem od 3 m, mogu da prelaze građ. liniju najviše 1.2 m, a otvoreni ispadi (*balkoni, ulazne nadstrešnice sa i bez stubova, nadstrešnice i sl.*) maksimalno do 1,60 m – ispad na fasadi iznad prizemlja, u zatvorenom delu prelazi građevinsku liniju 0.4m, površina građevinskih elemenata koji prelaze građevinsku liniju ne prelazi 30% fasade iznad prizemlja (prikazano u grafičkom delu: p

- PRISTUP LOKACIJI-

Pristup, kolski i pešački, je na jugozapadnoj strani, iz ul. Proleterskih brigada preko novoplanirane saobraćajnice koja se formira prema planiranoj regulaciji.

Pešački prilaz objektu projektovan je tako da se koristi nagib ulice bez upotrebe rampe na istočnoj strani objekta ili preko stepeništa na zapadnom uglu. Pristup garaži je preko rampe nagiba od oko 6%

- NAČIN REŠENJA PARKIRANJA-

Prema smernicama za parkiranje u opštim pravilima za izgradnju PGR Vrnjačke Banje, za planiranu namenu, kriterijum za određivanje potrebnog broja parking mesta je 1PM / 5-10 kreveta u projektovanom objektu hotela.

Parkiranje je rešeno garažom za 21PM (*od kojih 1PM za parkiranje vozila osoba sa invaliditetom, odnosno > 5% ukupnog broja parking mesta*)

Projektovana garaža sa 21PM zadovoljava Planom predviđeni kriterijum 1PM na 5-10 kreveta (smeštajni kapacitet hotela je 60 kreveta, tako da garaža obezbeđuje 1PM na 3 kreveta).

Na osnovu Zakona o turizmu ("Sl. glasnik RS", broj 17/2019) i u skladu sa Pravilnikom o standardima za kategorizaciju ugostiteljskih objekata za smeštaj ("Sl. glasnik RS", br. 83/2016 i 30/2017) — za apart hotel kategorije 4* obavezna vrednost kriterijuma «odnos broja parking mesta uz apart hotel i broja smeštajnih jedinica» je 1:3 (ovde je taj kriterijum ispunjen - 21PM i 30smeštajnih jedinica, odgovaraju zadatoj proporciji: $21/30=1:1,5$).

- POSEBNI USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE I PRISTUP OSOBAMA SA INVALIDITETOM, DECI I STARIM OSOBAMA-

Objekat i sve površine namenjene za javno korišćenje projektovani su u skladu sa Pravilnikom o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama ("Službeni glasnik RS", br. 22/2015).

- USLOVI ZA ENERGETSKU EFIKASNOST OBJEKTA-

U daljoj razradi, objekat projektovati na način da se obezbedi njegova energetska efikasnost, što podrazumeva smanjenje potrošnje svih vrsta energije, uštedu energije i obezbeđenje održive gradnje primenom tehničkih mera, standarda i uslova projektovanja, izgradnje i upotrebe objekata, a u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009- ispr., 64/2010- odluka US, 24/2011,

121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 i 37/2019 - dr. zakon) i Pravilnikom o energetske efikasnosti zgrada ("Sl. glasnik RS", br. 61/11).

- MERE ZAŠTITE OD POŽARA-

Osnovne mere bezbednosti i zaštite objekta od požara su date kroz tehnička rešenja, izbor materijala i opreme, propisana rastojanja od drugih - susednih objekata i poštovanje drugih uslova sadržanih u zakonima, standardima i pravilnicima. Za potrebe izrade Urbanističkog projekta i projektovanja hidrantske mreže, pribavljeni su od strane **MUP RS, Sektora za vanredne situacije, urbanistički uslovi u pogledu potrebnih mera zaštite od požara, 07.16.1 br. 217-5403/25 od 07.07.2025.god**, koji su sastavni deo dokumentacije ovog urbanističkog projekta.

NUMERIČKI POKAZATELJI

Površina građevinske parcele koja se formira na k.p.br.605/3 KO Vrnjačka Banja prema datoj regulaciji (izdvajanjem iz katastarske parcele čija je površina 1222 m² dela koji je u pojasu regulacije i ima površinu 172 m²) iznosi 1050 m².

PRIKAZ POVRŠINA OBJEKTA:

spratnost		Po+P+3+PS
Bruto površina u skladu sa SRPS U.C2.100.2002 / Broj smeštajnih jedinica	PODRUM	736,51m ²
		-
	PRIZEMLJE	434,17 m ²
		-
	I SPRAT	470,00 m ²
		8
	II SPRAT	470,00 m ²
		8
	III SPRAT	470,00 m ²
		8
	POVUČENI SPRAT	470,00m ²
		7
	BRGP UKUPNO	3050,32 m ²
	BRGP nadz.etaža	2.313,81m ²
	UKUPNO smešt.jedinica	31
Gabarit horizontalne projekcije		470.00m ²

OSTVARENI URBANISTIČKI PARAMETRI

		Apsolutna kota	Relativna visina
ref. visine	Venac	243,13 mnv	+12,44
	Sleme	246,62 mnv	+15,93
	Pod prizemlja	230,69 mnv	±0,00
	Pristupna kota ulice	231,50 mnv	-0.20
Visina objekta venac / sleme		10,5 m / 13,5 m	
Indeks zauzetosti		470 / 1050 x 100 = 44,76 %	
Spratnost		Po+P+3+PS	
Parking mesta		21	
Zelene površine		160 m ²	
Pešačke površine		124 m ²	

URBANISTIČKI PARAMETRI- UPOREDNI PODACI

Urb. parametri	PGR Vrnjačke Banje	OSTVARENO
Planirana namena	hoteli	hotel
koef.izgrađenosti	max 4	2,9
% zelenih površina	min 10 % <i>* prema opštim pravilima građenja u PGR, 10% je minimalni procenat zelenila za bilo koju zonu izgradnje obuhvata plana (osim podceline „C1-BUS“)</i>	$(160/1050)*100=15\%$
Visina venca	13,5 m	12,44 m
Visina slemena	16,5 m	15,93m
Broj parking mesta	1PM na 5-10 kreveta	31 (za smeštajni kapacitet 64 kreveta – 1PM na 2 kreveta)

NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

Uređene zelene površine sa niskim ukrasnim zelenilom planirane su u severnom delu parcele (zauzimaju površinu ukupno 160 m²) . Slobodne površine se popločavaju i opremaju potrebnim mobilijarom. Pešačke površine obrađuju se popločavanjem od prirodnog ili veštačkog kamena; vertikalni elementi parternog uređenja radiće se u skladu sa parterom, od betona, uz oblaganje veštačkim ili prirodnim kamenom, i planiranje sadnje penjačica radi ozelenjavanja.

Odvodnjavanje površinskih voda sa zelenih i zastrtih površina usklađeno je sa nivelacijom saobraćajnih površina i usmereno prirodnim padom terena i rigolama ka uličnoj – kišnoj kanalizaciji.

NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

Priključenje izvršiti u svemu prema uslovima OSA Vrnjačka Banja br. 350-1148/25-1 od 07.07.2025.g:

- saobraćajni priključak na ul. Proleterskih brigada, preko pristupnog puta na k.p.br. 607/1 KO Vrnjačka Banja, ispunjava uslov preglednosti i neometanog uključivanja vozila u saobraćajne tokove, u poprečnom profilu koji omogućava nesmetano kretanje merodavnog vozila.

EE MREŽA

Priključenje izvršiti u svemu prema tehničkim uslovima Elektrodistribucija Srbije, Ogranak Elektrodistribucija Kraljevo, Pogon Vrnjačka Banja, br. 2541200-D.09.10-274292/1-25 od 22.07.2025.g:

- snaga objekta 110,7 kW
- struja NN prekidača za ograničavanje snage 160 A
- napon priključenja 3 x 230/400 V
- mesto priključenja: nova trafostanica projektovana na nivou suterena objekta
- vrsta priključka: trofazni
- način priključenja: podzemno,

VODOVOD, KANALIZACIJA I ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

Priključenje izvršiti u svemu prema tehničkim uslovima JP Belimarkovac, br. 29787 od 16.07.2025.g:

- priključenje na gradsku vodovodnu liniju PVC DN 280 mm u ulici Proleterskih brigada, preko priključne linije PE DN 63 mm koja prolazi delom i kroz predmetnu parcelu (čitavom dužinom u pojasu regulacije novoplanirane javne saobraćajnice); projektom predvideti rekonstrukciju i povećanje prečnika priključne vod.linije na PE Dn 110 mm; projektom će se predvideti postrojenje za povećanje pritiska
- priključenje objekta na gradsku fekalnu kanalizacionu liniju u ulici Proleterskih brigada, preko priključne fekalne kanalizacione linije prečnika Ø 200 mm; priključenje podrumskih prostorija moguće je samo uz obavezno projektovanje i ugradnju zaštitnih uređaja kao sastavnog dela unutrašnje kanalizacione linije
- atmosferske vode sa platoa i objekta uključice se u postojeću uličnu liniju gradske atmosferske kanalizacione mreže u ulici Proleterskih brigada, prema uslovima koji će se definisati posebnim ugovorom sa JP "Belimarkovac"; atmosferske vode sa objekta i parcele ne smeju se upuštati u fekalnu kanalizaciju.

TELEKOMUNIKACIONE INSTALACIJE

Priključenje izvršiti u svemu prema tehničkim uslovima Telekom Srbija a.d. br. 317467/ -2025 od 17.07.2025.g.

GASOVOD

Priključenje izvršiti u svemu prema tehničkim uslovima "Interklima" d.o.o., br. 2-1590 od 08.07.2025.g.

ODLAGANJE KOMUNALNOG OTPADA:

U svemu prema tehničkim uslovima JKP "Banjsko zelenilo i čistoća" br. 2141/2025 od 07.07.2025.g.

Za sakupljanje komunalnog otpada koristiće se tipizirani kontejneri za smeće; za projektovani objekat potrebno je obezbediti 2 kontejnera.

Prostor za kontejnere označen je u grafičkim priložima.

Pribavljeni uslovi su sastavni deo dokumentacije urbanističkog projekta.

INŽENJERSKO-GEOLOŠKI USLOVI

Za predmetnu parcelu obavezna je izrada elaborata geotehničkih uslova fundiranja, koji će poslužiti kao osnov za izradu projekta konstrukcije objekta.

MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

K.p.br. 605/3 KO Vrnjačka Banja u obuhvatu je zone uže sanitarne zaštite izvorišta mineralne lekovite vode.

U cilju zaštite životne sredine i utvrđivanja adekvatnih uslova uređenja prostora i izgradnje objekta, preduzeće "AQUA PRO ENERGY" d.o.o. Izradilo je **Elaborat o proceni uticaja izgradnje hotela na k.p.br. 605/3 KO Vrnjačka Banja na režim eksploatacije termo-mineralnih voda** (koji je je sastavni deo dokumentacije UP); elaboratom je izvršena analiza geoloških i hidrogeoloških karakteristika terena u užoj zoni k.p.br.605/3, sa zaključkom da bilo kojim aktivnostima na datoj parceli, u skladu sa namenom projektovanog objekta, ne postoji mogućnost negativnog uticaja na režim mineralnih voda u okolini (*pre svega misli se na izvorište "Topli izvor", jer su ostali izvori na znatno većoj udaljenosti i formirani u drugačijim geološkim uslovima*), i da tokom planirane izgradnje, a kasnije i eksploatacije objekta, ne može doći do negativnog uticaja na režim mineralnih, ali i običnih voda.

Ukoliko se u budućnosti ukaže potreba za dodatnim radovima na predmetnom objektu ili na parceli 605/3, mora se dobiti stručno mišljenje hidrogeologa o eventualnom uticaju takvih aktivnosti na režim mineralnih i običnih voda.

Osim toga, na delu parcele koji nije pokriven objektom, nije dozvoljeno bušenje istražnih bušotina i bunara za

bilo koje namene, bez prethodno dobijenog mišljenja stručnih lica da se takvim radovima neće narušiti režim mineralnih voda na postojećim izvorima.

Tokom izvođenja radova na izgradnji objekta na predmetnoj parceli treba preduzeti sledeće mere tehničke zaštite:

- Na mikrolokaciji izvođenja radova ne sme se vršiti servisiranje i remontovanje mašina, sredstava i opreme.
- Na mikrolokaciji radova zabranjeno je vršiti odlaganje bilo kakvih derivata nafte ili drugih pogonskih goriva, ili formiranje bilo kakve deponije;
- Tokom izvođenja građevinskih radova, potrebno je preduzeti sve mere kako bi se sprečilo izlivanje goriva, maziva i drugih štetnih i opasnih materija;
- Ukoliko iz bilo kojih razloga dođe do havarijskog izlivanja goriva ulja i slično obavezno je uklanjanje dela zagađenog zemljišta i njegova zamena;
- Zabranjeno je ugrožavanje biodiverziteta, geodiverziteta i predeonog diverziteta opasnim i štetnim materijama i sredstvima, otpadom i građevinskim materijalom na predmetnom području, a njihovo korišćenje, uklanjanje i deponovanje mora biti u skladu sa važećom zakonskom regulativom i normativnim aktima lokalne samouprave;
- Ukoliko u toku radova pronađe geološka ili paleontološka dokumenta (fosili, minerali, kristali i dr.) koja bi mogla predstavljati zaštićenu prirodnu vrednost, nalazač je dužan da prijavi Ministarstvu za zaštitu životne sredine u roku od osam dana kao i da preduzme sve mere zaštite od uništenja, oštećenja ili krađe do dolaska ovlašćenog lica.

MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA

K.p.br. 605/3 KO Vrnjačka Banja je u obuhvatu celine „Staro banjsko jezgro“, koju je Zavod za zaštitu spomenika kulture u Kraljevu evidentirao dana 9.06.2021.g, radi utvrđivanja za kulturno dobro; obaveštenje je objavljeno u „Sl.listu opštine Vrnjačka Banja“, br. 38/21.

Zavod za zaštitu spomenika kulture u Kraljevu je, za potrebe izrade ovog urbanističkog projekta, izdao uslove br. 730/2 od 21.07.2025.g.

TEHNIČKI OPIS OBJEKTA / FAZNOST ZGRADNJE

Prema Pravilniku o klasifikaciji objekata („Sl.glasnik RS“, br.22/2015), objekat se svrstava u kategoriju V, klasifikacioni br. 121112 - „Hoteli, moteli, gostionice sa sobama, pansioni i slične zgrade za noćenje gostiju, s restoranom ili bez njega, preko 400 m² ili P+2“

Spratnost objekta je Po+P+3+PS. Krov je ravan, neprohodan.

Objekat je projektovan kao kompaktna forma, sa terasama / lođama ulaz u objekat je naglašen, natkriven erkerom koji izlazi iz ravni glavne fasade ka ulici. Poslednja etaža povučena je u odnosu treći sprat.

FUNKCIJA

Namena objekta je apart-hotel koji, pored usluga smeštaja, pruža i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića.

Glavni ulaz u objekat je na južnoj strani, sa popločanog platoa; bočni, sporedni ulaz namenjen personalu, preko stepeništa vodi direktno do ekonomsko-tehničkog bloka u podzemnoj etaži objekta.

Podzemna etaža podeljena je, prema funkciji, na tri zone:

1. garaža
 - ekonomsko-tehnički blok
 - SPA blok

Stepenište i lift su centralno pozicionirani.

Ulazna partija u prizemlju objekta (njegovom frontalnom delu) obuhvata zonu recepcije sa lobi barom, kao i prostor za serviranje hrane, uz ulaznu zonu smešten je i izdvojeni mokri čvor, a centralno postavljeno

stepenišno jezgro je mesto kontakta sa izdvojenom smeštajnom zonom u zadnjem delu prizemlja i na gornjim etažama.

KONSTRUKCIJA:

Konstruktivni sistem je armiranobetonski sa nosećim stubovima, zidovima i gredama. Fasadni i pregradni zidovi rade se kao pregrade posle izvedene konstrukcije objekta. Međuspratna konstrukcija je armirano-betonska tipa, debljine 20 cm. Temelj zgrade je AB ploča. Ispod celog objekta i ispod temelja radi se po sloju mršavog betona $d=5$ cm, a preko tampona predviđenih geoelaboratom. Konačno dimenzionisanje i raspored svih nosećih konstruktivnih elemenata definiše se projektom konstrukcije u projektu za građevinsku dozvolu.

SPOLJAŠNJA I UNUTRAŠNJA OBRADA

Fasadni zidovi projektovani su u vidu kontaktne fasade od giter blokova i propisane termoizolacije finalno obrađene silikatnim malterom.

Pregradni zidovi su od giter bloka $d=25$ cm i $d=12$ cm.

Obloga podova ulazne zone objekta i svih komunikacija je granitna keramika. Sve ekonomsko-tehničke prostorije su u završnoj obradi keramike. Podovi u apartmanima su tekstilni podovi, osim dela zone kuhinje i kupatila koji su u završnoj obradi keramike. Garaža je obrađena u kvarcnom posipu na cementnoj košuljici. Svi podovi nadzemnih etaža se rade po sistemu "plivajućih" podova, sa slojem stiropora ili presovane mineralne vune debljine od 4 cm preko međuspratne konstrukcije.

Zidovi prostorija su malterisani, gletovani i bojeni poludisperzijom, izuzev prostorija u kojima se odvijaju mokri procesi (mokri čvorovi, vešeraj i kuhinja hotela, kuhinjska zona u apartmanima), koji su obloženi keramičkim pločicama.

Plafoni svih prostorija u objektu su gletovani i obrađeni poludisperzijom.

STOLARIJA I BRAVARIJA

Stolarija na fasadnim otvorima u ulaznom delu objekta je od eloksiranih Al profila sa termoprekidom, spoljašnja stolarija u smeštajnom delu je PVC; unutrašnja stolarija je drvena.

HIDRO, TERMIČKA I ZVUČNA ZAŠTITA

Projektom je predviđena izrada kompletne AB konstrukcije sa aditivima za vodonepropusnost. Na spojevima betoniranja obavezna je primena bandažnih traka. Hidroizolacija je predviđena na svim mestima koja treba izolovati od prodora vode (pod podruma, obodni podrumski zidovi, lođe, terase, krov objekta). U apartmanima je predviđena hidroizolacija u svim sanitarnim prostorijama i kuhinjama.

Termoizolacija, u svim obodnim konstrukcijama objekta (fasadni zidovi, pod prema garaži u podrumu, tavanica prema krovu), predviđena je prema proračunu građevinske fizike i elaboratu energetske efikasnosti.

Zvučna izolacija je predviđena prema proračunu zvučne zaštite, a svi podovi rade se kao plivajući podovi.

INSTALACIJE:

U objektu se planiraju vodovodne i kanalizacione, elektroenergetske, signalne, telekomunikacione i instalacije grejanja, priključene na gradske mreže u svemu prema uslovima javnih preduzeća.

Planirano je grejanje objekta na gas.

FAZE IZGRADNJE:

Radovi na izgradnji objekta izводиće se u okviru jedne faze.



Odgovorni urbanista

PARCELACIJA / FORMIRANJE GRAĐEVINSKE PARCELE

Saglasno čl. 65. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik Republike Srbije" broj 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 i 52/2021) i čl. 77. stav 3, tačka 4. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Službeni glasnik Republike Srbije" broj 32/2019), sastavni deo ovog urbanističkog projekta je parcelacija k.p.br. 605/3 KO Vrnjačka Banja radi formiranja građevinske parcele.

PRAVNI I PLANSKI OSNOV

Pravni osnov:

- Zakon o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik Republike Srbije" broj 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 i 52/2021),
- Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Službeni glasnik Republike Srbije" broj 32/2019).

Planski osnov:

- Plan generalne regulacije Vrnjačke Banje ("Službeni list opštine Vrnjačka Banja" br. 29/2019 - prečišćen tekst) sa Izmenama I dopunama ("Službeni list opštine Vrnjačka Banja" br. 53/2021, 55/2021)

OBUH VAT čini k.p.br. 605/3 KO Vrnjačka Banja.

Ukupna površina obuhvata iznosi, prema podacima RGZ, 1222 m².

Kao podloga je korišćen katastarsko-topografski plan koji je izradila geodetska radnja "GP-GEOMETRI" iz Vrnjačke Banje.

OBRAZLOŽENJE rešenja i uslovi izgradnje; Izvod iz planskog dokumenta / namena, regulacija i nivelacija, pristup lokaciji:

Katastarska parcela koja je predmet parcelacije nalazi se u obuhvatu Plana generalne regulacije Vrnjačke Banje. Lokacija se nalazi u unutrašnjosti bloka na uglu ulica Proleterskih brigada i 1. maja, sa prilazom iz novoplanirane ulice koja se odvaja iz ulice Proleterskih brigada, i u čijem pojasu regulacije je i jugozapadni deo k.p.br. 605/3 KO Vrnjačka Banja. Izdvajanjem dela u pojasu regulacije iz osnovne katastarske parcele, na preostalom delu formira se građevinska parcela

Regulaciona linija data je u grafičkim priložima PGR - Urbanistička regulacija i Analitička karta – koordinate i kote, javno i ostalo građ.zemljište:

SI regulaciona linija novoplanirane saobraćajnice definisana je tačkama:

(13339 X = 7492046.74 Y = 4830707.30

(13573) X = 7492063.74 Y = 4830704.14

(13751) X = 7492079.67 Y = 4830701.12

Jugozapadni deo k.p.br.605/3 KO Vrnjačka Banja je u pojasu regulacije novoplanirane javne saobraćajnice.

PARCELACIJA

Parcelacijom se iz k.p.br. 605/3 KO Vrnjačka Banja izdvaja jugozapadni deo koji je u pojasu regulacije javne saobraćajnice, a preostali deo formira kao građevinska parcela, u skladu sa uslovima urbanističke regulacije i parcelacije u PGR.

Analitičko-geodetski elementi- detaljne tačkedate su u tabelama uz grafičke priloge br. PP2-01, PP2-02 i PP2-03, definisane koordinatama "X" i "Y".

Uz tačke kojima su definisane postojeće međne linije, dodate su tačke koje definišu novu međnu liniju na regulaciji.

Stanje nakon izvršene parcelacije je sledeće:

новоформирана парцела / опис		P (m ²)	
1	ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА	1050,22	
2	Јавна саобраћајна површина	172,32	

REGULACIONA I NIVELACIONA REŠENJA

Regulacione i građevinske linije prikazane su u grafičkom delu, preuzete iz grafičkih priloga PGR Vrnjačke Banje, i posebnog priloga koordinate tačaka regulacije (*opisano u delu "Izvod iz planskog dokumenta"*).

НАЧИН ПРИКЛУЧЕЊА на инфраструктурну мрежу

Priključenje na infrastrukturne mreže vrši se prema uslovima nadležnih imalaca javnih ovlašćenja koji su sastavni deo urbanističkog projekta.



Odgovorni urbanista

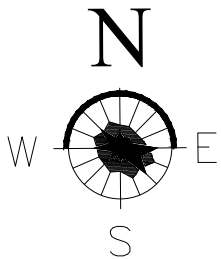
ИВАНА МИЛОШЕВИЋ
014265748 Auth

Digitally signed by ИВАНА
МИЛОШЕВИЋ 014265748 Auth
Date: 2025.08.04 09:08:42 +02'00'

GRAFIČKI DEO
- URBANISTIČKI PROJEKAT -

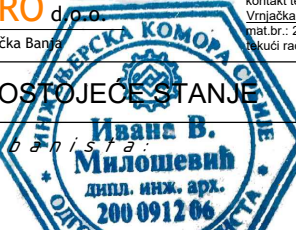
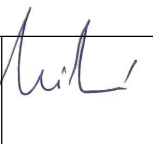


arhitekt pro d.o.o.
Vrnjačka br. 11, Vrnjci - Vrnjačka Banja



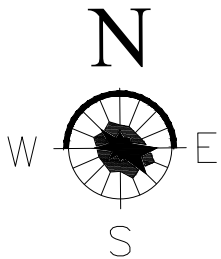
LEGENDA:

- KATASTARSKE GRANICE
- GRANICA OBUHVATA UP
- REGULACIONA LINIJA
- PGR GRAĐEVINSKA LINIJA
- GABARIT PRIZEMLJA
- GABARIT PODRUMA
- STOPA TEMELJA
- popločane pešačke površine u parteru
- zelene površine

investitor:		Bošković Ilija (JMBG 1603978780628;) ul. Heroja Maričića 19 Vrnjačka Banja	
objekat / lokacija:		IZGRADNJA HOTELA NA K.P.BR. 605/3 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 mat.br.: 20314281, šifra delatnosti: 7111, PIB: 105127910, fiskalni račun: 170-30006629000-95	
UP	R 1:250	POSTOJEĆE STANJE	
broj projekta: 50-047/25		odgovorni inženjer arhitekture Ivana V. Milošević dipl. inž. arh. 200 0912 06 	
jul 2025.			
list broj: 0.2.			
		Ivana Milošević, diplomirani inženjer arhitekture (br.licence: 200 0912 06)	



arhitekt pro d.o.o.
Vrnjačka br. 11, Vrnjci – Vrnjačka Banja

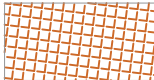
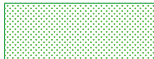


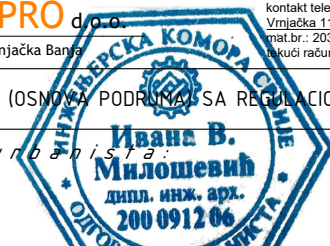
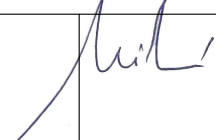
LEGENDA:

- KATASTARSKE GRANICE
- GRANICA OBUHVATA UP
- REGULACIONA LINIJA
- PGR GRAĐEVINSKA LINIJA
- GABARIT PRIZEMLJA
- GABARIT PODRUMA
- STOPA TEMELJA
- popločane pešačke površine u parteru
- zelene površine

investitor:	Bošković Ilija (JMBG 1603978780628), ul. Heroja Maričića 19 Vrnjačka Banja
objekat / lokacija:	IZGRADNJA HOTELA NA K.P.BR. 605/3 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 mat.br.: 20314281, šifra delatnosti: 7111, PIB: 105127910, pikudi račun: 170-30006629000-95
UP	R 1:250
broj projekta: 50-047/25	SITUACIONO REŠENJE (OSNOVA PODRUMSKA REGULACIONO-NIVELACIONIM ELEMENTIMA odgovorni urbanista:
jul 2025.	
list broj: urb.03.	Ivana Milošević, diplomirani inženjer arhitekture (br.licence: 200 0912 06)

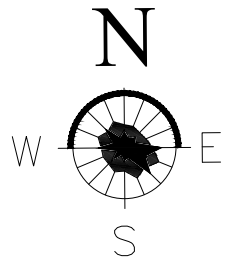


- | | |
|---|--------------------------------------|
|  | KATASTARSKE GRANICE |
|  | GRANICA OBUHVATA UP |
|  | REGULACIONA LINIJA |
|  | PGR GRAĐEVINSKA LINIJA |
|  | GABARIT PRIZEMLJA |
|  | GABARIT PODRUMA |
|  | STOPA TEMELJA |
|  | popločane pešačke površine u parteru |
|  | zelene površine |

investitor:		Bošковиć Ilija (JMBG 1603978780628;) ul. Heroja Maričića 19 Vrnjačka Banja	
objekat / lokacija:		IZGRADNJA HOTELA NA K.P.BR. 605/3 KO VRNJAČKA BANJA	
Tehnička dokumentacija		 Arhitekt PRO d.o.o. Vrnjačka 11, Vrnjci, Vrnjačka Banja	
UP	R 1:250	 kontakt telefon: 064 33 4 1717, email: arhitektpro@yahoo.com Vrnjačka 11 Vrnjci Vrnjačka Banja mat.br.: 20314281 i šifra delatnosti: 7111,PIB: 105127910, šifra računa: 170-30006629000-95	
broj projekta: 50-047/25		SITUACIONO REŠENJE (OSNOVNA PODRUGA ZA REKONSTRUKCIONO-NIVELACIONIM ELEMENTIMA) Ивана В. Милошевић дипл. инж. арх. 20091206 	
jul 2025.			
list broj: urb.03.			

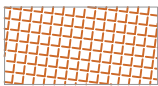


arhitekt pro d.o.o.
Vrnjačka br. 11, Vrnjci - Vrnjačka Banja

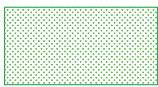


LEGENDA:

- KATASTARSKE GRANICE
- GRANICA OBUHVATA UP
- REGULACIONA LINIJA
- PGR GRAĐEVINSKA LINIJA
- GABARIT SPRATA
- GABARIT PRIZEMLJA
- GABARIT PODRUMA
- STOPA TEMELJA



popločane pešačke površine u parteru



zelene površine



KONTEJNERI ZA KOMUNALNI OTPAD

384

RASTOJANJE OD SUS. KAT. PARCELE

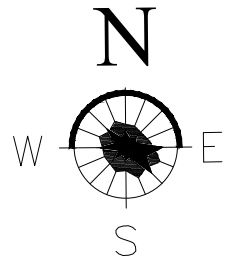
648

RASTOJANJE OD OBJEKATA NA SUS.PARCELAMA

305

RASTOJANJE OSN.GABARITA OD REGULACIONE LINIJE

investitor:	Bošković Ilija (JMBG 1603978780628) ul. Heroja Maričića 19 Vrnjačka Banja
objekat / lokacija:	IZGRADNJA HOTELA NA K.P.BR. 605/3 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 mat.br.: 20314281, šifra delatnosti: 7111, PIB: 105127910, račun: 170-30006629000-95
UP	R 1:250
broj projekta: 50-047/25	SITUACIONO REŠENJE (OSNOVNA PRIZEMLJA) SA REGULACIONO-NIVELACIONIM ELEMENTIMA odgovorni urbanista: Ivana B. Milošević dip. inž. arh. 200 0912 06
jul 2025.	
list broj: urb.04.	Ivana Milošević, diplomirani inženjer arhitekture (br.licence: 200 0912 06)



LEGENDA:

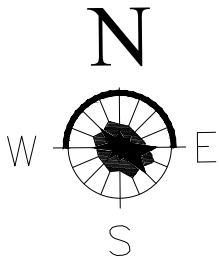
- KATASTARSKE GRANICE
- GRANICA OBUHVATA UP
- REGULACIONA LINIJA
- PGR GRAĐEVINSKA LINIJA
- GABARIT PODZEMNOG DELA OBJEKTA

- popločane površine u parteru
- zelene površine (na tlu)
- KONTEJNERI ZA KOMUNALNI OTPAD



- 1070 RASTOJANJE GABARITA PS OD OBJEKATA NA SUS.PARCELAMA
- 150 POVLAČENJE POSLEDNJE ETAŽE U ODNOSU NA OSN.GABARIT OBJEKTA
- 209 RASTOJANJE U ODNOSU NA GRAĐEVINSKU LINIJU

investitor:	Bošković Ilija (JMBG 1603978780628) ul. Heroja Maričića 19 Vrnjačka Banja		
objekat / lokacija:	IZGRADNJA HOTELA NA K.P.BR. 605/3 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 mat.br.: 20314281, šifra delatnosti: 7111, PIB: 105127910, fakul račun: 170-30006629000-95		
UP		R 1:250	SITUACIONO REŠENJE (OSNOVNI TIPSKI PRATSKI REGULACIONO-NIVELACIONIM ELEMENTIMA)
broj projekta:	50-047/25		
jul 2025.	odgovorni urbanista:		
list broj: urb.05.	Ivana Milošević, diplomirani inženjer arhitekture (br.licence: 200 0912 06)		



LEGENDA:

- KATASTARSKE GRANICE
- GRANICA OBUHVATA UP
- REGULACIONA LINIJA
- PGR GRAĐEVINSKA LINIJA
- GABARIT PODZEMNOG DELA OBJEKTA

- popločane površine u parteru
- zelene površine (na tlu)
- KONTEJNERI ZA KOMUNALNI OTPAD

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.

povučeni sprat objekta u izgradnji

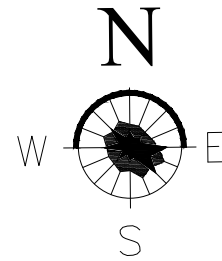
gabarit objekta u izgradnji

←1070→ RASTOJANJE GABARITA PS OD OBJEKATA NA SUS.PARCELAMA

←150→ POVLAČENJE POSLEDNJE ETAŽE U ODNOSU NA OSN.GABARIT OBJEKTA

←209→ RASTOJANJE U ODNOSU NA GRAĐEVINSKU LINIJU

investitor:	Bošković Ilija (JMBG 1603978780628), ul. Heroja Maričića 19 Vrnjačka Banja
objekat / lokacija:	IZGRADNJA HOTELA NA K.P.BR. 605/3 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 mat.br.: 20314281, šifra delatnosti: 7111, PIB: 105127910, nakud račun: 170-3000629000-95
UP	R 1:250
broj projekta: 50-047/25	SITUACIONO REŠENJE (OSNOVNA POUČENJE SPRATNA SA REGULACIONO-NIVELACIONIM ELEMENTIMA odgovorni urbanista: Ivana B. Milošević dip. inž. arh. 200 0912 06 IZ OBLASTI URBANISTIKE
jul 2025.	
list broj: urb.06.	Ivana Milošević, diplomirani inženjer arhitekture (br.licence: 200 0912 06)



Povućeni 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.

LEGENDA:

- KATASTARSKE GRANICE
- GRANICA OBUHVATA UP
- REGULACIONA LINIJA
- PGR GRAĐEVINSKA LINIJA
- GABARIT PODZEMNOG DELA OBJEKTA
- popločane površine u parteru
- zelene površine (na tlu)
- zelene površine (na krovu podzemne garaže)
- KONTEJNERI ZA KOMUNALNI OTPAD

javna površina

JUŽNA FASADA

ZAPADNA FASADA

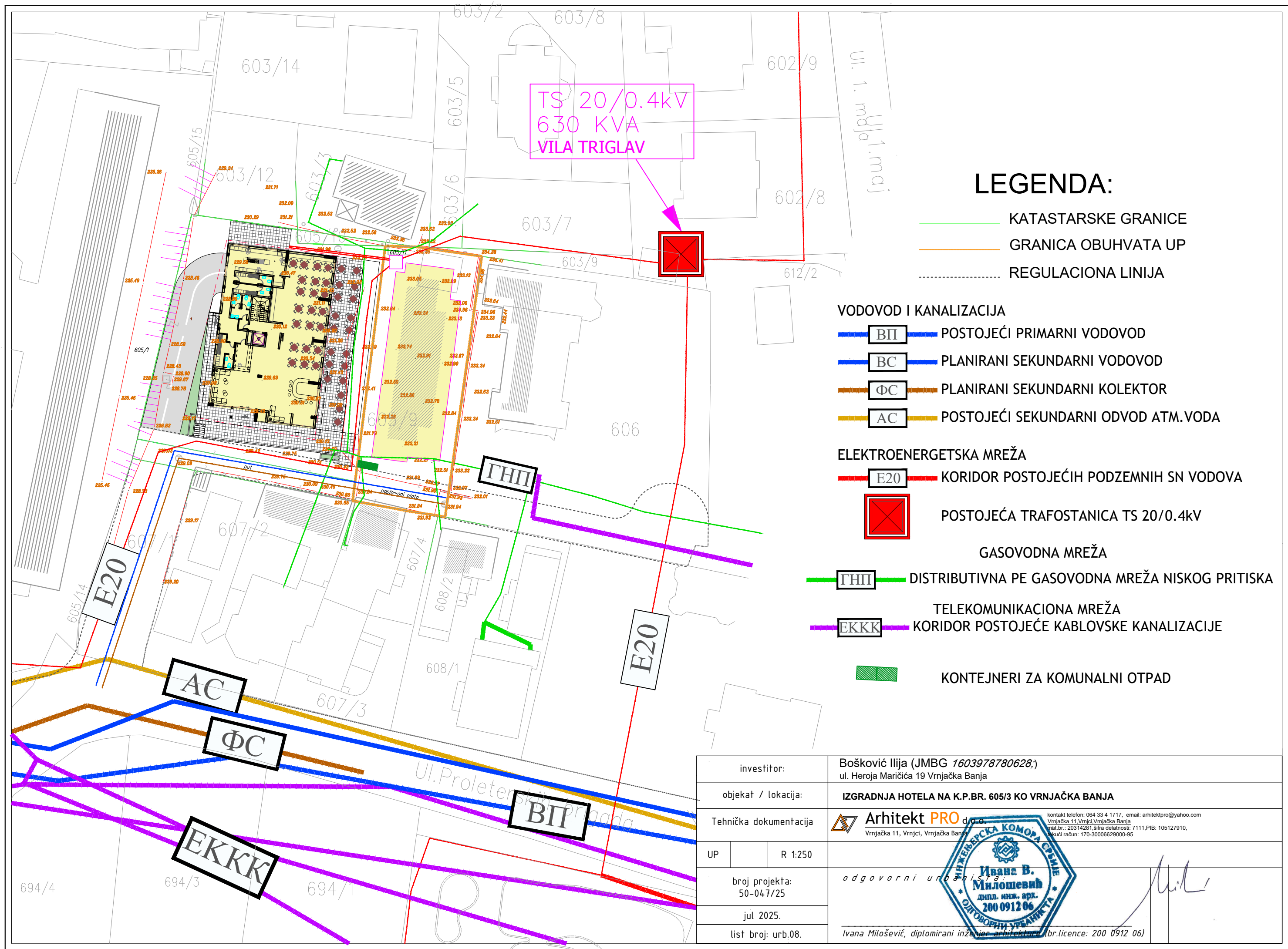
ISTOČNA FASADA

913
1185
507

RASTOJANJE (DO NIVOA PS) OD OBJEKATA NA SUS.PARCELAMA
RASTOJANJE GABARITA PS OD OBJEKATA NA SUS.PARCELAMA
RASTOJANJE U ODNOSU NA GRAĐEVINSKU LINIJU

investitor:	Bošković Ilija (JMBG 1603978780628;) ul. Heroja Maričića 19 Vrnjačka Banja
objekat / lokacija:	IZGRADNJA HOTELA NA K.P.BR. 605/3 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 mat.br.: 20314281 Slika delatnosti: 7111.PIB: 105127910, mat.br.: 20314281 Slika delatnosti: 7111.PIB: 105127910, mat.br.: 20314281 Slika delatnosti: 7111.PIB: 105127910, mat.br.: 20314281 Slika delatnosti: 7111.PIB: 105127910,
UP	R 1:250
broj projekta:	50-04/7/25
jul 2025.	
list broj: urb.07.	Ivana Milošević, diplomirani inženjer arhitekture (br.licence: 200 0912 06)





LEGENDA:

- KATASTARSKE GRANICE
- GRANICA OBUHVATA UP
- REGULACIONA LINIJA

VODOVOD I KANALIZACIJA

- BP POSTOJEĆI PRIMARNI VODOVOD
- BC PLANIRANI SEKUNDARNI VODOVOD
- FC PLANIRANI SEKUNDARNI KOLEKTOR
- AC POSTOJEĆI SEKUNDARNI ODVOD ATM.VODA

ELEKTROENERGETSKA MREŽA

- E20 KORIDOR POSTOJEĆIH PODZEMNIH SN VODOVA
- POSTOJEĆA TRAFOSTANICA TS 20/0.4kV

GASOVODNA MREŽA

- GHP DISTRIBUTIVNA PE GASOVODNA MREŽA NISKOGRITISKA

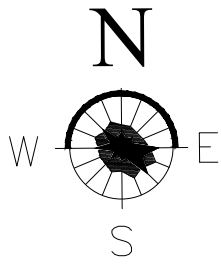
TELEKOMUNIKACIONA MREŽA

- EKKK KORIDOR POSTOJEĆE KABLOVSKO-KANALIZACIJE

KONTEJNERI ZA KOMUNALNI OTPAD

investitor:	Bošković Ilija (JMBG 1603978780628;) ul. Heroja Maričića 19 Vrnjačka Banja
objekat / lokacija:	IZGRADNJA HOTELA NA K.P.BR. 605/3 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 mat.br.: 20314281, šifra delatnosti: 7111, PIB: 105127910, račun: 170-30006629000-95
UP	R 1:250
broj projekta:	50-047/25
jul 2025.	odgovorni urbanista: Ivana B. Milošević dip. inž. arh. 200 0912 06
list broj: urb.08.	Ivana Milošević, diplomirani inženjer arhitekture (br.licence: 200 0912 06)

GRAFIČKI DEO
- IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE OBJEKATA -



LEGENDA:

- KATASTARSKE GRANICE
 - GRANICA OBUHVATA UP
 - REGULACIONA LINIJA
 - PGR GRAĐEVINSKA LINIJA
 - GABARIT SPRATA
 - GABARIT PRIZEMLJA
 - GABARIT PODRUMA
 - STOPA TEMELJA
- popločane pešačke površine u parteru
- zelene površine
- KONTEJNERI ZA KOMUNALNI OTPAD

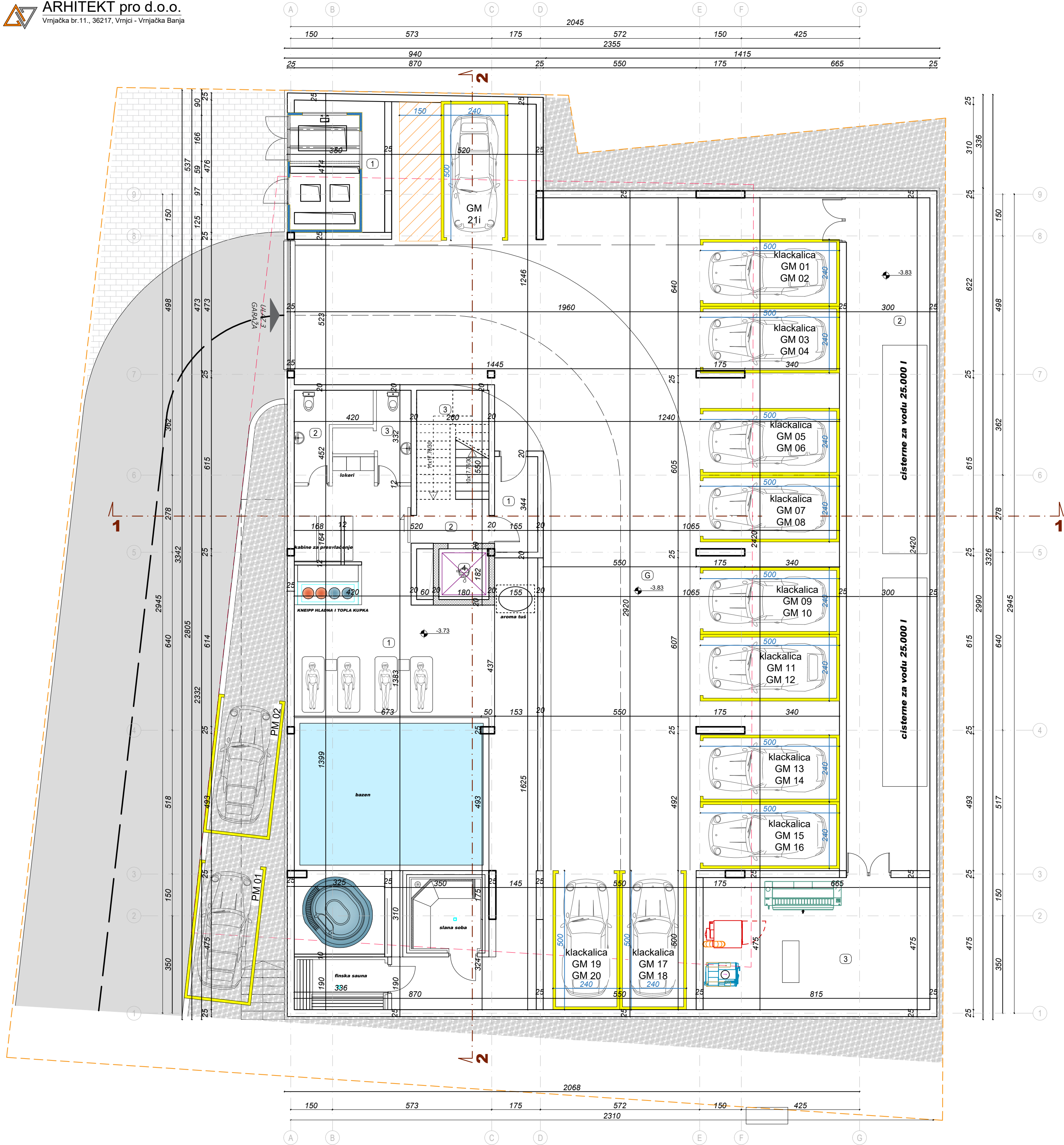
- 384 RASTOJANJE OD SUS. KAT. PARCELE
- 648 RASTOJANJE OD OBJEKATA NA SUS.PARCELAMA
- 305 RASTOJANJE OSN.GABARITA OD REGULACIONE LINIJE

investitor:	Bošković Ilija , ul. Heroja Maričića br. 19, Vrnjačka Banja; jmbg: 1603978780628		
objekat / lokacija:	HOTEL, spratnosti Po+Pr+3+Ps, na k.p.br. 605/3, K.O. Vrnjačka Banja, opština Vrnjačka Banja.		
tehnička dokumentacija:	ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br.11., 36217, Vrnjci - Vrnjačka Banja kontakt telefon: 036 622 555; 064 33 4 1717, email: arhitektpro@yahoo.com Vrnjačka 11, Vrnjci, Vrnjačka Banja, mat.br. 20314281, šifra delatnosti: 7111; PIB 105127910; tekući račun: 170-3000650900-95		
IDR	arhitektura	R 1:100	SITUACIJA sa osnovom prizemlja
br. projekta:	50-047/25-1		
datum:	jul 2025.		
list br:	01.		

odgovorni projektant:

Ivan Jerina, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 F772 08)

napomena:
izvođač radova je odgovoran za proveru
crteža, dimenzija i nivoa terena. pre
izvođenja radova, u slučaju neslaganja ili
tehničke greške, dužan je da obavesti
odgovornog projektanta.



N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m²
G°	Garaža	362.35
Neto površina		362.35 m²

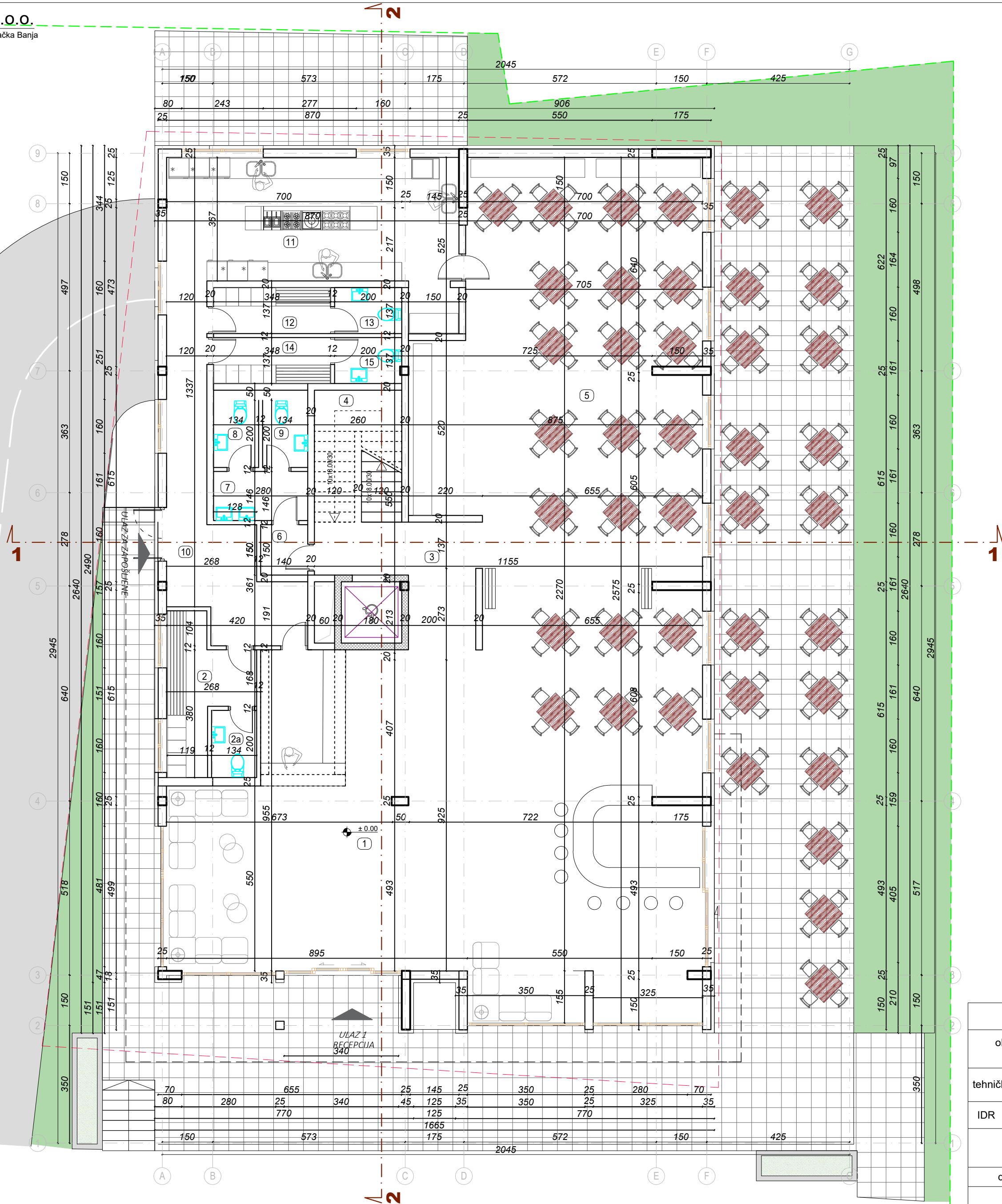
N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m²
1°	Hodnik	5.33
2°	Predprostor	3.32
3°	Stepenišni prostor	10.21
4°	lift	3.28
Neto površina		22.14 m²

N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m²
1°	Trafostanica	15.38
2°	Prostorija za rezervoare	72.69
3°	Vešeraj	38.73
Neto površina		126.80 m²

N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m²
1°	Wellness blok	146.97
2°	Toalet - muški	5.27
3°	Toalet - ženski	5.19
Neto površina		157.43 m²

Korisna površina PODRUMA	658.72 m²
Bruto površina PODRUMA	736.51 m²

investitor:	Bošković Ilija , ul. Heroja Maričića br. 19, Vrnjačka Banja; jmbg: 1603978780628		
objekat / lokacija:	HOTEL, spratnosti Po+Pr+3+Ps, na k.p.br. 605/3, K.O. Vrnjačka Banja, opština Vrnjačka Banja.		
tehnička dokumentacija:	 ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br.11., 36217, Vrnjci - Vrnjačka Banja kontakt telefon: 036 622 555; 064 33 4 1717, email: arhitektpro@yahoo.com Vrnjačka 11, Vrnjci - Vrnjačka Banja, mat.br: 20314281; lična dejavnost: 7111; PIB: 105127910; tekući račun: 170-3000629000-95		
IDR	arhitektura	R 1:100	OSNOVA PODRUMA odgovorni projektant:
br. projekta:	50-047/25-1		
datum: jul 2025.	Ivan Jerić, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 F772 08)		
list br: 02.	napomena: izvođač radova je odgovoran za proveru crteža, dimenzija i nivoa terena, pre izvođenja radova, u slučaju neslaganja ili tehničke greške, dužan je da obavesti odgovornog projektanta.		

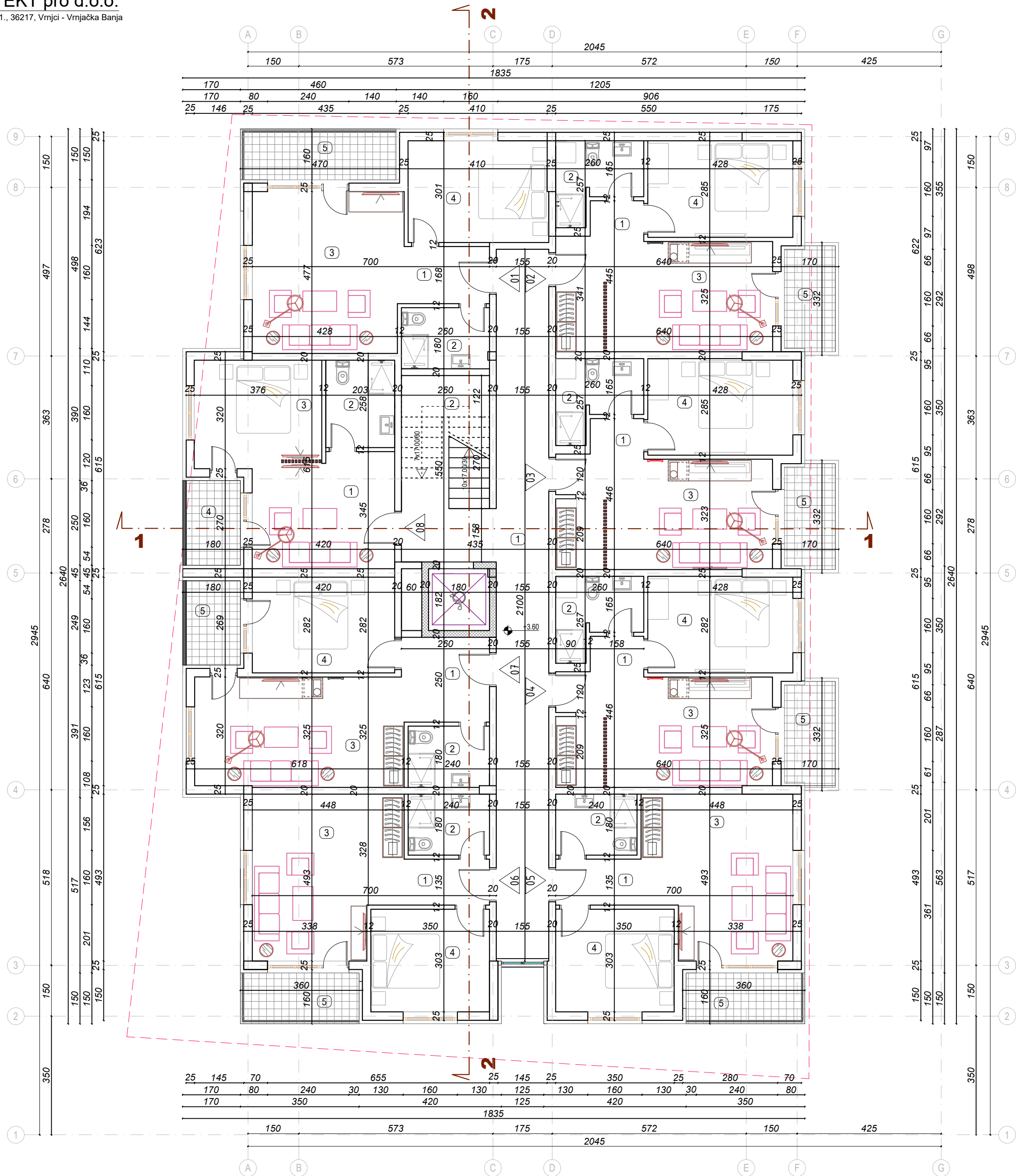


N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m²
Komunikacija i zajedničke prostorije		
1*	Ulazni hol sa recepcijom	121.41
2*	Garderoba	8.48
2a*	Toalet	2.68
3*	Hodnik	12.01
4*	Stepenišni prostor	9.43
5*	Sala restorana	138.42
6*	Predprostor	2.10
7*	Predprostor	4.09
8*	Toalet	2.68
9*	Toalet	2.68
10*	Hodnik	19.71
11*	Kuhinja	33.89
12*	Garderoba	5.27
13*	Toalet	3.03
14*	Garderoba	5.27
15*	Toalet	3.03

Neto površina	373.33 m²
---------------	-----------

Korisna površina PRIZEMLJA	373.73 m²
Bruto površina PRIZEMLJA	434.17 m²

investitor:			Bošković Ilija , ul. Heroja Maričića br. 19, Vrnjačka Banja; jmbg: 1603978780628		
objekat / lokacija:			HOTEL, spratnosti Po+Pr+3+Ps, na k.p.br. 605/3, K.O. Vrnjačka Banja, opština Vrnjačka Banja.		
tehnička dokumentacija:			 ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br.11., 36217, Vrnjci - Vrnjačka Banja kontakt telefon: 036 622 555; 064 33 4 1717, email: arhitektpro@yahoo.com Vrnjačka 11, Vrnjci - Vrnjačka Banja, mat.br: 20314281; šifra delatnosti: 7111; PIB 105127910; tekući račun: 170-30006629000-95		
IDR	arhitektura	R 1:100	OSNOVA PRIZEMLJA odgovorni projektant:  Ivan Jerinić, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 F772 08)		
br. projekta: 50-047/25-1		napomena: izvođač radova je odgovoran za proveru crteža, dimenzija i nivoa terena, pre izvođenja radova, u slučaju neslaganja ili tehničke greške, dužan je da obavesti odgovornog projektanta.			
datum: jul 2025.					
list br: 03.					



N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m²
Komunikacija i zajedničke prostorije		
1°	Komunikacija	36.96
2°	Stepenišni prostor	10.20
Neto površina		47.16 m²

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m²
Soba br.01. - I Sprat		
1°	Hodnik	4.24
2°	Kupatilo	4.67
3°	Dnevni boravak	21.10
4°	Spavaća soba	12.38
5°	Terasa	6.30
Neto površina		48.69 m²

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m²
Soba br.02. - I Sprat		
1°	Hodnik	6.68
2°	Kupatilo	5.08
3°	Dnevni boravak	16.20
4°	Spavaća soba	12.20
5°	Terasa	4.57
Neto površina		44.73 m²

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m²
Soba br.03. - I Sprat		
1°	Hodnik	6.61
2°	Kupatilo	5.08
3°	Dnevni boravak	16.18
4°	Spavaća soba	12.12
5°	Terasa	4.57
Neto površina		44.56 m²

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m²
Soba br.04. - I Sprat		
1°	Hodnik	6.61
2°	Kupatilo	5.08
3°	Dnevni boravak	16.18
4°	Spavaća soba	12.12
5°	Terasa	4.57
Neto površina		44.56 m²

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m²
Soba br.05. - I Sprat		
1°	Hodnik	3.41
2°	Kupatilo	4.32
3°	Dnevni boravak	20.25
4°	Spavaća soba	10.60
5°	Terasa	4.76
Neto površina		43.34 m²

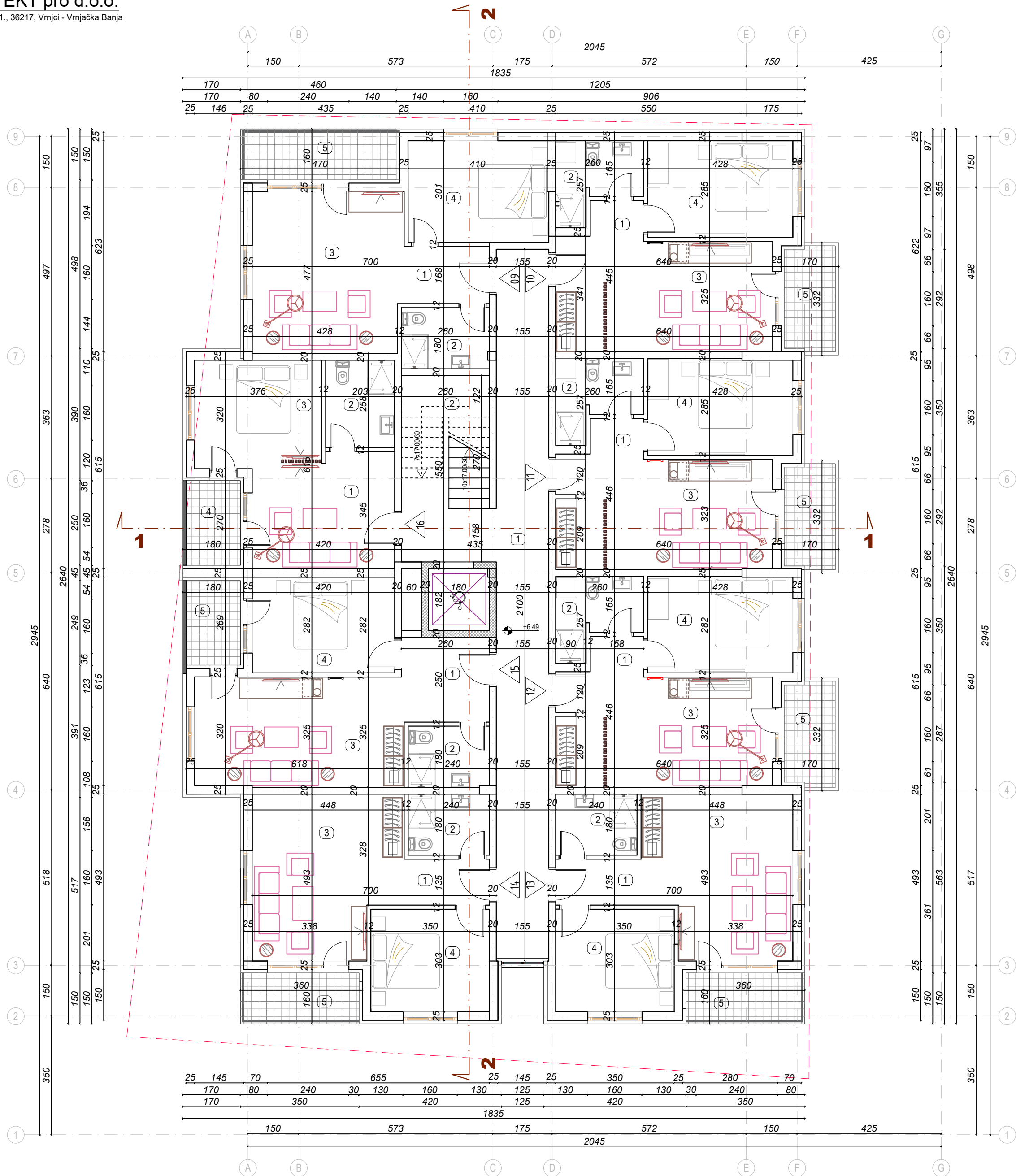
N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m²
Soba br.06. - I Sprat		
1°	Hodnik	3.41
2°	Kupatilo	4.32
3°	Dnevni boravak	20.25
4°	Spavaća soba	10.60
5°	Terasa	4.76
Neto površina		43.34 m²

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m²
Soba br.07. - I Sprat		
1°	Hodnik	6.50
2°	Kupatilo	4.32
3°	Dnevni boravak	19.93
4°	Spavaća soba	11.88
5°	Terasa	4.00
Neto površina		46.63 m²

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m²
Soba br.08. - I Sprat		
1°	Dnevni boravak	13.77
2°	Kupatilo	5.23
3°	Spavaća soba	11.71
4°	Terasa	4.00
Neto površina		34.71 m²

Korisna površina I SPRATA	397.72 m²
Bruto površina I SPRATA	470.00 m²

investitor:	Bošković Ilija , ul. Heroja Maričića br. 19, Vrnjačka Banja; jmbg: 1603978780628		
objekat / lokacija:	HOTEL, spratnosti Po+Pr+3+Ps, na k.p.br. 605/3, K.O. Vrnjačka Banja, opština Vrnjačka Banja.		
tehnička dokumentacija:	ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br.11., 36217, Vrnjci - Vrnjačka Banja kontakt telefon: 036 622 555; 064 33 4 1717; email: arhitektpro@yahoo.com Vrnjačka 11, Vrnjci, Vrnjačka Banja, mat.br: 20314281; šifra delatnosti: 7111; PIB 105127910; isključni račun: 170-30096629000-95		
IDR	arhitektura	R 1:100	OSNOVA I SPRATA
br. projekta:	odgovorni projektant:		
50-047/25-1	Ivan Jerinić, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 F772 08)		
datum: jul 2025.	napomena:		
list br: 04.	izvođač radova je odgovoran za proveru crteža, dimenzija i nivoa terena, pre izvođenja radova, u slučaju neslaganja ili tehničke greške, dužan je da obavesti odgovornog projektanta.		



N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m²
Komunikacija i zajedničke prostorije		
1°	Komunikacija	36.96
2°	Stepenišni prostor	10.20
Neto površina		47.16 m²

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m²
Soba br.09. - II Sprat		
1°	Hodnik	4.24
2°	Kupatilo	4.67
3°	Dnevni boravak	21.10
4°	Spavaća soba	12.38
5°	Terasa	6.30
Neto površina		48.69 m²

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m²
Soba br.10. - II Sprat		
1°	Hodnik	6.68
2°	Kupatilo	5.08
3°	Dnevni boravak	16.20
4°	Spavaća soba	12.20
5°	Terasa	4.57
Neto površina		44.73 m²

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m²
Soba br.11. - II Sprat		
1°	Hodnik	6.61
2°	Kupatilo	5.08
3°	Dnevni boravak	16.18
4°	Spavaća soba	12.12
5°	Terasa	4.57
Neto površina		44.56 m²

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m²
Soba br.12. - II Sprat		
1°	Hodnik	6.61
2°	Kupatilo	5.08
3°	Dnevni boravak	16.18
4°	Spavaća soba	12.12
5°	Terasa	4.57
Neto površina		44.56 m²

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m²
Soba br.13. - II Sprat		
1°	Hodnik	3.41
2°	Kupatilo	4.32
3°	Dnevni boravak	20.25
4°	Spavaća soba	10.60
5°	Terasa	4.76
Neto površina		43.34 m²

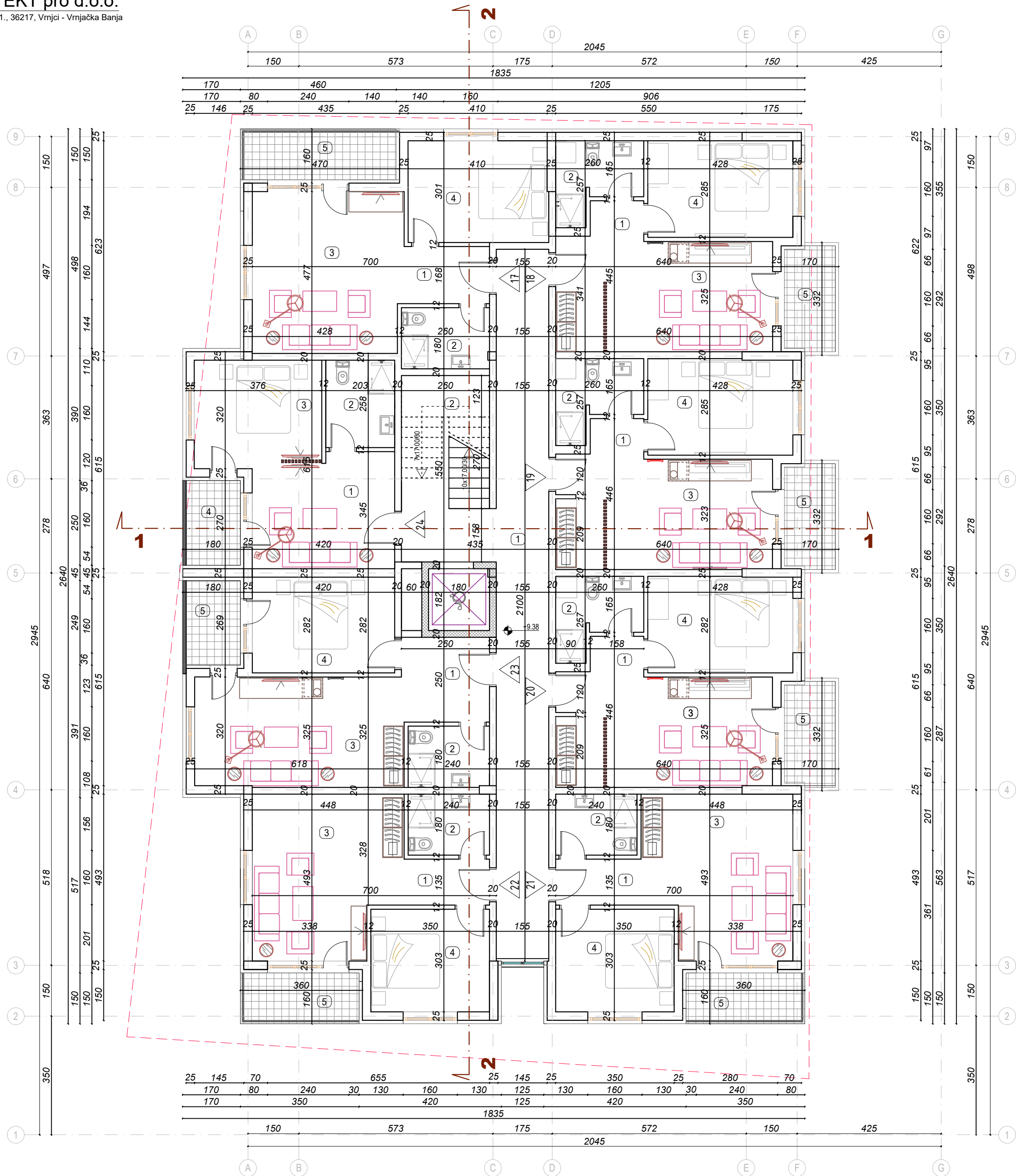
N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m²
Soba br.14. - II Sprat		
1°	Hodnik	3.41
2°	Kupatilo	4.32
3°	Dnevni boravak	20.25
4°	Spavaća soba	10.60
5°	Terasa	4.76
Neto površina		43.34 m²

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m²
Soba br.15. - II Sprat		
1°	Hodnik	6.50
2°	Kupatilo	4.32
3°	Dnevni boravak	19.93
4°	Spavaća soba	11.88
5°	Terasa	4.00
Neto površina		46.63 m²

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m²
Soba br.16. - II Sprat		
1°	Dnevni boravak	13.77
2°	Kupatilo	5.23
3°	Spavaća soba	11.71
4°	Terasa	4.00
Neto površina		34.71 m²

Korisna površina II SPRATA	397.72 m²
Bruto površina II SPRATA	470.00 m²

investitor:	Bošković Ilija , ul. Heroja Maričića br. 19, Vrnjačka Banja; jmbg: 1603978780628		
objekat / lokacija:	HOTEL, spratnosti Po+Pr+3+Ps, na k.p.br. 605/3, K.O. Vrnjačka Banja, opština Vrnjačka Banja.		
tehnička dokumentacija:	ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka 11., Vrnjci, Vrnjačka Banja, mat.br: 20314281; šifra delatnosti: 7111; PIB 105127910; taksi račun: 170-3009662900-95 kontakt telefon: 036 622 555; 064 33 4 1717; email: arhitektpro@yahoo.com		
IDR	arhitektura	R 1:100	OSNOVA II SPRATA
br. projekta:	50-047/25-1		
datum: jul 2025.	odgovorni projektant:		
list br: 05.	Ivan Jerinić, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 F772 08)		
napomena: izvođač radova je odgovoran za proveru crteža, dimenzija i nivoa terena, pre izvođenja radova, u slučaju neslaganja ili tehničke greške, dužan je da obavesti odgovornog projektanta.			



N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m²
Komunikacija i zajedničke prostorije		
1°	Komunikacija	36.96
2°	Stepenišni prostor	10.20
Neto površina		47.16 m²

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m²
Soba br.17. - III Sprat		
1°	Hodnik	4.24
2°	Kupatilo	4.67
3°	Dnevni boravak	21.10
4°	Spavaća soba	12.38
5°	Terasa	6.30
Neto površina		48.69 m²

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m²
Soba br.18. - III Sprat		
1°	Hodnik	6.68
2°	Kupatilo	5.08
3°	Dnevni boravak	16.20
4°	Spavaća soba	12.20
5°	Terasa	4.57
Neto površina		44.73 m²

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m²
Soba br.19. - III Sprat		
1°	Hodnik	6.61
2°	Kupatilo	5.08
3°	Dnevni boravak	16.18
4°	Spavaća soba	12.12
5°	Terasa	4.57
Neto površina		44.56 m²

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m²
Soba br.20. - III Sprat		
1°	Hodnik	6.61
2°	Kupatilo	5.08
3°	Dnevni boravak	16.18
4°	Spavaća soba	12.12
5°	Terasa	4.57
Neto površina		44.56 m²

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m²
Soba br.21. - III Sprat		
1°	Hodnik	3.41
2°	Kupatilo	4.32
3°	Dnevni boravak	20.25
4°	Spavaća soba	10.60
5°	Terasa	4.76
Neto površina		43.34 m²

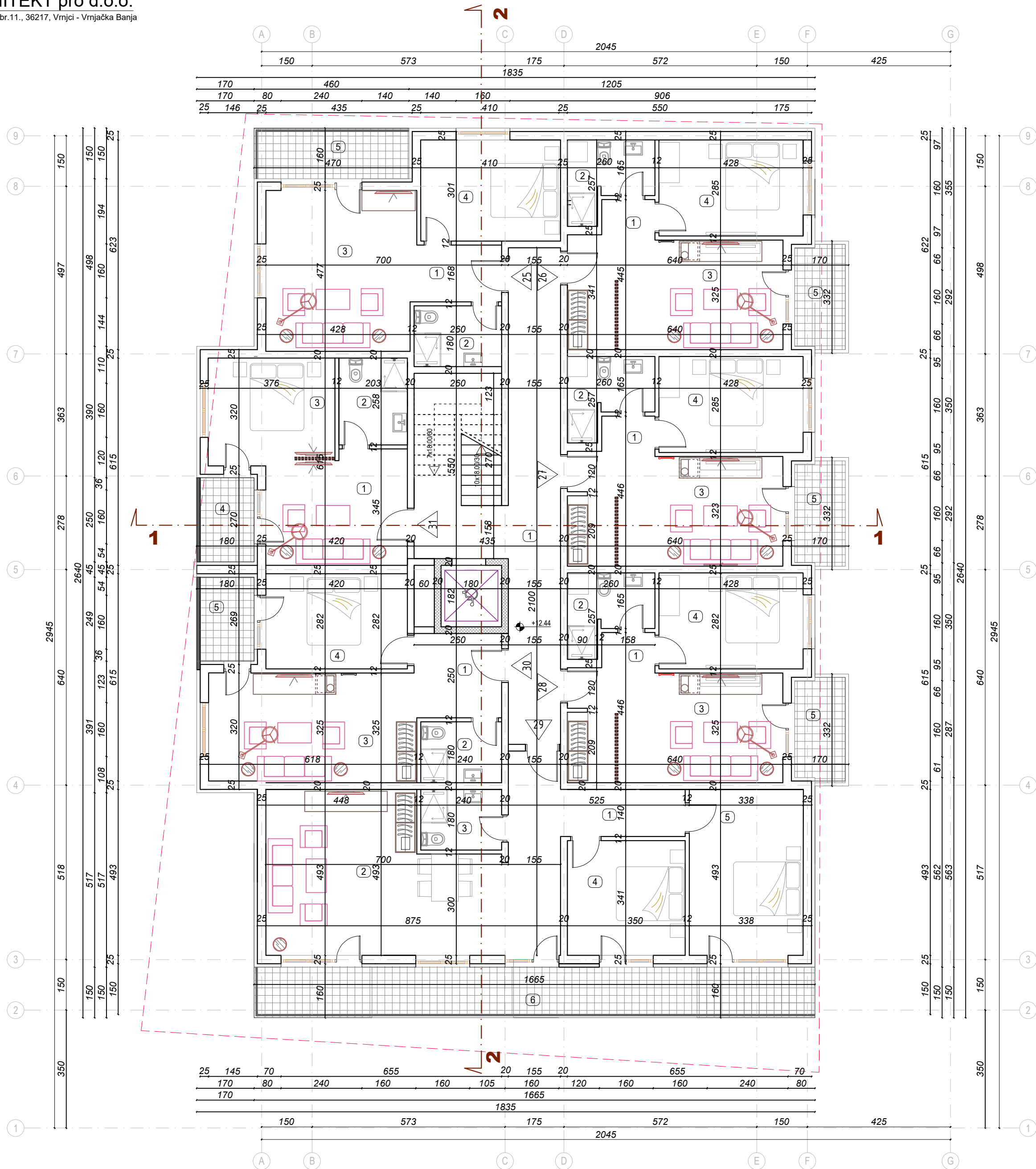
N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m²
Soba br.22. - III Sprat		
1°	Hodnik	3.41
2°	Kupatilo	4.32
3°	Dnevni boravak	20.25
4°	Spavaća soba	10.60
5°	Terasa	4.76
Neto površina		43.34 m²

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m²
Soba br.23. - III Sprat		
1°	Hodnik	6.50
2°	Kupatilo	4.32
3°	Dnevni boravak	19.93
4°	Spavaća soba	11.88
5°	Terasa	4.00
Neto površina		46.63 m²

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m²
Soba br.24. - III Sprat		
1°	Dnevni boravak	13.77
2°	Kupatilo	5.23
3°	Spavaća soba	11.71
4°	Terasa	4.00
Neto površina		34.71 m²

Korisna površina III SPRATA	397.72 m²
Bruto površina III SPRATA	470.00 m²

investitor:	Bošković Ilija , ul. Heroja Maričića br. 19, Vrnjačka Banja; jmbg: 1603978780628		
objekat / lokacija:	HOTEL, spratnosti Po+Pr+3+Ps, na k.p.br. 605/3, K.O. Vrnjačka Banja, opština Vrnjačka Banja.		
tehnička dokumentacija:	ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br.11., 36217, Vrnjci - Vrnjačka Banja kontakt telefon: 036 622 555; 064 33 4 1717, email: arhitektpro@yahoo.com Vrnjačka 11, Vrnjci, Vrnjačka Banja, mat.br: 20314281; šifra delatnosti: 7111; PIB 105127910; takuci račun: 170-3009662900-95		
IDR	arhitektura	R 1:100	OSNOVA III SPRATA
br. projekta:	odgovorni projektant:		
50-047/25-1	Ivan Jerinić, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 F772 08)		
datum: jul 2025.	napomena: izvođač radova je odgovoran za proveru crteža, dimenzija i nivoa terena, pre izvođenja radova, u slučaju neslaganja ili tehničke greške, dužan je da obavesti odgovornog projektanta.		
list br: 06.			



N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m²
Komunikacija i zajedničke prostorije		
1°	Komunikacija	36.96
Neto površina		36.96 m²

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m²
Soba br.25.		
1°	Hodnik	4.24
2°	Kupatilo	4.67
3°	Dnevni boravak	21.10
4°	Spavaća soba	12.38
5°	Terasa	6.30
Neto površina		48.69 m²

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m²
Soba br.26. - P.S		
1°	Hodnik	6.68
2°	Kupatilo	5.08
3°	Dnevni boravak	16.20
4°	Spavaća soba	12.20
5°	Terasa	4.57
Neto površina		44.73 m²

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m²
Soba br.27. - P.S		
1°	Hodnik	6.61
2°	Kupatilo	5.08
3°	Dnevni boravak	16.18
4°	Spavaća soba	12.12
5°	Terasa	4.57
Neto površina		44.56 m²

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m²
Soba br.28. - P.S		
1°	Hodnik	6.61
2°	Kupatilo	5.08
3°	Dnevni boravak	16.18
4°	Spavaća soba	12.12
5°	Terasa	4.57
Neto površina		44.56 m²

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m²
Soba br.29. - P.S		
1°	Hodnik	9.11
2°	Dnevni boravak	35.65
3°	Kupatilo	4.32
4°	Spavaća soba	11.91
5°	Spavaća soba	16.64
6°	Terasa	24.97
Neto površina		102.60 m²

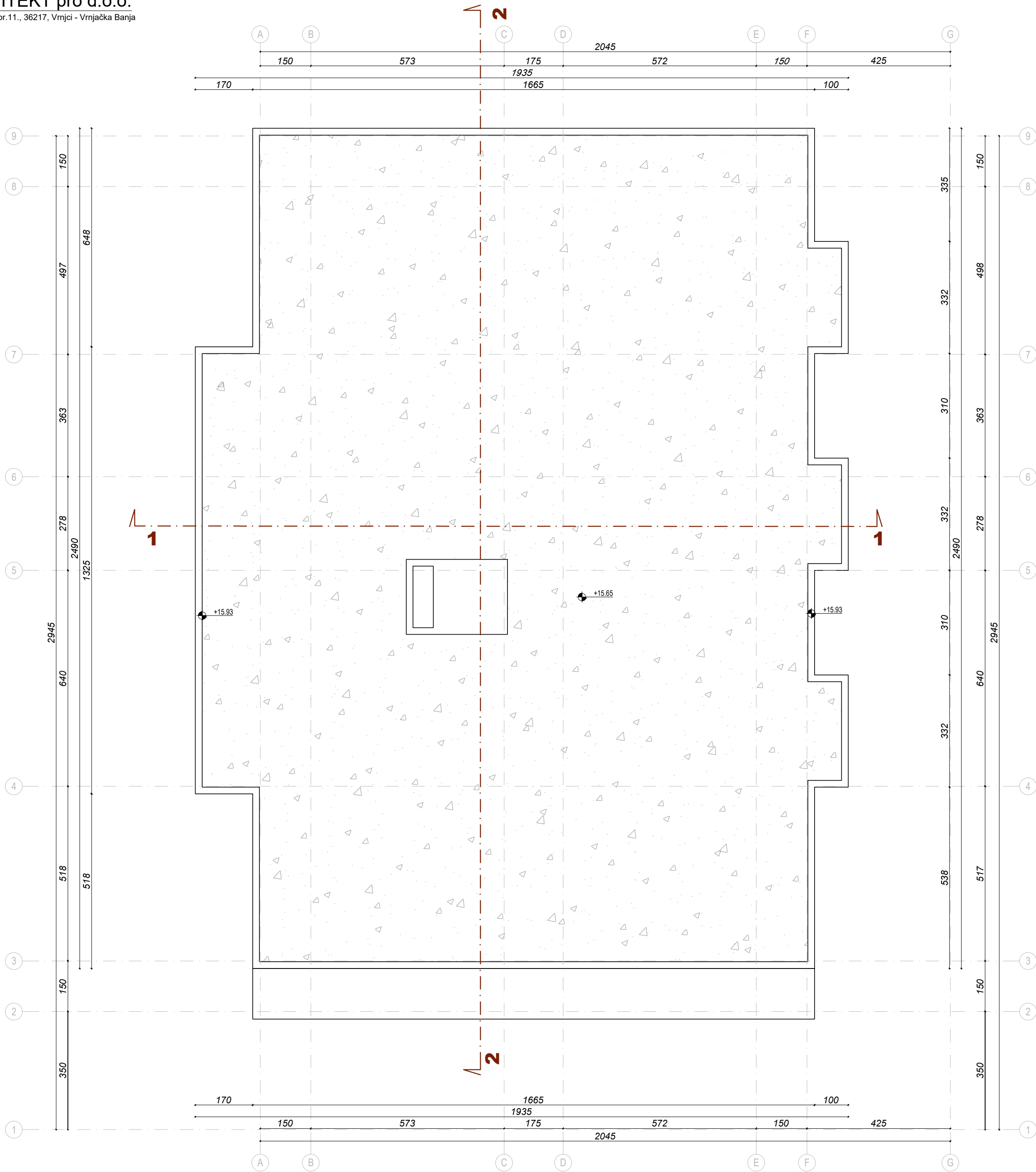
N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m²
Soba br.30. - P.S		
1°	Hodnik	3.41
2°	Kupatilo	4.32
3°	Dnevni boravak	20.25
4°	Spavaća soba	10.60
5°	Terasa	4.76
Neto površina		43.34 m²

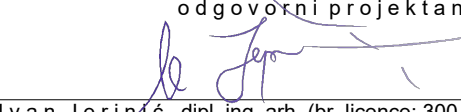
N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m²
Soba br.31. - P.S		
1°	Hodnik	6.50
2°	Kupatilo	4.32
3°	Dnevni boravak	19.93
4°	Spavaća soba	11.88
5°	Terasa	4.00
Neto površina		46.63 m²

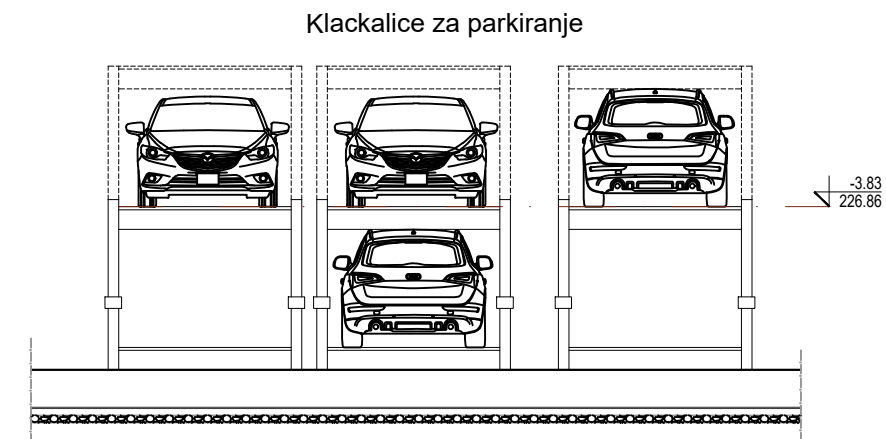
Korisna površina POVUČENOG SPRATA	412.07 m²
Bruto površina POVUČENOG SPRATA	472.00 m²

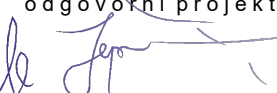
UKUPNA korisna površina OBJEKTA	2647.68 m²
UKUPNA bruto površina OBJEKTA	3052.68 m²

investitor:			Bošković Ilija , ul. Heroja Maričića br. 19, Vrnjačka Banja; jmbg: 1603978780628		
objekat / lokacija:			HOTEL, spratnosti Po+Pr+3+Ps, na k.p.br. 605/3, K.O. Vrnjačka Banja, opština Vrnjačka Banja.		
tehnička dokumentacija:			 ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br.11., 36217, Vrnjci - Vrnjačka Banja kontakt telefon: 036 622 555; 064 33 4 1717, email: arhitektpro@yahoo.com Vrnjačka 11, Vrnjci, Vrnjačka Banja, mat.br: 20314281; šifra delatnosti: 7111; PIB 105127910; tekući račun: 170-3006629000-95		
IDR	arhitektura	R 1:100	OSNOVA POVUČENOG SPRATA		
br. projekta: 50-047/25-1			odgovorni projektant:		
datum: jul 2025.			 Ivan Jerinić, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 F772 08)		
list br: 07.					
			napomena: izvođač radova je odgovoran za proveru crteža, dimenzija i nivoa terena, pre izvođenja radova, u slučaju neslaganja ili tehničke greške, dužan je da obavesti odgovornog projektanta.		



investitor:	Bošković Ilija , ul. Heroja Maričića br. 19, Vrnjačka Banja; jmbg: 1603978780628		
objekat / lokacija:	HOTEL, spratnosti Po+Pr+3+Ps, na k.p.br. 605/3, K.O. Vrnjačka Banja, opština Vrnjačka Banja.		
tehnička dokumentacija:	 ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka 11., Vrnjci, Vrnjačka Banja		kontakt telefon: 036 622 555; 064 33 4 1717, email: arhitektpro@yahoo.com Vrnjačka 11., Vrnjci, Vrnjačka Banja, mat.br: 20314281; šifra delatnosti: 7111; PIB 105127910; tekući račun: 170-30006629000-95
IDR	arhitektura	R 1:100	OSNOVA KROVA
br. projekta:	 Ivan Jerinić, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 F772 08)		
50-047/25-1			
datum: jul 2025.			
list br: 08.	napomena: izvođač radova je odgovoran za proveru crteža, dimenzija i nivoa terena, pre izvođenja radova, u slučaju neslaganja ili tehničke greške, dužan je da obavesti odgovornog projektanta.		



investitor:	Bošković Ilija , ul. Heroja Maričića br. 19, Vrnjačka Banja; jmbg: 1603978780628		
objekat / lokacija:	HOTEL, spratnosti Po+Pr+3+Ps, na k.p.br. 605/3, K.O. Vrnjačka Banja, opština Vrnjačka Banja.		
tehnička dokumentacija:	 ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br.11., 36217, Vrnjci - Vrnjačka Banja kontakt telefon: 036 622 555; 064 33 4 1717, email: arhitektpro@yahoo.com Vrnjačka 11, Vrnjci, Vrnjačka Banja, mat.br: 20314281; šifra delatnosti: 7111; PIB 105127910; tekući račun: 170-30006629000-95		
IDR	arhitektura	R 1:100	PRESEK 1-1 odgovorni projektant:  Ivan Jerinić, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 F772 08) n a p o m e n a : izvođač radova je odgovoran za proveru crteža, dimenzija i nivoa terena, pre izvođenja radova, u slučaju neslaganja ili tehničke greške, dužan je da obavesti odgovornog projektanta.
br. projekta: 50-047/25-1			
datum: jul 2025.			
list br: 09.			



ARHITEKT pro d.o.o.

Vrnjačka br.11., 36217, Vrnjci - Vrnjačka Banja

+15.93
246.62
ATIKA

+12.44
243.13
POVUČENI SPRAT

+9.38
240.07
III SPRAT

+6.49
237.18
II SPRAT

+3.60
234.29
I SPRAT

+0.00
230.69
PRIZEMLJE

-3.73
226.96
PODRUM

+15.65
246.34
ATIKA

+12.44
243.13
POVUČENI SPRAT

+9.38
240.07
III SPRAT

+6.49
237.18
II SPRAT

+3.60
234.29
I SPRAT

+0.00
230.69
PRIZEMLJE

-3.73
226.96
PODRUM

+15.93
246.62
ATIKA

+12.44
243.13
POVUČENI SPRAT

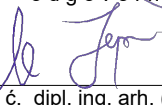
+9.38
240.07
III SPRAT

+6.49
237.18
II SPRAT

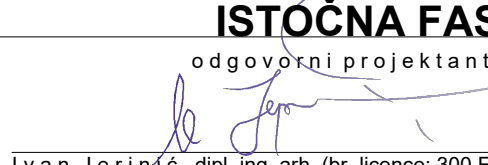
+3.60
234.29
I SPRAT

+0.00
230.69
PRIZEMLJE

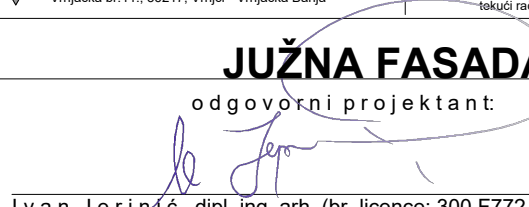
-3.83
226.86
PODRUM

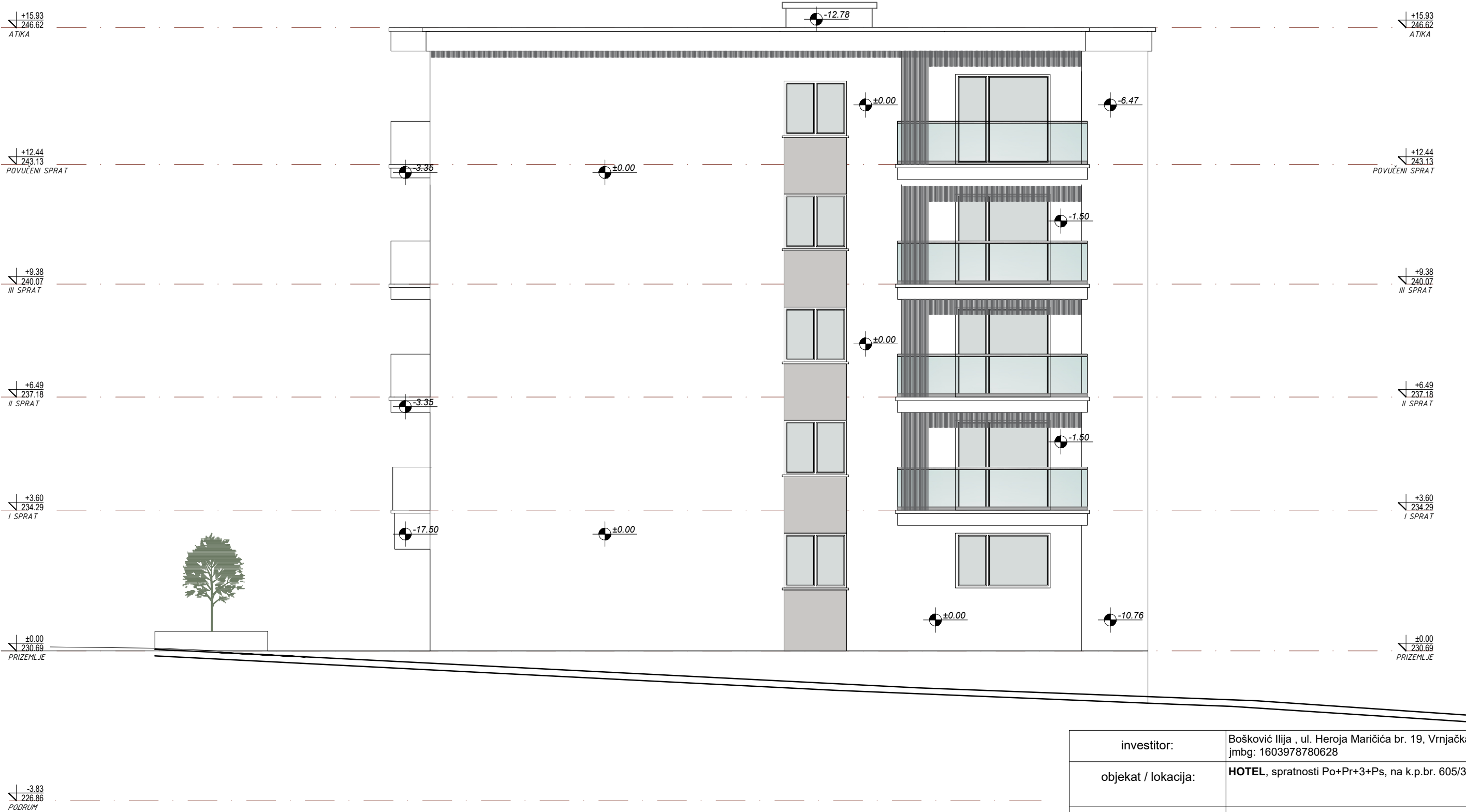
investitor:	Bošković Ilija, ul. Heroja Maričića br. 19, Vrnjačka Banja; jmbg: 1603978780628		
objekat / lokacija:	HOTEL, spratnosti Po+Pr+3+Ps, na k.p.br. 605/3, K.O. Vrnjačka Banja, opština Vrnjačka Banja.		
tehnička dokumentacija:	ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br.11., 36217, Vrnjci - Vrnjačka Banja kontakt telefon: 036 622 555; 064 33 4 1717, email: arhitektpro@yahoo.com Vrnjačka 11, Vrnjci, Vrnjačka Banja, mat.br. 20314281; šifra delatnosti: 7111; PIB 105127910; tekući račun: 170-30006629000-95		
IDR	arhitektura	R 1:100	PRESEK 2-2
br. projekta:	50-047/25-1		
datum: jul 2025.	odgovorni projektant:		
list br: 10.	 Ivan Jerinčić, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 F772 08)		
			n a p o m e n a: izvođač radova je odgovoran za proveru crteža, dimenzija i nivoa terena, pre izvođenja radova, u slučaju neslaganja ili tehničke greške, dužan je da obavesti odgovornog projektanta.

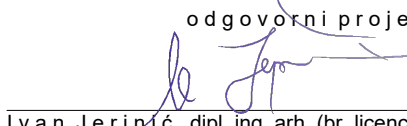


investitor:		Bošković Ilija , ul. Heroja Maričića br. 19, Vrnjačka Banja; jmbg: 1603978780628	
objekat / lokacija:		HOTEL, spratnosti Po+Pr+3+Ps, na k.p.br. 605/3, K.O. Vrnjačka Banja, opština Vrnjačka Banja.	
tehnička dokumentacija:		 ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br.11., 36217, Vrnjci - Vrnjačka Banja kontakt telefon: 036 622 555; 064 33 4 1717, email: arhitektpro@yahoo.com Vrnjačka 11, Vrnjci, Vrnjačka Banja, mat.br: 20314281; šifra delatnosti: 7111; PIB 105127910; tekući račun: 170-30006629000-95	
IDR	arhitektura	R 1:100	ISTOČNA FASADA odgovorni projektant:  Ivan Jerinić, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 F772 08) n a p o m e n a: izvođač radova je odgovoran za proveru crteža, dimenzija i nivoa terena. pre izvođenja radova, u slučaju neslaganja ili tehničke greške, dužan je da obavesti odgovornog projektanta.
br. projekta: 50-047/25-1			
datum: jul 2025.			
list br: 11.			



investitor:			Bošković Ilija , ul. Heroja Maričića br. 19, Vrnjačka Banja; jmbg: 1603978780628		
objekat / lokacija:			HOTEL, spratnosti Po+Pr+3+Ps, na k.p.br. 605/3, K.O. Vrnjačka Banja, opština Vrnjačka Banja.		
tehnička dokumentacija:			 ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br.11., 36217, Vrnjci - Vrnjačka Banja kontakt telefon: 036 622 555; 064 33 4 1717, email: arhitektpro@yahoo.com Vrnjačka 11, Vrnjci, Vrnjačka Banja, mat.br: 20314281; šifra delatnosti: 7111; PIB 105127910; tekući račun: 170-30006629000-95		
IDR	arhitektura	R 1:100	JUŽNA FASADA odgovorni projektant:  Ivan Jerinić, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 F772 08)		
br. projekta: 50-047/25-1			n a p o m e n a: izvođač radova je odgovoran za proveru crteža, dimenzija i nivoa terena. pre izvođenja radova, u slučaju neslaganja ili tehničke greške, dužan je da obavesti odgovornog projektanta.		
datum: jul 2025.					
list br: 12.					



investitor:	Bošković Ilija , ul. Heroja Maričića br. 19, Vrnjačka Banja; jmbg: 1603978780628		
objekat / lokacija:	HOTEL, spratnosti Po+Pr+3+Ps, na k.p.br. 605/3, K.O. Vrnjačka Banja, opština Vrnjačka Banja.		
tehnička dokumentacija:	 ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br.11., 36217, Vrnjci - Vrnjačka Banja kontakt telefon: 036 622 555; 064 33 4 1717, email: arhitektpro@yahoo.com Vrnjačka 11, Vrnjci, Vrnjačka Banja, mat.br: 20314281; šifra delatnosti: 7111; PIB 105127910; tekući račun: 170-30006629000-95		
IDR	arhitektura	R 1:100	SEVERNA FASADA
br. projekta:	odgovorni projektant:  Ivan Jerinić, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 F772 08)		
datum: jul 2025.			
list br: 13.			
			n a p o m e n a: izvođač radova je odgovoran za proveru crteža, dimenzija i nivoa terena. pre izvođenja radova, u slučaju neslaganja ili tehničke greške, dužan je da obavesti odgovornog projektanta.



ARHITEKT pro d.o.o.

Vrnjačka br.11., 36217, Vrnjci - Vrnjačka Banja

+15.93
246.62
ATIKA

+12.44
243.13
POVUČENI SPRAT

+9.38
240.07
III SPRAT

+6.49
237.18
II SPRAT

+3.60
234.29
I SPRAT

±0.00
230.69
PRIZEMLJE

-3.83
226.86
PODRUM

-7.05

+15.93
246.62
ATIKA

+12.44
243.13
POVUČENI SPRAT

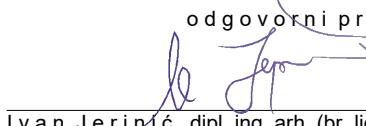
+9.38
240.07
III SPRAT

+6.49
237.18
II SPRAT

+3.60
234.29
I SPRAT

±0.00
230.69
PRIZEMLJE



investitor:	Bošković Ilija , ul. Heroja Maričića br. 19, Vrnjačka Banja; jmbg: 1603978780628		
objekat / lokacija:	HOTEL, spratnosti Po+Pr+3+Ps, na k.p.br. 605/3, K.O. Vrnjačka Banja, opština Vrnjačka Banja.		
tehnička dokumentacija:	 ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br.11., 36217, Vrnjci - Vrnjačka Banja kontakt telefon: 036 622 555; 064 33 4 1717, email: arhitektpro@yahoo.com Vrnjačka 11, Vrnjci, Vrnjačka Banja, mat.br: 20314281; šifra delatnosti: 7111; PIB 105127910; tekući račun: 170-30006629000-95		
IDR	arhitektura	R 1:100	
br. projekta:	odgovorni projektant:  Ivan Jerinić, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 F772 08)		
datum:			
list br:			
		napomena: izvođač radova je odgovoran za proveru crteža, dimenzija i nivoa terena. pre izvođenja radova, u slučaju neslaganja ili tehničke greške, dužan je da obavesti odgovornog projektanta.	

GRAFIČKI DEO
- PLANIRANA PARCELACIJA -

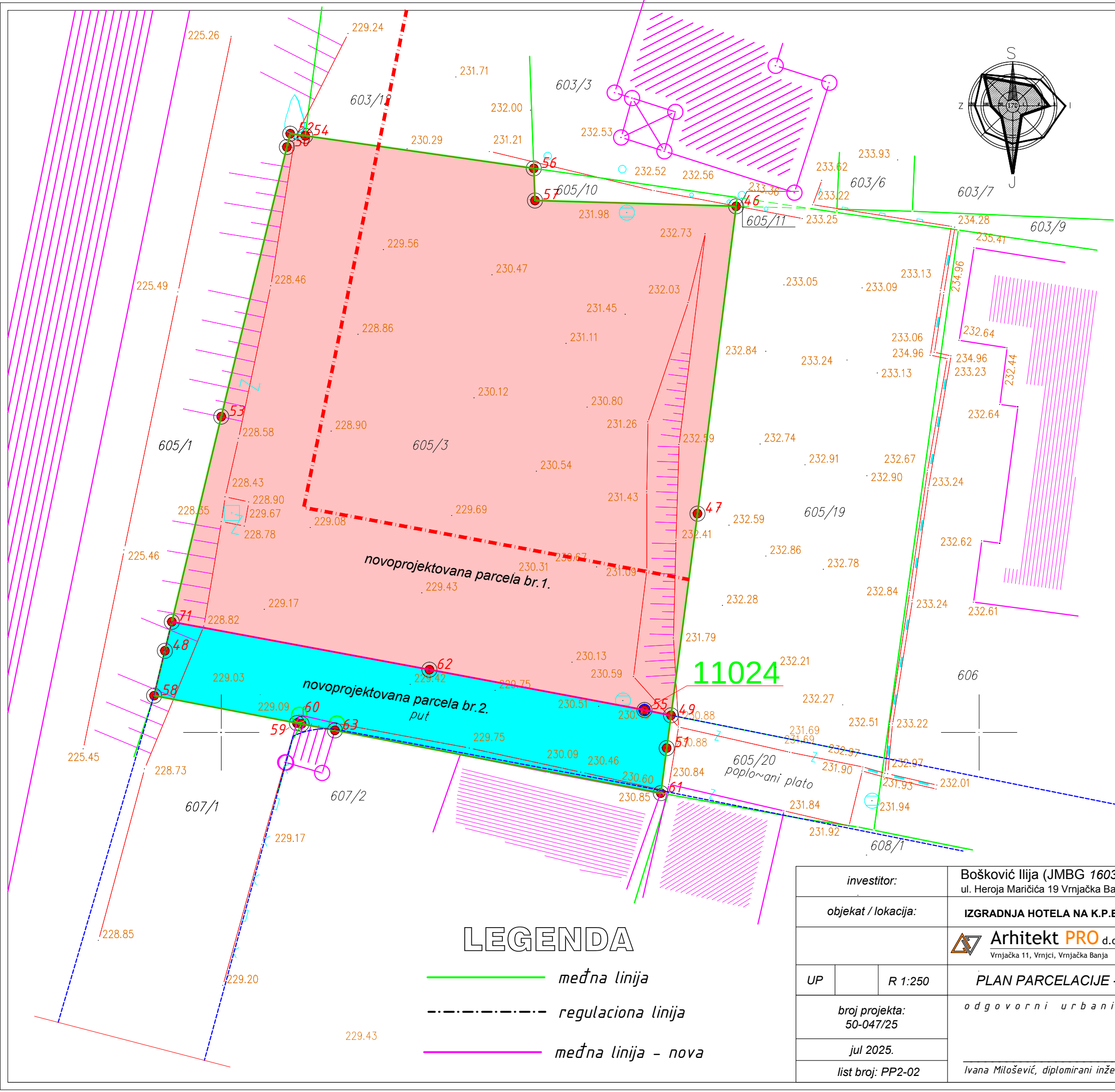


TABELA TAČKA		
tačka	X KOORDINATA	Y KOORDINATA
45	4830693.4000	7492118.2800
46	4830734.7200	7492083.9700
47	4830714.4400	7492081.4200
48	4830705.3900	7492046.2800
49	4830701.1335	7492079.6739
50	4830738.6300	7492054.3300
51	4830698.9700	7492079.3900
52	4830739.5100	7492054.5500
53	4830720.8400	7492050.0000
54	4830739.3700	7492055.5400
55	4830701.4845	7492077.9222
56	4830737.2200	7492070.6200
57	4830735.1000	7492070.7000
58	4830702.4300	7492045.5700
59	4830700.6200	7492054.9900
60	4830700.5600	7492055.3000
61	4830696.0000	7492079.0000
62	4830704.1445	7492063.7354
63	4830700.1400	7492057.5000
71	4830707.3013	7492046.7399

LEGENDA

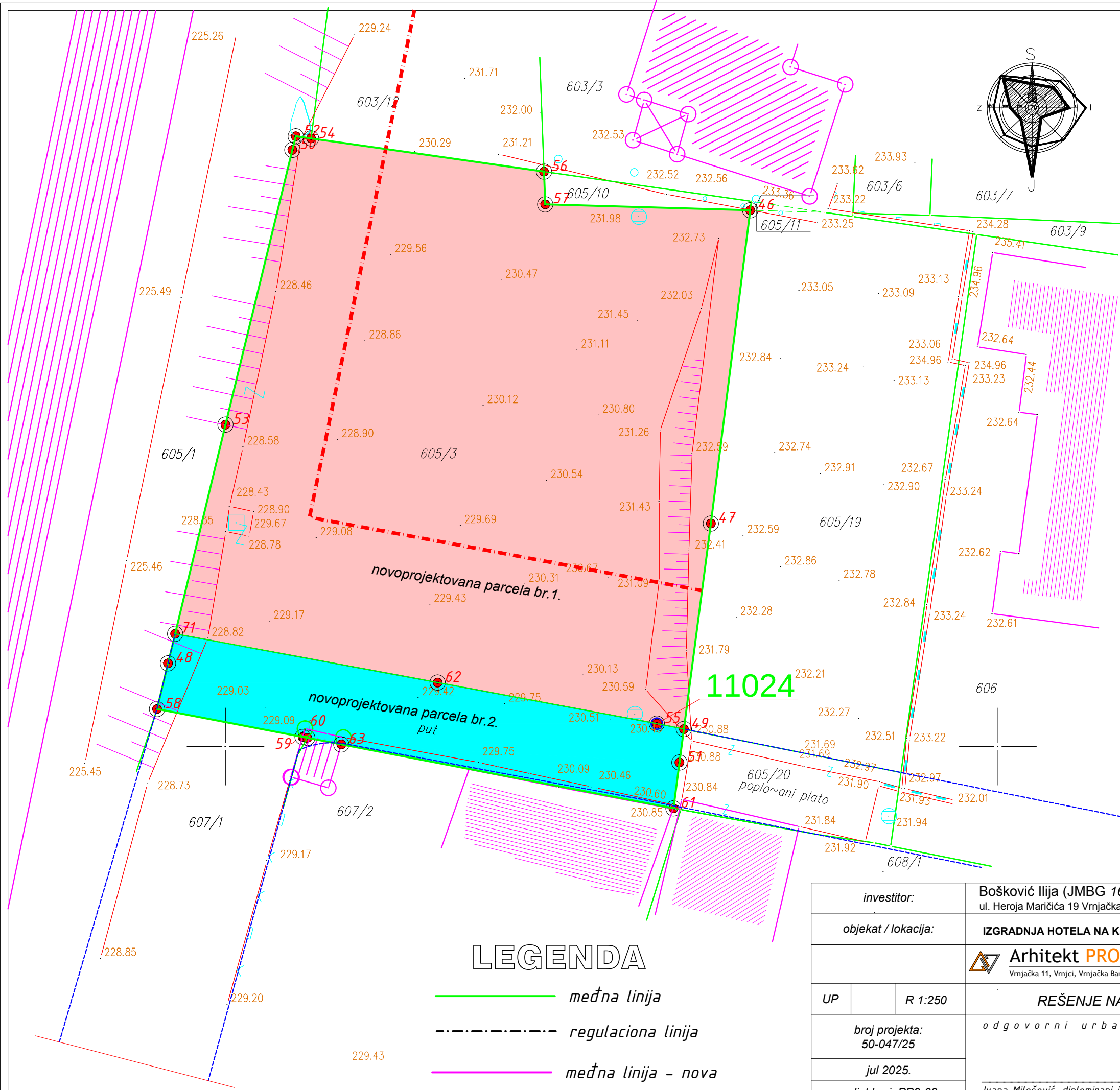
- međna linija
- regulaciona linija
- međna linija - nova

investitor:			Bošković Ilija (JMBG 1603978780628;) ul. Heroja Maričića 19 Vrnjačka Banja		
objekat / lokacija:			IZGRADNJA HOTELA NA K.P.BR. 605/3 KO VRNJAČKA BANJA		
UP			R 1:250		
broj projekta:			50-047/25		
jul 2025.			odgovorni urbanista:		
list broj: PP2-02			Ivana Milošević, diplomirani inženjer arhitekture (licenca: 200 0912 06)		

Arhitekt PRO d.o.o.
Vrnjačka 11, Vrnjci, Vrnjačka Banja



Handwritten signature of the architect, Ivana Milošević.



parcels			
parcels no.	area	volume	fronts
2	172.32	77.737	17.286
			14.434
			1.786
			2.182
			2.995
			21.895
			2.240
			0.316
			9.592
			3.044
1	1050.22	132.152	1.966
			13.926
			18.309
			0.907
			1.000
			15.232
			2.122
			13.277
			20.452
			13.421

LEGENDA

boundary line

regulatory line

new boundary line

investor:

Bošković Ilija (JMBG 1603978780628;)
ul. Heroja Maričića 19 Vrtnjačka Banja

object / location:

CONSTRUCTION OF HOTEL ON K.P. BR. 605/3 IN VRNJAČKA BANJA

UP

R 1:250

project no:

50-047/25

date

July 2025.

list no:

PP2-03

Arhitekt PRO d.o.o.

Vrtnjačka 11, Vrnjci, Vrtnjačka Banja

REŠENJE NAKON PARCELACIJE

odgovorni urbanista:

Ivana Milošević, diplomirani inženjer arhitekture (broj licence: 200 0912 06)

contact phone: 064 33 4 1717, email: arhitektpro@yahoo.com

Vrtnjačka 11, Vrnjci, Vrtnjačka Banja

mat. št. 200 0912 06, delatnost: 7111, PIB: 105127910, tek. št. 200 0912 06

ИНЖЕНЕРСКА КУПОНА

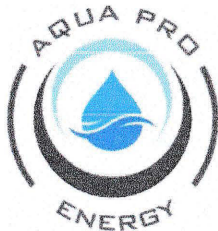
Ивана В. Милошевић

дипл. инж. арх.

200 0912 06

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

ELABORAT O PROCENI UTICAJA IZGRADNJE HOTELA



AQUA PRO ENERGY D.O.O.

PREDUZEĆE ZA INŽENJERING I TEHNIČKO SAVETOVANJE

Trgovačka 30, 11 000 Beograd

PIB: 111319775 mat. broj: 21461601

Žiro račun: 160-0000000537897-77

Tel: +381-11-2500-165; +381-64-1515-699

www.aquapro.rs zeljko.ciric@hotmail.com

ELABORAT

O PROCENI UTICAJA IZGRADNJE HOTELA NA K.P. 605/3 KO VRNJAČKA BANJA NA REŽIM EKSPLOATACIJE TERMO-MINERALNIH VODA

ЖЕЉКО

ЋИРИЋ

006099417

Auth

Digitally signed by ЖЕЉКО
ЋИРИЋ 006099417 Auth
DN: c=RS,
serialNumber=CA:RS-006099417,
serialNumber=PNORS-090298077
3640, sn=ЋИРИЋ,
givenName=ЖЕЉКО,
cn=ЖЕЉКО ЋИРИЋ 006099417
Auth
Date: 2021.12.15 17:20:28 +01'00'

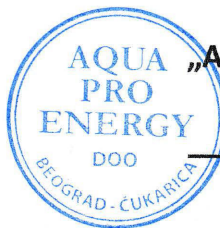
Autor Elaborata:



Željko Ćirić, dipl. inž. geol.

Direktor

„AQUA PRO ENERGY“ d.o.o.



Željko Ćirić, dipl. inž. geol.

S A D R Ž A J:

Opšta dokumentacija

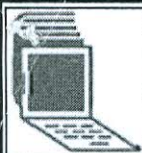
1.	UVOD.....	1
2.	LOKACIJA I NAMENA OBJEKTA NA KP 605/3.....	2
3.	OSNOVNE KARAKTERISTIKE OBJEKTA NA KP 605/3.....	2
4.	GEOLOŠKE I HIDROGEOLOŠKE KARAKTERISTIKE TERENA U UŽOJ ZONI KATASTARSKE PARCELE BROJ 605/3.....	4
5.	UTICAJ OBJEKTA NA KP 605/3 NA REŽIM EKSPLOATACIJE MINERALNIH VODA U VRNJAČKOJ BANJI.....	8
6.	PREVENTIVNE MERE U DRUGOJ ZONI SANITARNE ZAŠTITE IZVORIŠTA MINERALNIH VODA.....	9

LITERATURA

SPISAK PRILOGA:

1. *Lokacija K.P. 605/3 i 605/9 KO Vrnjačka Banja*
2. *Hidrogeološka karta šire okoline objekta na K.P. 605/3 KO
V r n j a č k a B a n j a , 1:25000*
3. *Litološki profil A-B kroz bušotine u neposrednoj okolini objekta na K.P. 605/3 KO
Vrnjačka Banja*
4. *Hidrogeološki profil A-B, 1:25 000/2 500*

OPŠTA DOKUMENTACIJA



8000062731043

**ИЗВОД О
РЕГИСТРАЦИЈИ
ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА**Република Србија
Агенција за привредне регистре**ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК**

Матични / Регистарски број

21461601

СТАТУС

Статус привредног субјекта

Активан

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма

Друштво са ограниченом одговорношћу

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име

Aqua Pro Energy doo Beograd-Čukarica

Скраћено пословно име

Aqua Pro Energy doo

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА**Адреса седишта**

Општина

Београд-Чукарица

Место

Београд-Чукарица

Улица

Трговачка

Број и слово

30

Спрат, број стана и слово

7 /

32 /

Адреса за пријем електронске поште

Е- пошта

zeljko.citic@hotmail.com

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ**Подаци оснивања**

Датум оснивања

7. март 2019

Време трајања

Време трајања привредног субјекта

Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности

7112

Назив делатности

Инжењерске делатности и техничко саветовање

Остали идентификациони подаци

Порески Идентификациони Број (ПИБ)

111319775

Подаци од значаја за правни промет**Текући рачуни**

160-0000000537897-77

Подаци о статусу / оснивачком акту

Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта

Датум важећег статута

Датум важећег оснивачког акта

6. март 2019

Законски (статутарни) заступници**Физичка лица**

1. Име

Жељко

Презиме Ћирић

ЈМБГ

0902980773640

Функција

Директор

Ограничење
супотписом

не постоји ограничење супотписом

Чланови / Сувласници**Подаци о члану**

Име и презиме

Жељко Ћирић

ЈМБГ

0902980773640

Подаци о капиталу**Новчани**

износ

датум

Уписан: 10.000,00 RSD

износ

датум

Уплаћен: 10.000,00 RSD

7. март 2019

износ(%)

Сувласништво удела
од

100,000000000000

Основни капитал друштва**Новчани**

износ

датум

Уписан: 10.000,00 RSD

износ

датум

Уплаћен: 10.000,00 RSD

7. март 2019



Регистратор, Миладин Маглов

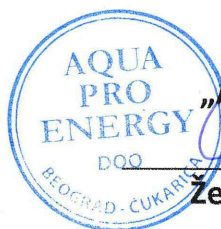
Rešenje o određivanju odgovornog autora

Ovim rešenjem se za odgovornog autora:

ELABORATA

O PROCENI UTICAJA IZGRADNJE HOTELA NA K.P. 605/3 KO VRNJAČKA BANJA NA REŽIM EKSPLOATACIJE TERMO-MINERALNIH VODA

određuje Željko Ćirić, dipl.ing.geol., kao stručno lice koje ispunjava sve Zakonom propisane uslove.



Direktor
„Aqua Pro Energy“ d.o.o.

Željko Ćirić
Željko Ćirić, dipl. ing. geol.

Potvrda da odgovorni projektant zadovoljava zakonom propisane uslove

Na osnovu Zakona o rudarstvu i geološkim istraživanjima (Sl. glasnik Republike Srbije 88/11, 95/2018 i 40/2021)

„Aqua Pro Energy“ d.o.o.

izdaje:

P O T V R D U

da glavni i odgovorni projektant ispunjava sve zakonom propisane uslove za obavljanje poslova projektovanja iz oblasti geoloških istraživanja.

tvrdi i overava



Direktor
„Aqua Pro Energy“ d.o.o.

Željko Ćirić
Željko Ćirić, dipl. ing. geol.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО РУДАРСТВА
И ЕНЕРГЕТИКЕ

Број 1133/Ге

Београд, 27. 11. 2007. године

На основу члана 16. Правилника о условима, начину и програму полагања стручног испитива за обављање послова израде пројеката и елабората за извођење геолошких испитивања, Министарство рударства и енергетике издаје

УВЕРЕЊЕ
О ПОЛОЖЕНОМ СТРУЧНОМ ИСПИТУ

ЖЕЉКО Душан ЂИРИЋ

(име, очево име и презиме)

рођен-а 09. фебруара 1980. године

Лозница, Лозница, Република Србија

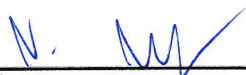
(место, општина, република)

положио-ла је 26. новембра 2007. године

стручни испити прописан Законом о геолошким испитивањима
(Службени Гласник РС број 44/95) за
дипломираног инжењера геологије

хидрогеологија

Председник
Комисије,



проф. др Веселин Драгишић

за

Министарство,



др Александар Поповић

Izjava glavnog projektanta

Na osnovu Zakona o rudarstvu i geološkim istraživanjima (Sl. glasnik Republike Srbije 101/15, 95/2018 i 40/2021)

Aqua Pro Energy d.o.o.

donosi sledeću:

I Z J A V U

Ovim izjavljujem da sam se u procesu izrade:

ELABORATA

**O PROCENI UTICAJA IZGRADNJE HOTELA NA K.P. 605/9 KO VRNJAČKA BANJA
NA REŽIM EKSPLOATACIJE TERMO-MINERALNIH VODA**

pridrжавao svih zakonskih, tehničkih i stručnih normativa predviđenih za ovu delatnost.



Glavni Projektant:

Željko Ćirić

Željko Ćirić, dipl. ing. geol.

Beograd, decembar 2021. Godine

Izjava glavnog projektanta

Na osnovu Zakona o rudarstvu i geološkim istraživanjima (Sl. glasnik Republike Srbije 101/15, 95/2018 i 40/2021)

Aqua Pro Energy d.o.o.

donosi sledeću:

I Z J A V U

Ovim izjavljujem da sam se u procesu izrade:

ELABORATA

**O PROCENI UTICAJA IZGRADNJE HOTELA NA K.P. 605/3 KO VRNJAČKA BANJA
NA REŽIM EKSPLOATACIJE TERMO-MINERALNIH VODA**

pridrжавao svih zakonskih, tehničkih i stručnih normativa predviđenih za ovu delatnost.



Glavni Projektant:

Željko Ćirić
Željko Ćirić, dipl. ing. geol.

1. UVOD

Vrnjačka Banja je svakako najpoznatija banja u Srbiji, kako po raznolikosti i lekovitim svojstvima mineralnih i termomineralnih izvora, tako i po brojnim smeštajnim kapacitetima i pratećim sadržajima izgrađenim u funkciji bogatije turističke ponude.

Dugogodišnja tradicija banje, koja datira još od Rimljana (II - IV vek), bazirana je pre svega na izuzetno povoljnim balneoterapetskim odlikama voda koje se zahvataju na nekoliko izvorišta u samom naselju. U prethodnih četrdesetak godina, uložena su značajna finansijska sredstva u hidrogeološka istraživanja, u okviru kojih je izbušeno više istražnih bušotina različitih dubina, tako da je kao krajnji rezultat otvoreno nekoliko izvorišta koja su danas u eksploataciji, i to: "Snežnik", "Jezero", "Slatina", "Topli izvor" i "Beli izvor".

Navedena izvorišta su uređena i sa njih se eksploatišu vode različitog kvaliteta i kapaciteta za potrebe velikog broja pacijenata koji banju posećuju iz zdravstvenih, ali i posetilaca koji u banju dolaze iz turističkih razloga.

U cilju obezbeđenja stabilnosti izvorišta u pogledu kvalitativnih karakteristika zahvaćenih voda, kao i kapaciteta, neophodno je u skladu sa zakonskom regulativom, najpre definisati zone sanitarne zaštite sa tačno propisanim merama koje se moraju poštovati kao bi se obezbedila adekvatna zaštita kaptiranih izdani sa mineralnim i termomineralnim vodama. Složeni geološki i hidrogeološki uslovi i izražena tektonska aktivnost, ukazuju na kompleksnost problema zaštite i očuvanja postojećih izvorišta od negativnih uticaja, pre sve svega antropogenih faktora.

Imajući u vidu iznete činjenice, za potrebe preciznog definisanja i izdvajanja zona sanitarne zaštite izvorišta mineralnih i termomineralnih voda u Vrnjačkoj Banji, urađen je Elaborat o zonama sanitarne zaštite, koji se mora u potpunosti poštovati i primenjivati u praksi, kako bi se obezbedio zadovoljavajući stepen zaštite izvorišta.

Konkretno mere koje se moraju preduzimati, odnose se na kompletno uređenje infrastrukture (vodovodna i kanalizaciona mreža) koja treba da bude dovoljnog kapaciteta za uredno funkcionisanje sadašnjeg ali i budućeg broja stanovnika u banji. Pored infrastrukture, veoma je važna kontrolisana i planska gradnja poslovnih i stambenih objekata, izrada novih istražnih bušotina i eksploatacionih bunara u užoj gradskoj zoni, za različite namene, od vodosnabdevanja sa sanitarne potrebe, preko upotrebe za grejanje objekata, ali i za balneoterapeutske i sportsko rekreacione svrhe.

Konkretno, u praksi to znači da projektna dokumentacija, bilo ona građevinska za izgradnju objekata različite namene ili geološka za potrebe vodosnabdevanja takvih objekata, obavezno mora sadržati stručni komentar i mišljenje geologa, da li postoji bilo kakav negativan uticaj planiranih aktivnosti na postojeća ili potencijalna izvorišta u pogledu narušavanja kvaliteta voda i njihovog kapaciteta.

U skladu sa pethodnim navodima, za potrebe izrade urbanističkog projekta i izgradnje hotela na K.P. 605/9 KO Vrnjačka Banja, urađen je ovaj elaborat, kojim su obrađeni uslovi za njegovu izgradnju sa aspekta uticaja na režim eksploatacije termo-mineralnih voda, sa posebnim osvrt na sva izvorišta.

Elaborat je uradio Željko Ćirić, dipl. inž. geologije iz preduzeća AQUA PRO ENERGY d.o.o. iz Beograda. Sastoji se od 12 strana teksta, 1 slike, 1 tabele i 4 grafička priloga.

2. LOKACIJA I NAMENA OBJEKTA NA KP 605/3

Na K.P. 605/3 KO Vrnjačka Banja, u planu je izgradnja objekta hotelskog tipa, spratnosti Po+Pr+3+PS, za koji će se pre izgradnje pribaviti sva neophodna dokumentacija.

Predmetne parcele su u vlasništvo investitora Bošković Ilije. Površina parcele 605/3 JE 1222 m² i na nju se pristupa iz uluce Proleterskih brigada.

Položaj predmetne parcele je dat u prilogu 1. Objekat se nalazi na udaljenosti od oko 400 m od izvorišta "Topli Izvor".

3. OSNOVNE KARAKTERISTIKE OBJEKTA NA KP 605/3

Projektovani objekat je hotelskog tipa, spratnosti Po+Pr+3+PS. Na svakom od spratova planira se izgradnja hotelskih prostorija različitih karakteristika u zavisnosti od položaja sprata. Numerički pokazatelji planiranog hotela prikazani su u tabeli 1.

Projektovani objekat biće slobodnostojeći i postavljen u skladu sa povoljnim orijentacijama u odnosu na funkcionalno rešenje i uslove lokacije.

Osnovna konstrukcija predstavljaće sklop od tvrdog i standardnog građevinskog materijala –armirani beton i giter blokovi na cementnom malteru, a svi detalji u okviru statičkog proračuna za objekat su usklađeni sa elaboratom geotehničkih uslova.

Tabela 1. Numerički pokazatelji budućeg hotela

spratnost		Po+Pr+3+PS
	PODRUM (NIVO -1)	736,51 m ²
		-
	PRIZEMLJE	434,17 m ²
	I SPRAT	470,00 m ²
	II i III SPRAT	470,00 m ²
		470,00 m ²
	POVUČENI SPRAT	470 m ²
BRGP UKUPNO		3050,32 m ²

4. GEOLOŠKE I HIDROGEOLOŠKE KARAKTERISTIKE TERENA U UŽOJ OKOLINI KATASTARSKE PARCELE BROJ 605/3

Geološke karakteristike

U geološkoj građi uže okoline objekta na Kat. Parceli 605/3, učestvuju tvorevine paleozoika, mezozoika, neogena i kvartara, odnosno: liskunoviti škriljci, kalkšisti i amfiboliti, kalkšisti, mermeri i mermerisani krečnjaci, serpentiniti i harzburgiti, zatim kredni fliš, miocenski sedimenti i terasne naslage, što je prikazano na hidrogeološkoj karti (prilog 2). U ovom poglavlju će se ukratko prikazati osnovne geološke karakteristike terena u okolini objekta koji je predmet ovog dokumenta, kako bi se stekao uvid u geološku građu datog terena i njegove hidrogeološke odlike. Na bazi prikupljenih i analiziranih podataka, mogu se doneti važni zaključci u pogledu eventualnog negativnog uticaja izgradnje hotela na datoj parceli.

Paleozoik (Pz)

Liskunoviti škriljci, kalkšisti i amfiboliti (F)

Liskunoviti škriljci, kalkšisti i amfiboliti, kao jedinstven kompleks, prostiru se istočno i južno od predmetne lokacije, a karakteristični su po tome što se kalkšisti sreću u vidu konkordantnih proslojaka i sočiva u okviru škriljaca. Škriljci su pretežno tankoslojeviti, do listasti. U inženjersko-geološkom pogledu, u površinskim delovima su veoma promenljivi, tako da ih ima od čvrstih i kompaktnih, do potpuno degradiranih i izmenjenih u tolikoj meri da su iverasto raspadnuti. U njima se često sreću nepravilne žice i sočiva kvarca različitih dimenzija.

Na kontaktu sa serpentinitima, liskunoviti škriljci su jako izmenjeni, tako da se osnovni sastojci stenske mase mikroskopski ne mogu identifikovati. To se lepo vidi u samom koritu Vrnjačke reke. Petrografskom odredbom utvrđeno je da se radi o sedimentnoj steni, koja predstavlja prelaz između peščara i alevrolita. Zapažene dijagenetske i metamorfne promene, kao i izražena lineacija sastojaka koji učestvuju u građi osnovne stenske mase govore da se radi o škriljcima koji su na kontaktu sa serpentinitima pretrpeli znatne izmene.

Ove stenske mase nabušene su tokom izrade nekoliko istražnih bušotina i istražno-eksploatacionih bunara u užem području Vrnjačke Banje.

Kalkšisti, mermeri i mermerisani krečnjaci (M)

Ove stenske mase nisu prisutne na površini terena obuhvaćenom hidrogeološkom kartom (prilog 2), ali se javljaju u vidu sočiva južno od predmetne lokacije. Po habitusu su veoma različiti. Mogu biti: kalkšisti, bankoviti mermeri i mermerisani krečnjaci, do pravi mermeri.

Ove stene su se razvile u okviru više tj. mlađe serije metamorfnog kompleksa, ali se danas nalaze u obliku konkordantnih proslojaka, sočiva i blokova u okviru sericitsko - hloritskih škriljaca. To je svakako posledica burne geološke istorije ovog terena.

Kalkšisti su slojeviti do bankoviti, tamno sive boje. Čvrsti su i kompaktni sa nepravilnim žicama kalcita, milimetarskih dimenzija. Debljina proslojaka i sočiva se kreće u granicama od 0,1 do 2,0 m.

Mermeri su svakako najznačajnija jedinica u okviru ovog paketa. Odlikuju se visokim kristalinitetom. U njihov sastav ulaze kalcit i dolomit, a prema veličini zrna postoje svi prelazi od sitnozrnih do vrlo krupnozrnih varijeteta. Tektonski pokreti su, zajedno sa hemijskim procesima, usloveli stvaranje mnogobrojnih pukotina i kaverni različitih dimenzija zbog čega se ove stene odlikuju dobrim kolektorskim osobinama.

U samoj Vrnjačkoj Banji, nabušeni su mermeri u više navrata na različitim dubinama. Ta nepravilnost u prostornom rasporedu mermera je uzrokovana intenzivnim tektonskim procesima koji su se odigrali u geološkoj istoriji ovog terena i potvrđuje ranije iznetu tezu o načinu pojavljivanja ovih stena.

Serpentiniti (Se), gabrovi i harcburgiti (σ)

Serpentiniti su otkriveni južno i jugozapadno od predmetne lokacije. Površinski su jako izmenjeni - alterisani, izbeljeni i limonitisani, tako da su trošni i raspadnuti, svetlo zelene boje. U dubljim delovima su čvršći i kompaktniji, znatno svežiji i tamno zelene boje. Ispresecani su većim brojem haotično raspoređenih žica magnezita, milimetarskih dimenzija. Na kontaktu sa škriljcima jako su izmenjeni. Ove izmene se u serpentinitima manifestuju na taj način što je stenska masa jače silifikovana, čvrsta i kompaktna.

Kao pratioci serpentinita, javljaju se harcburgiti, koji su u nekim delovima delimično serpentinisani. Na terenu prikazanom hidrogeološkom kartom prisutni su na površini.

Gabrovi nisu registrovani na površini izdvojenog terena, ali je istražnim bušenjem njihovo prisustvo utvrđeno na različitim dubinama na nekoliko lokaliteta na području banje.

Mezozoik (Mz)

Fliš (K_1^{3+4})

Čine ga alevroliti i peščari u čestom smenjivanju, pa je njihovo izdvajanje veoma otežano, često gotovo nemoguće. Na površini terena su zastupljeni zapadno od predmetne lokacije.

Neogen (Ng)

Miocen (M_1 ?)

Miocenske naslage su prisutne u severozapadnim delovima terena prikazanog na hidrogeološkoj karti (prilog 2). U litološkom pogledu miocene naslage predstavljene su vulkanogeno-sedimentnom serijom koju čine gline, lapori, konglomerati i tufovi.

Gline predstavljaju najmlađi litološki član. Veoma su heterogene, tako da ih ima od laporovitih, preko peskovitih do šljunkovitih. Slojevite su, najčešće horizontalne do subhorizontalne. U pripovršinskim delovima terena su limonitisane i mekane.

Lapori su veoma retko šljunkoviti i peskoviti. Često se može u njima zapaziti kalcijum-karbonat u vidu konkreција, ili praha.

Konglomerati su različiti, od krupnozrnih i izmenjenih mekih serpentinita, jako limonitisanih peščara, do degradiranih, mekih, ili trošnih, sa sastavom koji se teško i pod mikroskopom može sa sigurnošću odrediti.

Tufovi predstavljaju najstarije sedimente kenozoika. To su hloritsko-kalcitski tufovi, uvek hidrotermalno izmenjeni. Veličina odlomaka je promenljiva, od nekoliko do 80 centimetara. U pripovršinskim delovima terena piroklastične tvorevine su potpuno raspadnute i trošne, a u dubljim delovima čvršće i kompaktnije. Najverovatnije odgovaraju miocenskoj starosti.

Kvartar (Q)

Rečna terasa (t_2)

Terasne naslage se javljaju u neposrednoj blizini predmetne lokacije, i to u dolini Vrnjačke reke. U ovim sedimentima zapažena je izvesna pravilnost u vertikalnom profilu. Najniži delovi terasnih sedimenata izgrađeni su od zaobljenih, vrlo heterogenih šljunkova, a preko njih leže peskovi i gline. Na mnogim mestima ovi terasni sedimenti pokriveni su mlađim kvatrarnim tvorevinama.

U sklopu geomehaničkih ispitivanja na obližnjim parcelama u neposrednoj blizini planiranog hotela za potrebe fundiranja i izgradnje objekta, utvrđen je sastav terena u okviru ove facije sedimenata. Navedeni podaci preuzeti su od firme "Geoprojekting" d.o.o. iz Niša.

U okviru terenskih istražnih radova izvedeno je:

- istražno geotehničko bušenje dve bušotine prečnika 131 mm do dubina od 3,0 m,
- kontinualno jezgrovanje nabušenog tla,

- kartiranje jezgra istraţnih bušotina,

Terenskim istraţnim radovima nije konstatovana pojava podzemne vode što je u konkretnom predstavljalo povoljnost kod fundiranja objekta.

Makroskopskim kartiranjem nabušenog jezgra i upoređivanjem sa rezultatima dobijenih laboratorijskim putem, utvrđen je sledeći litološki sastav terena (prilog 3):

- humus (0 - 0,2 m)
- glina peskovita, braon boje (0,2 – 1,6 m)
- drobina glinovita (1,6-2,1 m)
- drobina sa samcima (2,1 -2,7 m)
- škriljac dezintegriran (2,7 – 3,1 m)

Sa hidrogeološkog aspekta, a po svojoj funkcionalnosti, ispitivani teren izgrađuju: vodonepropusne stene predstavljene glinama i glinovitom drobinom. U pogledu inţenjersko-geoloških karakteristika, ispitivani teren predstavlja stabilnu i povoljnu sredinu za građenje jer nema pojava inţenjersko-geoloških nestabilnosti (kliţenje, rušenje, odroni i sl.). Isto tako, nema uslova za eventualni nastanak konkretnih savremenih procesa.

Hidrogeološke karakteristike

Pored opisa geološke građe, u ovom poglavlju će se ukratko prikazati hidrogeološke karakteristike terena obuhvaćene hidrogeološkom kartom i hidrogeološkim profilom (prilozi 2 i 4).

Za pravilno izdvajanje zastupljenih tipova izdani, daće se ocena svake od izdvojenih litoloških jedinica. Kao što je već rečeno, najstarije stene na izdvojenom terenu su paleozojski liskunoviti škriljci i amfiboliti, u okviru kojih se javljaju sočiva, odnosno proslojci mermera debljine 10-60 m, u kojima cirkulišu podzemne vode. Navedeni heterogeni kompleks se zbog postojanja sistema pukotina i rasednih zona u kojima su akumulirane značajne količine podzemnih voda, može izdvojiti kao pukotinski tip izdani.

Dreniranje izdani se vrši prirodnim putem, preko izvora male izdašnosti i veštački, pomoću istraţno-eksploatacionih bunara različitih dubina (lokalitet "Slatina" - dubina bunara oko 40 m, "Beli izvor" - dubina bunara 602 m, Topli izvor 300 m. Predmetna parcela 1211/1 se nalazi u neposrednoj blizini "Tolog izvora".

Izdašnosti bunara koji kaptiraju izdan formiranu u okviru paleozojske škriljave serije su različite i kreću se od ~0,24 l/s ("Slatina") do ~3 l/s (Beli izvor).

U okviru ove izdani su akumulirane veoma kvalitetne mineralne vode koje se koriste pre svega u lekovite svrhe.

Serpentiniti i gabrovi su takođe važni sa hidrogeološkog aspekta, a odlikuju se pukotinskom poroznošću koja omogućava cirkulaciju mineralnih voda, o čemu svedoče pojave, kako na "Toplom izvoru" i "Snežniku", tako i na "Borjaku". Serpentiniti su veoma tektonizirani, što se pozitivno odražava na ukupne filtracione karakteristike, odnosno, utiče na intenzivniju cirkulaciju voda. Prema tim karakteristikama, izdan u okviru serpentinita, gabrova i harcburgita je izdvojena kao pukotinski tip.

Kredna, flišna serija sedimenata i miocenska serija sedimenata, odnosno gline, lapori i konglomerati, kao i tufovi, predstavljaju slabo vodopropusnu sredinu. U njima se, naravno, mogu akumulirati izvesne količine podzemnih voda, naročito u plićim delovima terena, koje ne predstavljaju poseban značaj. Praktično, kada su u pitanju mineralne, odnosno termomineralne vode na području Vrnjačke Banje, ove litostratigrafske jedinice predstavljaju "bezvodne" stene i svrstane su u uslovno "bezvodne" delove terena.

Najmlađi litološki članovi, terasne naslage šljunkova, peskova i glina, svrstane su u zbijeni tip izdani. U njima su akumulirane malomineralizovane vode.

Hidrogeološke prilike na mikrolokaciji, tj. na samoj parceli, uslovljene su litološkim sastavom postojećih stenskih masa i njihovim filtracionim karakteristikama.

Sa hidrogeološkog aspekta, na predmetnoj parceli, do dubine od 1,6 m, prisutne su vodonepropusne stene predstavljene prašinstim glinama i glinama sa samcima šljunka. Ispod površinskog vodonepropusnog sloja, zaležu skriljci koji su do oko 40 m kompaktni i sa pukotima koje su zapunjene karbontanom vezivom, tako da se ovaj paket može smatrati hidrogeološkim izolatorom. Na dubinama ispod 40 m javljaju se ispucali i vodonosni serpentiniti.

5. UTICAJ OBJEKTA NA KP 605/9 NA REŽIM EKSPLOATACIJE MINERALNIH VODA U VRNJAČKOJ BANJI

Projektovani objekat na Kat. Parceli 605/9, gradiće je na vodonepropusnim glincima, laporcima i peščarima koje se javljaju do dubine od oko 70-ak m. U podini navedenih sedimenata, zaležu serpentinitne mase u kojima je na dubinama preko 120 m, formiran pukotinski tip izdani sa mineralnim vodama koje se eksploatišu bunarom na izvoru "Topli izvor".

Sa hidrogeološkog aspekta, postojanje vodonepropusnih slojeva na površini terena, veoma je bitno sa aspekta zaštite vodonosnih slojeva u njihovoj podini, koju, kao što je već rečeno čine serpentiniti.

Kompletni delovi temelja hotelskog objekta, biće izgrađen u seriji vodonepropusnih. Ove činjenice su veoma važne kako u pogledu stabilnosti samog objekta, tako i zbog sprečavanja eventualnog zagađenja već pomenute izdani.

Imajući u vidu činjenicu da je objekat na Kat. Parceli 605/9 hotelskog tipa, i da će pri tome biti priključen na gradsku kanalizacionu mrežu, sa sigurnošću se može zaključiti, da bilo kojim aktivnostima na datoj parceli, u skladu sa namenom samog objekta, ne postoji mogućnost negativnog uticaja na režim mineralnih voda u okolini. Tu se pre svega misli na izвориšte "Topli izvor", jer su ostali izvori na znatno većoj udaljenosti i formirani u drugačijim geološkim uslovima.

6. PREVENTIVNE MERE U DRUGOJ ZONI SANITARNE ZAŠTITE IZVORIŠTA MINERALNIH VODA

Prema Pravilniku o načinu određivanja i održavanja zona sanitarne zaštite izvorišta vodosanbdevanja (Sl. glasnik RS broj 92/2008), definišu se tri zone i to:

- zona neposredne zaštite (I zona)
- zone uže zaštite (II zona)
- zona šire zaštite (III zona)

Po navedenom pravilniku, u okviru izdvojenih zona, propisane su mere za njihovo održavanje.

Druga zona zaštite - uža zona sanitarne zaštite izvorišta mineralnih voda u Vrnjačkoj Banji, formirana je u proširenom području oko izvorišta u skladu sa geomorfološkim, tektonskim, geološkim i hidrogeološkim karakteristikama terena.

Osim propisanih mera zaštite u užoj zoni se kroz namenu površina i načinom korišćenja zemljišta vrši rezervacija prostora za potrebe bušenja, izgradnje infrastrukture, obezbeđenja i eventualne izgradnje novih biveta.

Prema članu 28. navedenog pravilnika, u zoni II se ne mogu graditi ili upotrebljavati objekti i postrojenja, koristiti zemljište ili vrđiti druge delatnosti, ako to ugrožava zdravstvenu ispravnost vode na izvorištu, i to:

1. izgradnja ili upotreba objekata i postrojenja, korišćenje zemljišta ili vršenje druge delatnosti iz člana 27 pravilnika:
 - 1.1. trajno podzemno i nadzemno skladištenje opasnih materija i materija koje se ne smeju direktno ili indirektno unositi u vode
 - 1.2. proizvodnja, prevoz i manipulisanje opasnim materijama i materijalima koje se ne smeju direktno ili indirektno unositi u vode
 - 1.3. komercijalno skladištenje nafte i naftnih derivata
 - 1.4. ispuštanje otpadne vode i vode koja je služila za rashlađivanje industrijskih postrojenja
 - 1.5. izgradnja saobraćajnica bez kanala za odvod atmosferskih voda
 - 1.6. eksploatacija nafte, gasa, radioaktivnih materija, uglja i mineralnih sirovina

1.7. nekontrolisano deponovanje komunalnog otpada, havarisanih vozila, starih guma i drugih materijala iz kojih se mogu osloboditi zagađujuće materije ispiranjem ili curenjem

1.8. nekontrolisano krčenje šuma

1.9. izgradnja i korišćenje vazdušne luke

1.10. površinski i podpovršinski radovi, miniranje tla, prodor u sloj koji zastire podzemnu vodu i odstranjivanje sloja koji zastire vodonosni sloj, osim ako ti radovi nisu u funkciji vodosnabdevanja

1.11. održavanje auto i moto trka

2. *stambena gradnja*

3. upotreba hemijskog đubriva, tečnog i čvrstog stajnjaka

4. upotreba pesticida, herbicida i insekticida

5. uzgajanje, kretanje i ispaša stoke

6. kampovanje, vašari i druga okupljanja ljudi

7. izgradnja i korišćenje sportskih objekata

8. izgradnja i korišćenje ugostiteljskih i drugih objekata za smeštaj gostiju

9. produbljivanje korita i vađenje šljunka i peska

10. formiranje novih grobalja i proširenje kapaciteta postojećih

U slučaju parcele broj 605/9 kod izvorišta "Topli izvor", na kojoj se planira izgradnja stambenog objekta tipa spratnosti Po+Pr+2+PS, od svih navedenih mera i aktivnosti, na dati slučaj se odnosi samo tačka 8 (izgradnja hotela). Ostale aktivnosti sa spiska nisu planirane, niti postoje objektivni uslovi za njihovu realizaciju na parceli 605/9 KO Vrnjačka Banja.

U prethodnom poglavlju su detaljno obrađeni geološki i hidrogeološki uslovi, uz obrazloženje da tokom planirane izgradnje, a kasnije i eksploatacije objekta, ne može doći do negativnog uticaja na režim mineralnih, ali i običnih voda.

Ukoliko se u budućnosti ukaže potreba za dodatnim radovima na predmetnom objektu ili na parceli 605/9, mora se dobiti stručno mišljenje hidrogeologa o eventualnom uticaju takvih aktivnosti na režim mineralnih i običnih voda.

Osim toga, na delu parcele koji nije pokriven objektom, nije dozvoljeno bušenje istražnih bušotina i bunara za bilo koje namene, bez prethodno dobijenog mišljenja stručnih lica da se takvim radovima neće narušiti režim mineralnih voda na postojećim izvorištima.

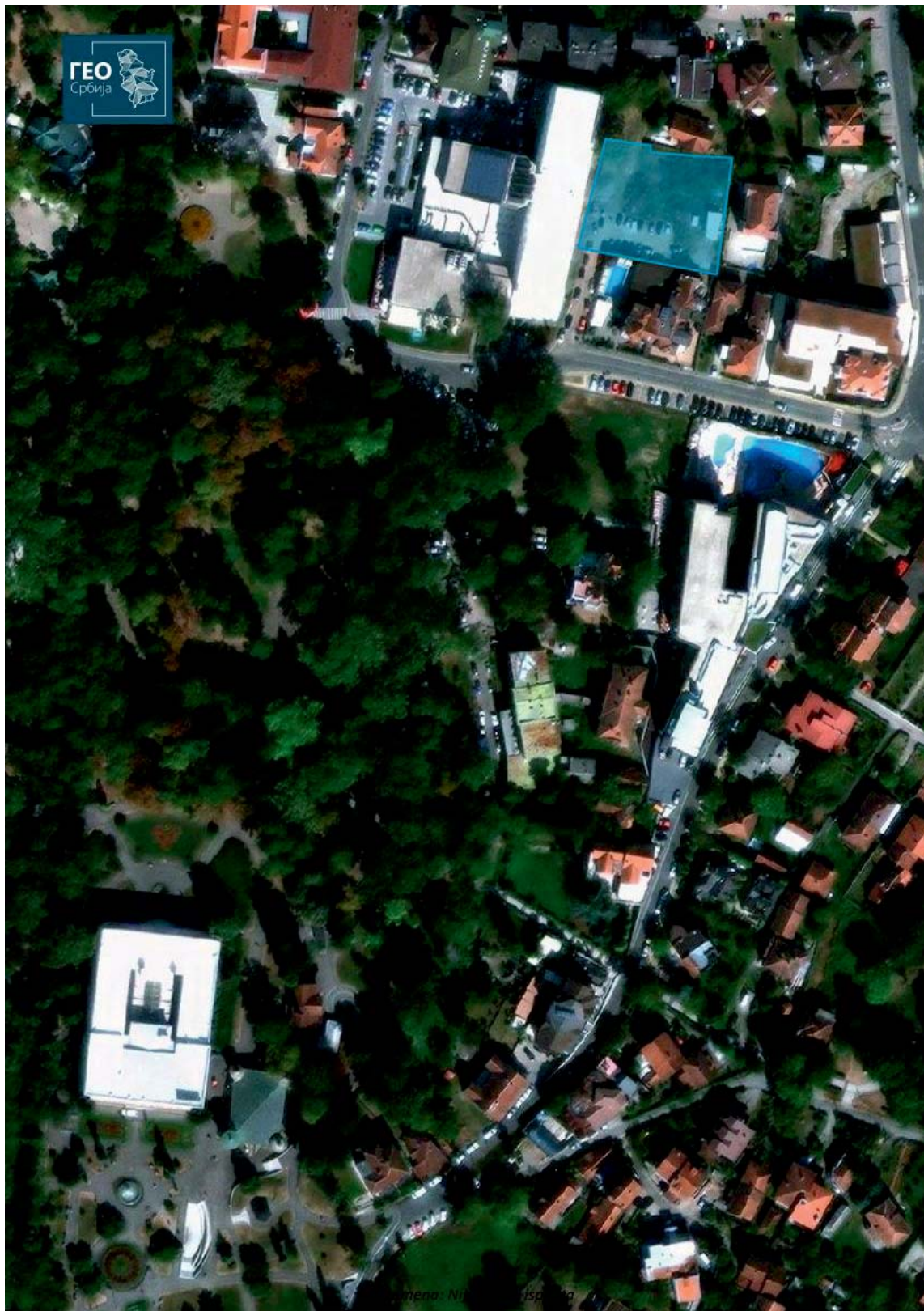
Tokom izvođenja radova na izgradnji objekata na predmetnim parcelama treba preduzeti sledeće mere tehničke zaštite.

- 1. Na mikrolokaciji izvođenja radova ne sme se vršiti servisiranje i remontovanje mašina sredstava i opreme.**
- 2. Na mikrolokaciji radova zabranjeno je vršiti odlaganje bilo kakvih derivata nafte ili drugih pogonskih goriva, ili formiranje bilo kakve deponije;**

-
3. Tokom izvođenja građevinskih radova, potrebno je preduzeti sve mere kako bi se sprečilo izlivanje goriva, maziva i drugih štetnih i opasnih materija;
 4. Ukoliko iz bilo kojih razloga dođe do havarijskog izlivanja goriva ulja i slično obavezno je uklanjanje dela zagađenog zemljišta i njegova zamena;
 5. Zabranjeno je ugrožavanje biodiverziteta, geodiverziteta i predeonog diverziteta opasnim i štetnim materijama i sredstvima, otpadom i građevinskim materijalom na predmetnom području, a njihovo korišćenje, uklanjanje i deponovanje mora biti u skladu sa važećom zakonskom regulativom i normativnim aktima lokalne samouprave.
 6. Ukoliko u toku radova pronađe geološka ili paleontološka dokumenta (fosili, minerali, kristali i dr.) koja bi mogla predstavljati zaštićenu prirodnu vrednost, nalazač je dužan da prijavi Ministarstvu za zaštitu životne sredine u roku od osam dana kao i da preduzme sve mere zaštite od uništenja, oštećenja ili krađe do dolaska ovlašćenog lica.

LITERATURA

1. L. Nenadović (1936): Banje, morska i klimatska mesta u Jugoslaviji (Vrnjačka Banja), (str.250-256), Beograd;
2. Grupa autora (1966): OGK SFRJ list Vrnjci, Savezni geološki zavod; Beograd;
3. M. Pešterac (1970): Geološke i hidrogeološke karakteristike okoline Vrnjačke Banje; Fond Geozavoda; Beograd;
4. N. Milojević, i drugi (1974): Hidrogeologija terena šire okoline Vrnjačke Banje sa posebnim osvrtom na termalne vode; Zbornik radova Rudarsko-geološko-metalurškog fakulteta; sv. 16; Beograd;
5. Grupa autora (1977): Izveštaj o geoelektričnim ispitivanjima na području Vrnjačke Banje; Fond Geoinstitut-a; Beograd;
6. M. Todorović (1989): Izveštaj o rezultatima geofizičkih ispitivanja na području Vrnjačke Banje u 1988 godini; Fond "Geoinstituta"; Beograd;
7. B. Filipović, M. Lazić (1990): Elaborat o izvedenim hidrogeološkim istraživanjima u području Vrnjačke Banje; Fond Rudarsko-geološkog fakulteta, Instituta za hidrogeologiju; Beograd;
8. B. Filipović, M. Lazić, B. Jevtović (1992): Hidrogeološka studija termomineralnih i mineralnih voda Vrnjačke Banje (presek stanja o dosadašnjim hidrogeološkim istraživanjima); Fond Rudarsko-geološkog fakulteta, Instituta za hidrogeologiju; Beograd;



INVESTITOR: **Ilija Bošković**



AQUA PRO ENERGY d.o.o.

Trgovačka 30/32, 11 000 Beograd

PROJEKAT:

**ELABORAT O PROCENI UTICAJA IZGRADNJE HOTELA NA
605/3 KO VRNJAČKA BANJA NA REŽIM
EKSPLOATACIJE TERMO-MINERALNIH VODA**

**LOKACIJE K.P. 605/3
KO VRNJAČKA BANJA**

ODGOVORNI PROJEKTANT:

Željko Ćirić dipl. inž. geol

br. licence 392 N 181 14

RAZMERA:

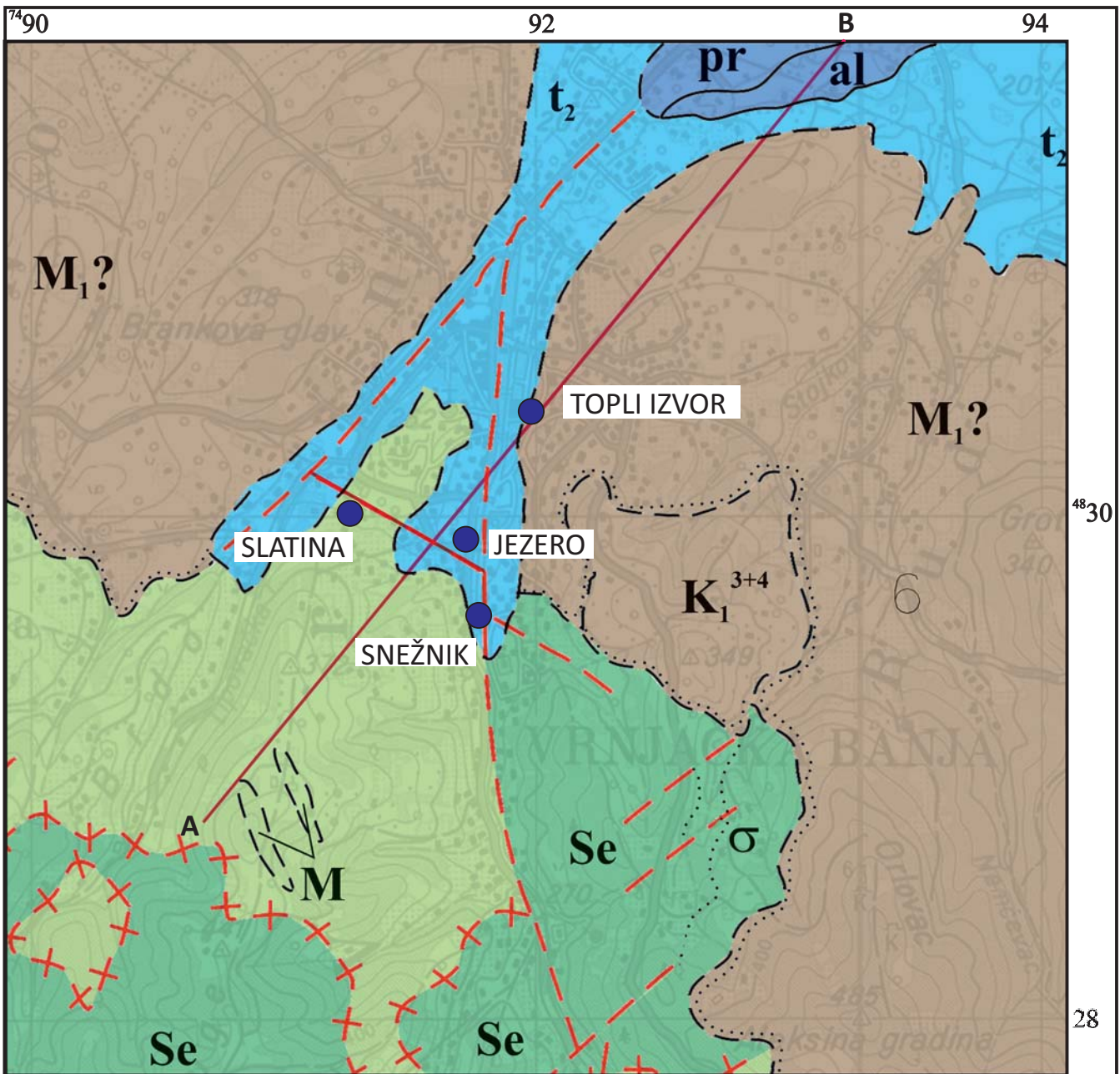
1:1 500

DATUM:

jul 2025. god.

BROJ PRILOGA:

1



KARTIRANE JEDINICE:

t_2	viša rečna terasa
$M_1?$	sedimentno- vulkanogena serija
K_1^{3+4}	fliš: alevroliti, glinci i peščari (barem i apt)
Se	serpentiniti
M	kalkšisti i mermeri

STANDARDNE OZNAKE:

— — — — —	normalna granica: utvrđena; pokrivena
.....	postepeni prelaz
— — — — —	utvrđena; pokrivena eroziona ili tektonsko-eroziona granica
— — — — —	rased: utvrđen; pretpostavljen
+	dijapirski kontakt

OSTALE OZNAKE:

A — B	trasa profila
●	istražno-eksploatacioni bunar sa mineralnim vodama

TIPOVI IZDANI:

	zbijeni tip izdani u terasnim naslagama
	pukotinski tip izdani u okviru paleozojske škriljave serije i mermera
	pukotinski tip izdani u okviru serpentinita, harcburgita i dunita
	uslovno bezvodni delovi terena u neogenom kompleksu i krednom flišu

INVESTITOR: **Ilija Bošković**



AQUA PRO ENERGY d.o.o.

Trgovačka 30/32, 11 000 Beograd

PROJEKAT:

ELABORAT O PROCENI UTICAJA IZGRADNJE HOTELA NA 605/3 KO VRNJAČKA BANJA NA REŽIM EKSPLOATACIJE TERMO-MINERALNIH VODA

HIDROGEOLOŠKA KARTA ŠIRE OKOLINE OBJEKTA NA K.P. 605/3 KO VRNJAČKA BANJA

ODGOVORNI PROJEKTANT:

Željko Ćirić dipl. inž. geol

br. licence 392 N 181 14

RAZMERA:

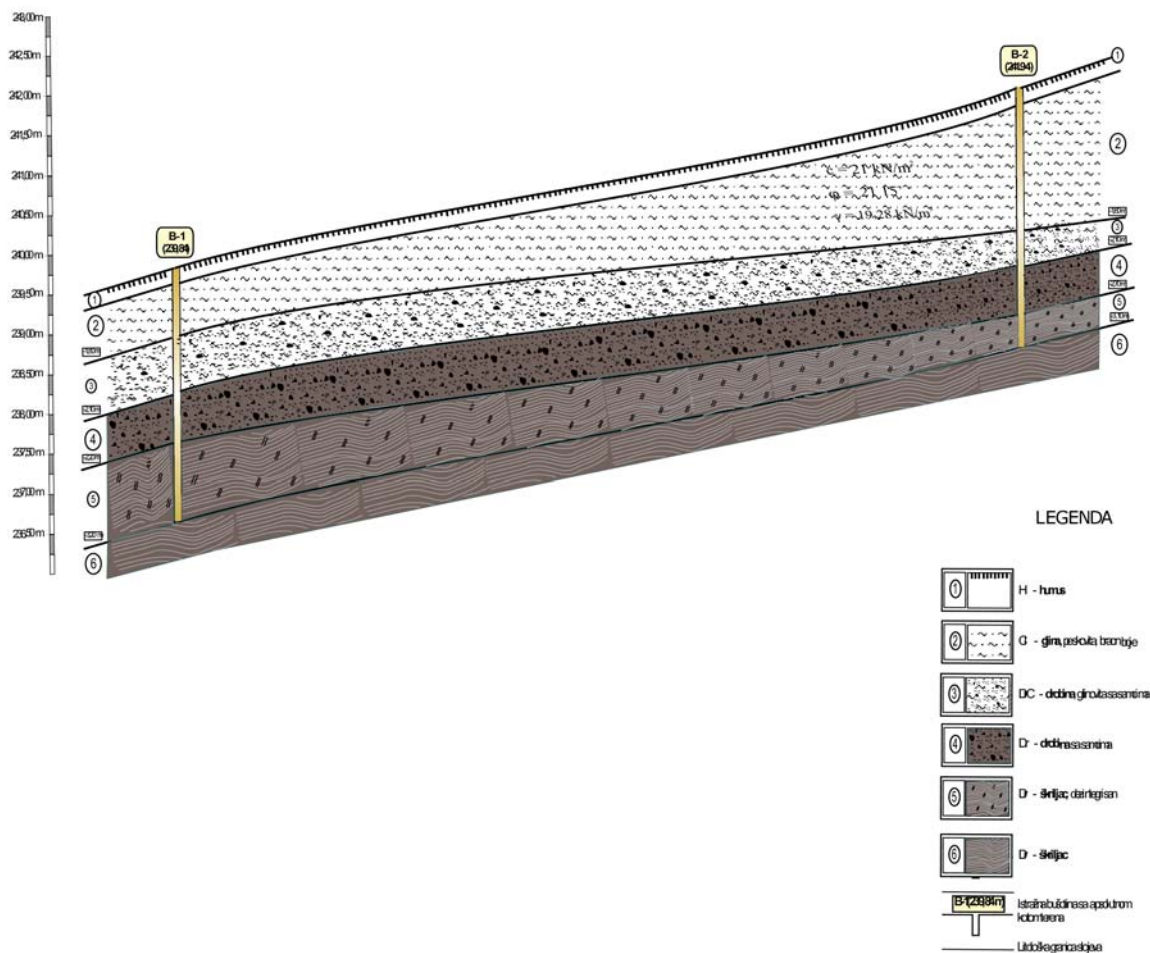
1: 25 000

DATUM:

jul 2025. god.

BROJ PRILOGA:

2



INVESTITOR: **Ilija Bošković**



AQUA PRO ENERGY d.o.o.

Trgovačka 30/32, 11 000 Beograd

PROJEKAT:

**ELABORAT O PROCENI UTICAJA IZGRADNJE HOTELA NA
KP 605/3 KO VRNJAČKA BANJA NA REŽIM
EKSPLOATACIJE TERMO-MINERALNIH VODA**

**LITOLOŠKO PROFIL A-B KROZ BUŠOTINE
U NEPOSREDNOJ OKOLINI OBJEKTA NA
K.P. 605/3 KO VRNJAČKA BANJA**

ODGOVORNI PROJEKTANT:

Željko Ćirić dipl. inž. geol

br. licence 392 N 181 14

RAZMERA:

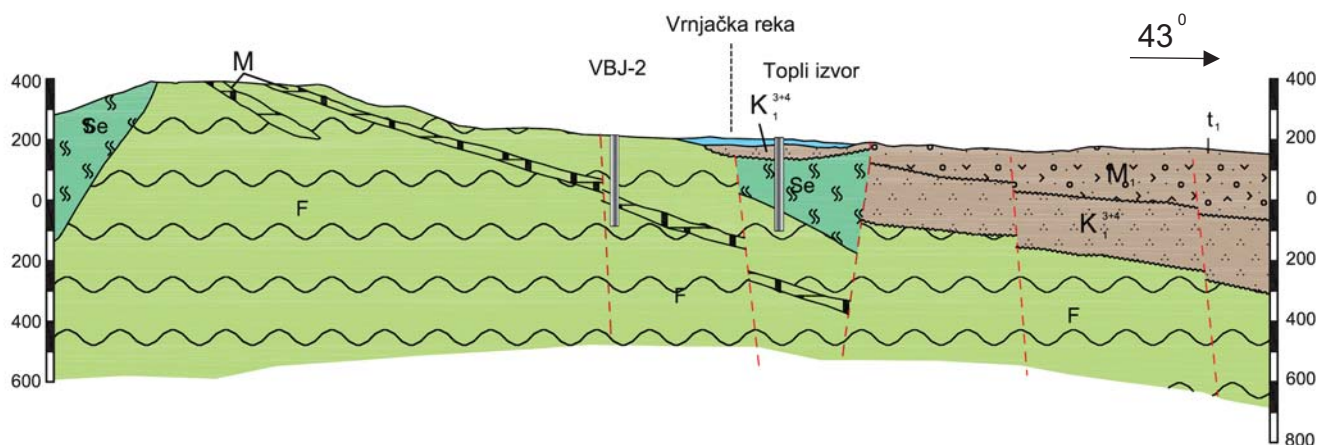
grafička

DATUM:

jul 2025. god.

BROJ PRILOGA:

3



KARTIRANE JEDINICE:

STANDARDNE OZNAKE:

TIPOVI IZDANI:

t_2	viša rečna terasa
$M_1?$	sedimentno- vulkanogena serija
K_1^{3+4}	fliš: alevroliti, glinci i peščari (barem i apt)
Se	serpentinit
M	kalkšisti i mermeri
F	serija sericit-hloritskih škriljaca i metamorfisanih peščara

— — — — —	normalna granica: utvrđena; pokrivena
.....	postepeni prelaz
— — — — —	utvrđena; pokrivena eroziona ili
— — — — —	tektonsko-eroziona granica
— — — — —	rased: utvrđen; pretpostavljen
— — — — —	dijapirski kontakt

	zbijeni tip izdani u terasnim naslagama
	pukotinski tip izdani u okviru paleozojske škriljave serije i mermera
	pukotinski tip izdani u okviru serpentinita, harcburgita i dunita
	uslovno bezvodni delovi terena u neogenom kompleksu i krednom flišu

OSTALE OZNAKE:

	istražno-eksploatacioni bunar sa mineralnim vodama
--	--

INVESTITOR: **Ilija Bošković**



AQUA PRO ENERGY d.o.o.

Trgovačka 30/32, 11 000 Beograd

PROJEKAT:

ELABORAT O PROCENI UTICAJA IZGRADNJE HOTELA NA KP 605/3 KO VRNJAČKA BANJA NA REŽIM EKSPLOATACIJE TERMO-MINERALNIH VODA

**HIDROGEOLOŠKI PROFIL AB
1:25 000/2 500**

ODGOVORNI PROJEKTANT:

Željko Ćirić dipl. inž. geol

br. licence 392 N 181 14

RAZMERA:
grafička

DATUM:
jul 2025. god.

BROJ PRILOGA:

4