

URBANISTIČKI PROJEKAT

**ZA IZGRADNJU STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA
NA K.P.BR. 500/66 KO VRNJAČKA BANJA I GARAŽE NA
K.P.BR. 500/69 KO VRNJAČKA BANJA**

Investitor: **"ACA M 45 TRADE" DOO Smederevo**
SMEDEREVO, Ul. Blagoja Parovića br. 2

Lokacija: k.p.br. 500/66 i 500/69 KO VRNJAČKA BANJA

Namena objekata: STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT
GARAŽA

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

Odgovorno lice projektanta: **Ivan Jerinić**

Pečat i potpis:



Odgovorni urbanista: **Ivana Milošević d.i.a.**

Broj licence: **200 0912 06**

Lični pečat i potpis:



Broj projekta:

50-022/25

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

- Obuhvat UP sa širom lokacijom
- Postojeće stanje sa elementima regulacije u PGR
- Regulaciono nivelaciono rešenje:
 - Projektovana situacija sa osnovom podruma
 - Projektovana situacija sa osnovom prizemlja
 - Projektovana situacija sa osnovom tipskog sprata
 - Projektovana situacija sa osnovom povučenog sprata
 - Projektovana situacija sa osnovom krova
- Prikaz saobraćajne i komunalne infrastrukture sa priključcima na spoljnu mrežu

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 stambeno-poslovnog objekta na k.p.br. 500/66 KO Vrnjačka Banja i garaže na k.p.br. 500/69 KO Vrnjačka Banja, određuje se:

Ivana Milošević, diplomirani inženjer arhitekturelic. br. **200 0912 06**

ODGOVORNI PROJEKTANT

idejnog rešenja koje je sastavni deo UP za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na k.p.br. 500/66 KO Vrnjačka Banja i garaže na k.p.br. 500/69 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:

50-022/25

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 stambeno-poslovnog objekta na k.p.br. 500/66 KO Vrnjačka Banja i garaže na k.p.br. 500/69 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 Milošević**, diplomirani inženjer arhitekture

Broj licence: **200 0912 06**



Lični pečat i potpis: _____

Broj projekta:

50-022/25

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 stambeno-poslovnog objekta na k.p.br. 500/66 KO Vrnjačka Banja i garaže na k.p.br. 500/69 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:

50-022/25

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 stambeno-poslovnog objekta na k.p.br. 500/66 KO Vrnjačka Banja i garaže na k.p.br. 500/69 KO Vrnjačka Banja

za

"ACA M 45 TRADE" DOO Smederevo

(MB 21203076 PIB 109567348)

SMEDEREVO, Ul. Blagoja Parovića br.2

direktor, Ivica Mitrović

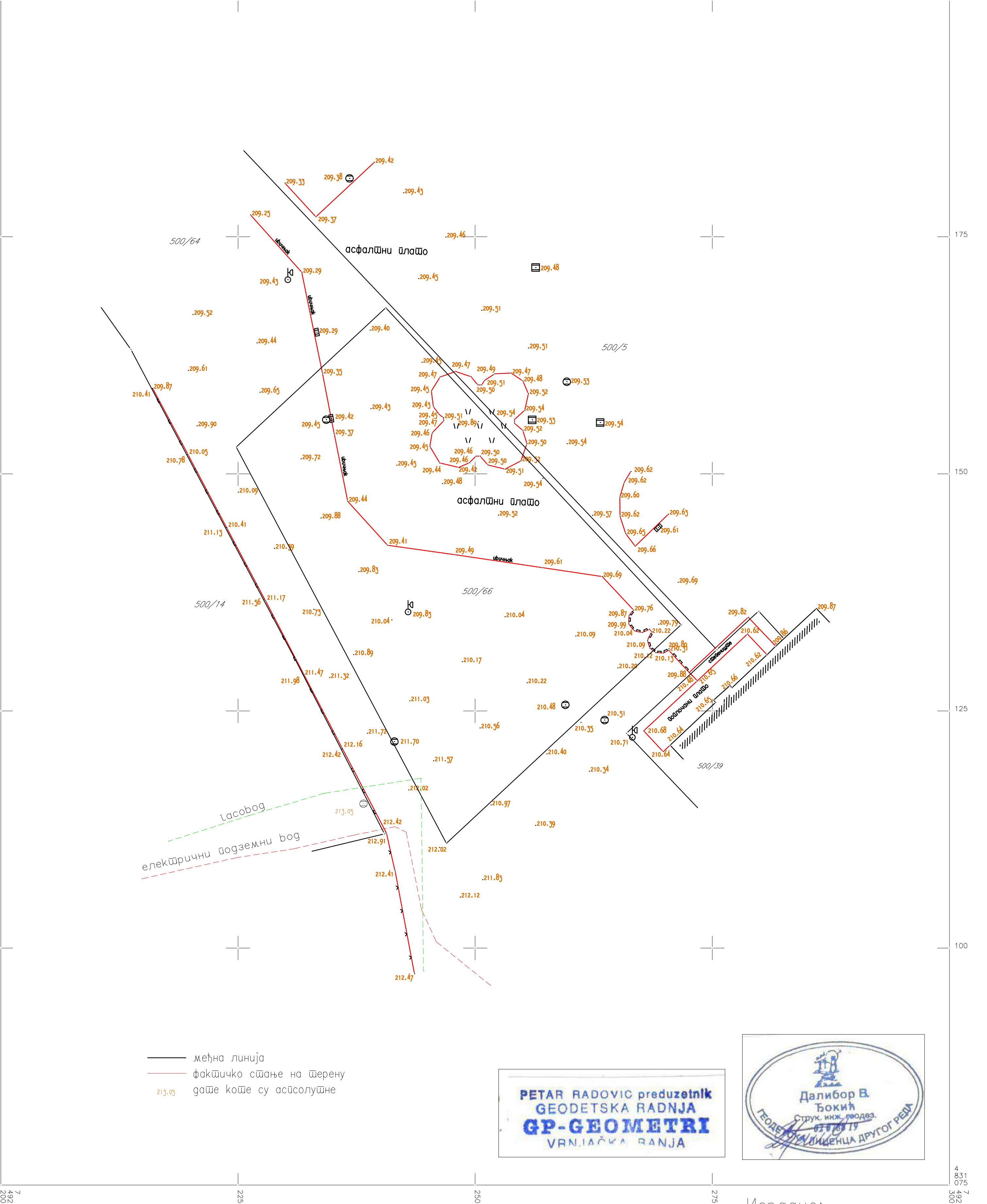
Broj projekta:

50-022/25

Datum:

jul 2025.god.

USLOVI IMALACA JAVNIH OVLAŠĆENJA





Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 19.3.2025. 12:12:35

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	65ce545f-10c6-4dec-83b1-2cb5355b8a31
Матични број општине:	70459
Општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Матични број катастарске општине:	741558
Катастарска општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Датум ажурности:	18.03.2025. 14:24
Служба:	ВРЊАЧКА БАЊА

1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	БАЊА
Број парцеле:	500/66
Површина m²:	1266
Број извода (*):	9138

Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПЛОДНО ЗЕМЉИШТЕ
Површина m²:	1266

Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ACA M 45 TRADE DOO SMEDEREVO
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

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

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



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 19.3.2025. 12:11:53

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	8c38518f-d6fc-4694-86d0-b185cf9014a4
Матични број општине:	70459
Општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Матични број катастарске општине:	741558
Катастарска општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Датум ажурности:	18.03.2025. 14:24
Служба:	ВРЊАЧКА БАЊА

1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	БАЊА
Број парцеле:	500/69
Површина m²:	612
Број извода (*):	9138

Подаци о делу парцеле	
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПЛОДНО ЗЕМЉИШТЕ
Површина m²:	612

Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ACA M 45 TRADE DOO SMEDEREVO
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

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

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



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

Предмет: Израда техничких услова за потребе израде урбанистичког пројекта за стамбено-пословни објекат спратности По+Пр+4+Пс и помоћног објекта делом спратности По+П+3, а делом По+П+4, која се граде на К.П. бр.500/66 и 500/69К.О. Врњачка Бања, инвеститора "АЦА М 45 ТРАДЕ " ДОО СМЕДЕРЕВО

На основу захтева заведеног код предузећа ЈП "Белимарковац" под бројем у-41597 од 8.4.2025.године, а на основу ситуације на терену и увида у постојећу документацију, издају вам се следећи:

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ за израду урбанистичког пројекта



• ВОДОВОД:

Постојеће стање:

На К.П. бр. 500/54 и 500/73 К.О. Врњачка Бања на дубини од око -1,50м' постоји водоводна линија ПЕ Ø 110 мм.

Будуће стање (планирано стање за израду водоводног прикључка):

Будући стамбено-пословни објекти могуће је прикључити на градску водоводну линију и то:

- Потребно је предвидети израду везе "А" са које ће се дати прикључак за предметни објекат (локација везе "А" сикца у прилогу). Будућу прикључну линију предвидети од ПЕ материјала 110мм пн 10бара. Цевовод прикључка се мора монтирати на постељицу од песка и исти се мора затрпати у слојевима од по 15 см, око и изнад цеви са набијањем. На месту везе дистрибутивног цевовода и прикључне линије за објекта уграђује се улични кључ са уличном капом.
- Обавеза инвеститора је да изгради водомерну шахт-затварачницу, за поменуте објекте, са пратећим фитингом (скица у прилогу). Такође обавеза инвеститора је да процентуално оптерећењу мреже учествује у реконструкције водовodne линије и довођења нових количина воде у оквиру пројекта "Санација ЦС Визтојевац", да о сопственом трошку изради сву неопходну техничку документацију за прикључење и добије грађевинску дозволу за прикључење на водоводну мрежу у оквиру поступка за добијање грађевинске дозволе. У противном објекат се не може прикључити на градску водоводну мрежу.



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

Предмет: Израда техничких услова за потребе израде урбанистичког пројекта за стамбено-пословни објекат спратности По+Пр+4+Пс и помоћног објекта делом спратности По+П+3, а делом По+П+4, која се граде на К.П. бр.500/66 и 500/69К.О. Врњачка Бања, инвеститора "АЦА М 45 ТРАДЕ" ДОО СМЕДЕРЕВО

На основу захтева заведеног код предузећа ЈП "Белимарковац" под бројем у-41597 од 8.4.2025.године, а на основу ситуације на терену и увида у постојећу документацију, издају вам се следећи:

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ за израду урбанистичког пројекта



• ВОДОВОД:

Постојеће стање:

На К.П. бр. 500/54 и 500/73 К.О. Врњачка Бања на дубини од око -1,50м' постоји водоводна линија ПЕ Ø 110 мм.

Будуће стање (планирано стање за израду водоводног прикључка):

Будући стамбено-пословни објекти могуће је прикључити на градску водоводну линију и то:

- Потребно је предвидети израду везе "А" са које ће се дати прикључак за предметни објекат (локација везе "А" сикца у прилогу). Будућу прикључну линију предвидети од ПЕ материјала 110мм пн 10бара. Цевовод прикључка се мора монтирати на постељицу од песка и исти се мора затрпати у слојевима од по 15 см, око и изнад цеви са набијањем. На месту везе дистрибутивног цевовода и прикључне линије за објекта уграђује се улични кључ са уличном капом.
- Обавеза инвеститора је да изгради водомерну шахт-затварачницу, за поменуте објекте, са пратећим фитингом (скица у прилогу). Такође обавеза инвеститора је да процентуално оптерећењу мреже учествује у реконструкције водоводне линије и довођења нових количина воде у оквиру пројекта "Санација ЦС Визтојевац", да о сопственом трошку изради сву неопходну техничку документацију за прикључење и добије грађевинску дозволу за прикључење на водоводну мрежу у оквиру поступка за добијање грађевинске дозволе. У противном објекат се не може прикључити на градску водоводну мрежу.



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ОБАВЉАЊЕ КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ

"БЕЛИМАРКОВАЦ" ВРЊАЧКА БАЊА

ул. Жике Ваљаревића бр. 1, 36210 Врњачка Бања

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

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

• Приликом одређивања димензија водомерног шахт-склоништа за уградњу водомера на даљинско читавање водити рачуна да минимално растојање између водомера и зида шахте буде 30цм, а дебљина зида шахте најмање 20цм. Минималне унутрашње димензије водомерне шахт-затварачнице на вези је 3,0*2,0м (унутрашња мера). Дубине исте 1,80м (светла висина), дефинисати тако да дно шахте буде 20цм испод коте дна цеви како би се омогућио нормалан рад и експлоатација. У водоводну-шахт затварачницу потребно је сместити главне водомере, водомер за велнес-базен и хидрантску мрежу који мора бити на даљинско читавање произвођача "Инса". Водомере за 58 стамбено-пословних јединица пројектом предвидети у засебним просторијам или предвидети етажно постављање водомера у посебне ормариће.

• *Статички притисак који можемо обезбедити је 0,5 бар, како би се подмириле несметано подмириле потребе постојећих потошача. Како уз захтев нису наведене потребне количне воде за санитарну воду, велнес и хидрантску мрежу, обавезује се инвеститор да изгради хидро-машинско постројење са резервоарском простором у оквиру пројекта за грађевинску дозволу. Неопходно је да хидро-машинско постојење буде у засебној просторији у односу на позицију главног водомера, а после главног водомера.*

• Обавезује се инвеститор да учествује у пројекту "Санација ЦС Витојевац", што ће бити регулисано посебни Уговором између предузећа ЈП "Белимарковац" и подносиоца захтева.

• Уколико дође до промене намене или габарита објекта у односу на податке достављене у захтеву у/ 41597 од 8.4.2025.године дати технички услови не важе.



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

● ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА:

Постојеће стање:

На К.П. бр. 500/66 К.О. Врњачка Бања ивицом источе парцеле, на дубини од око -1,50м' постоји фекална канализациона линија ПВЦ Ø 200 мм.

Будуће стање (планирано стање за израду канализационог прикључка):

- Како је позиција будућег пројектом предвиђена ивицом источне парцеле потребно је да Инвеститор о сопственом трошку изради сву неопходну техничку документацију, добије све неопходне дозволе за измештање канализационе линије, као и да изврши измештање канализационе линије, под условима који су дефинисани посебним Уговором, а који су саставни део ових техничких услова (скица измештања у прилогу)
- Прикључење будућег објекта на градску фекалну канализациону мрежу потребно је пројектом предвидети на поменуто фекалну канализациону линију и поменути ревизини шахт. Такође, потребно је пројектом предвидети на западној страни предметне парцеле изградњу резизионог фекалног канализационог шахта минималног пречника Ø1000 мм уз строго вођење рачуна о падовима терена приликом изградње истог и прикључења у постојећи фекални канализациони шахт (КШ). Прикључна фекална канализациона линија мора бити минималног пречника 200мм. Прикључна цев мора бити на мин. 20цм висинског растојања од горње коте кинете у прикључној шахти (КШ) уз обавезан пад цеви од 1,5% до 2,5%. Обавезује се инвеститор да финансира изградњу и реконструкцију прикључне линије од постојећег ревизионог канализацион фен.шахта до будућег ревизионог шахта који си мора изградити уз само ивицу предметне парцеле.
- Обавезује се инвеститор да обезбеди несметани прилаз ревизионим канализационом шахтама планираним на предметној парцели, како би у случају евентуалних интервенција радници ЈП"Белимарковца" били у могућности да адекватно реагују.
- Обавеза инвеститора је да изради сву неопходну техничку документацију за прикључење и добије грађевинску дозволу за прикључење на канализациону мрежу у оквиру поступка за добијање грађевинске дозволе. У противном објекат се не може прикључити на градску водоводну мрежу.
- На основу Општинске одлуке о водоводу и канализацији, Службени лист број 19 од 24.11.2014.године и изменама и допунама Службени лист број 39/17, члан 65 став 1, на градску фекалну канализациону мрежу се **не могу** прикључити подрумске и сутеренске просторије. Изузетно се може одобрити прикључење објекта чији су санитарни уређаји испод коте нивелете улице уколико су пројектовани и уграђени заштитни уређаји. Заштитни урђај уграђује корисник и исти је саставни део унутрашње канализационе линије сходно одлуци Општине Врњачка Бања Службени лист број 19 од 24.11.2014.године и изменама и допунама Службени лист број 39/17, члан 65 став 2. У случају да дође до штете на објекту корисника, због неисправности уређаја из става 2 члан 65, трошкове отклањања настале штете сноси корисник који је тражио овакву врсту прикључка сходно одлуци Општине Врњачка Бања Службени лист број 19 од 24.11.2014.године и изменама и допунама Службени лист број 39/17, члан 65 став 3.



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

● АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА:

Постојеће стање:

- У близини преднетне парцеле постоји природни реципијент на КП број 2124/17 КО Врњачка Бања.

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

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

НАПОМЕНА:

- Саставни део ових услова је ситуација водовода, фекалне и атмосферске канализације
- Обавезује се инвеститор да реши све имовинско правне односе које настану по овом предмету, као и да прибави све потребне сагласности од надлежних органа-имаоца јавних овлашћења: Општинске стамбене агенције, ЕПС-а, Телекома и Интерклиме.
- Уколико дође до промене намене или габарита објекта у односу на податке достављене у захтеву у / 41597 од 8.4.2025.годинедати технички услови не важе.
- Технички услови се издају за потребе израде урбанистичког пројекта и као такви се не могу употребити у друге сврхе.
- Технички услови важе 24 месеца од дана издавања.

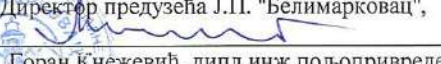
Обрада,


Ђурђа Благојевић, маст.инж.грађ

Извршни Директор плана и развоја,

Маријана Станојчић, дипл. технолог



Директор предузећа Ј.П. "Белимарковац",

Горан Кнежевић, дипл.инж.пољопривреде





Огранак Електродистрибуција Краљево

Погон Врњачка Бања

„АЦА М 45 ТРАДЕ” д.о.о.

Благоја Паровића бр. 2

Наш број: 2561200-Д.09.10.-149352/2-25

11300 Смедерево

Место, датум: Врњачка Бања, 23.04.2025.

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинске парцеле број 500/66 и 500/69 у (К.О. Врњачка Бања) (Војвођанска бр. 66, Врњачка Бања)

Поводом Вашег захтева, наш број 2561200-Д.09.10.-149352/1-25 од 09.04.2025. године у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинске парцеле број 500/66 и 500/69 у (К.О. Врњачка Бања) (Војвођанска бр. 66, Врњачка Бања), обавештавамо Вас следеће:

1. Електроенергетски услови:

1.1. Снага будућих објеката:

Објекат (стамбено пословни) на к.п. бр. 500/66 К.О. Врњачка Бања

- 54 станова (1-54) - 11,04 kW;
- 1 заједничка потрошња - 11,04 kW;
- 3 лифта (1-3) - 17,25 kW;
- 4 локала (1-4) - 34,50 kW;
- 1 спа центар - 50,00 kW;
- 1 подземна гаража - 69,00 kW;

Објекат (гаража) на к.п. бр. 500/69 К.О. Врњачка

- 1 гаража - 69,00 kW;
- 2 лифт (1-2) - 34,50 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 или ЗТС 20/0,4 kV, 2x1000 kVA „Нова аутобуска станица 2”, минималних димензија 7x6 метара са припадајућом електро опремом на катастарској парцели к.п. 500/44 К.О. Врњачка Бања или у непосредној близини која гравитира наведеној катастарској парцели. Будућу трафостаницу изградити на увек доступном месту за експлоатацију и неометан приступ са јавне површине. Трафостаница не сме бити испод коте приступне

Страна 1 од 2

саобраћајнице. До будуће ТС обезбедити приступни пут минималних димензија ширине 3,5 метара за пролаз механизације. Како је у непосредној близини већ условљена изградња трафостанице снаге 1x1000 kVA према издатим Условима за пројектовање и прикључење бр. 8G.1.0.0-D-09.08-25969/2-25 од 23.01.2025. године за стамбено пословни објекат инвеститора (странке) „RYAGO PALACE“ DOO Врњачка Бања, потребно је објединити и изградити јединствену трафостаницу снаге 2x1000 kVA;

- Извршити напајање будуће трафотанице 20/0,4 kV, 2x1000 kVA „Нова аутобуска станица 2“ са постојећег извода 20 kV „Централа“ (деоница кабловског вода 20 kV ТС 20/0,4 kV „Централа“ - ТС 20/0,4 kV „Нова аутобуска станица“ - ТС 20/0,4 kV „14. Октобар 2“) на принципу „улаз-излаз“, кабловима типа 3 x XHE 49-A 3 x (1x150) mm² постављеним у предходно изграђеној кабловској канализацији са ПЕВГ цевима 90/80 mm. На местима промене правца трасе као и на растојањима дужим од 40 m изградити типска кабловска окна у складу са ТП-3. ЕД Србије;
- Из будуће ТС 20/0,4 kV, 2x1000 kVA „Нова аутобуска станица 2“ формирати коридоре и изградити НН изводе у претходно изграђеној кабловској канализацији са ПЕВГ цевима 90/80 mm за напајање будућих објеката који се граде на к.п. 500/66 и 500/69 К.О. Врњачка Бања;
- На погодном месту на делу спољашњих фасада објеката, а што је могуће ближе улазима (односно месту где ће се уградити ОММ), предвидети простор за уградњу кабловских прикључних кутија (КПК) одговарајућег типа;
- На приступачном месту у улазим објектима (или на делу спољашње фасаде објеката, у непосредном окружењу улаза, који ће бити покривен планираном надстрешницом), предвидети слободан простор одговарајућих димензија (отвор у зиду) за накнадну уградњу ормана мерног места са смештеним неопходним бројем бројила, све у складу са захтевом странке;
- За све наведене радове потребно је закључити одговарајуће Уговоре између странке и ЕДС-а. Странка је у обавези да реши имовинско правне односе, обезбеди чисте трасе и прибави потребне дозволе за извођење радова (у свему према важећој процедури и законском регулативом).

Приликом извођења радова на изградњи објеката водити рачуна о постојећем кабловском воду 20 kV (деоница кабловског вода 20 kV ТС 20/0,4 kV „Централа“ - ТС 20/0,4 kV „Нова аутобуска станица“) који се простире делом кроз катастарску парцелу к.п. бр. 500/69 К.О. Врњачка Бања.

Инвеститор (странка) изградње објеката се обавезује да ако приликом извођења радова наиђе на подземне ЕЕО, одмах обавести Службу за припрему и надзор одржавања „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Краљево – Погон Врњачка Бања и закључи адекватан Уговор о измештању ЕЕО. У случају потребе за измештањем ЕЕО морају се обезбедити алтернативне трасе и инфраструктурни коридори уз претходну сагласност „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд. Трошкове постављања електроенергетског објекта на другу локацију, као и трошкове градње, у складу са чл. 217. Закона о енергетици („Сл.гласник РС“ бр. 145/2014, 95/2018 -- др.закон, 40/2021, 35/2023 - др. закон, 62/2023 и 94/2024), сноси инвеститор објекта због чије изградње се врши измештање.

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, дипл.инж.ел.



Република Србија
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Сектор за ванредне ситуације
Одељење за ванредне ситуације у Краљеву
07.16.1 Број: 217- 2901/25
Дана: 15.04.2025. године
Краљ е в о
/ МВ / ДШ /

“АСА М 45 TRADE“ д.о.о

Смедерево
ул. Благоја Паровића 2

ПРЕДМЕТ: Урбанистички услови за израду пројекта за изградњу стамбено – пословног објекта у Врњачкој Бањи, спратности (По+Пр+4С+Пс), на кат. парц. бр. 500/66 КО Врњачка Бања и гараже спратности делом (По+П+3С), делом (По+П+4С) на кат. парц. бр. 500/69 КО Врњачка Бања.

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

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

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

- системе вентилације и климатизације предвидети у складу са Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију ("Сл. лист СФРЈ", бр. 38/89 и "Сл. гласник РС", бр. 101/2010),
- обезбедити потребну отпорност на пожар конструкције објекта (зидова, међуспратне таванице, челичних елемената...), сходно СРПС U.J1 240,
- предвидети употребу материјала и опреме за коју се могу обезбедити извештаји и атестна документација домаћих акредитованих лабораторија и овлашћених институција за издавање атеста,
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству ("Сл. лист СФРЈ", бр. 21/90),
- применити одредбе Правилника о техничким захтевима безбедности од пожара спољних зидова зграда ("Сл. гласник РС", бр. 59/2016, 36/2017 и 6/2019),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту угоститељских објеката од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 20/19),
- уколико се предвиђа изградња гараже исту реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима безбедности гаража од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 31/24),
- применити одредбе Правилника о 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. правника) и 24/2012),
- применити одредбе Правилника о сагласности за складиштење и снабдевање нафтом, дериватима нафте и биогоривима за сопствене потребе („Службени гласник РС“, бр. 12/16),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за безбедност од пожара и експлозија станица за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова ("Службени гласник РС", број 54/17),
- применити одредбе Правилника о обавезном атестирању елемената типских грађевинских конструкција на отпорност према пожару и о условима које морају испуњавати организације удруженог рада овлашћене за атестирање тих производа ("Службени лист СФРЈ", бр. 24/90),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за стабилне инсталације за дојаву пожара ("Службени лист СФРЈ", бр. 87/93),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за стабилне инсталације за детекцију експлозивних гасова и пара ("Службени лист СФРЈ", бр. 24/93),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за уређаје за аутоматско затварање врата или клапни отпорних према пожару ("Службени лист СФРЈ", бр. 35/80),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за безбедност од пожара и експлозија постројења и објеката за запаљиве и гориве течности и о ускладиштавању и претакању запаљивих и горивих течности ("Сл. гласник РС", бр. 114/17),
- применити одредбе Правилника о техничким и другим захтевима за материјале и робу према понашању у пожару ("Сл. гласник РС", бр. 74/09),
- применити одредбе Правилника о техничким и другим захтевима за утврђивање пожарног оптерећења и степена отпорности према пожару ("Сл. гласник РС", бр. 74/09),

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

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

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

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

пуковник полиције



Дејан Сеизовић



ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА ВРЊАЧКА БАЊА

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

Број: 350-603/25-1

Датум: 08.04.2025. год.

АСА М 45 TRADE DOO
ул. Благоја Паровића бр. 2, Смедерево
(МБ 21203076; ПИБ 109567348)

На основу захтева (наш број 350-574/25 од 02.04.2025. год.), за издавање техничких услова за израду **Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено - пословног објекта, спратности По+Пр+4+Пс на КП бр. 500/66 КО Врњачка Бања и гараже, спратности По+П+3, делом По+П+4 на КП бр. 500/69 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:

- Ситуациони план са приказом планиране инфраструктуре

и документацијом којом располаже „ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА ВРЊАЧКА БАЊА“ предметни радови на изради урбанистичког пројекта за изградњу стамбено - пословног објекта, спратности По+Пр+4+Пс на КП бр. 500/66 КО Врњачка Бања и гараже, спратности По+П+3, делом По+П+4 на КП бр. 500/69 КО Врњачка Бања, налази се делом из наше надлежности:

- преко КП. бр. 500/74, 500/68, 500/5, 500/49 КО Врњачка Бања, на КП бр. 502/1 КО Врњачка Бања (улица Војвођанска), по ИПР-у Врњачка Бања

При изради урбанистичког пројекта за изградњу стамбено - пословног објекта, спратности По+Пр+4+Пс на КП бр. 500/66 КО Врњачка Бања и гараже, спратности По+П+3, делом По+П+4 на КП бр. 500/69 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 преко КП. бр. 500/74, 500/68, 500/5, 500/49 КО Врњачка Бања, на КП бр. 502/1 КО Врњачка Бања (улица Војвођанска), планирати као приоритет безбедно одвијање саобраћаја на предметним улицама.
- ✓ Пројектом предвидети приоритет саобраћаја преко КП. бр. 500/74, 500/68, 500/5, 500/49 КО Врњачка Бања, на КП бр. 502/1 КО Врњачка Бања (улица Војвођанска).
- ✓ Узимајући у обзир садржај објекта, мишљења смо да се планским решењем може прихватити следеће саобраћајно решење:
 - Приступ предметним парцелама могуће је формирати преко КП. бр. 500/74, 500/68, 500/5, 500/49 КО Врњачка Бања, на КП бр. 502/1 КО Врњачка Бања (улица Војвођанска)
 - 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 преко КП. бр. 500/74, 500/68, 500/5, 500/49 КО Врњачка Бања, на КП бр. 502/1 КО Врњачка Бања (улица Војвођанска), могуће је остварити у складу са напред наведеним и важећим прописима и нормативима из ове области.

Приликом евентуалних планирања инсталација водити рачуна о следећем:

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

Општи услови за постављање предметних инсталација:

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

Услови за укрпгање инсталација са предметним путем:

- Да се укрпгање 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 пасиона 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 350-603/25-1.

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.



Бранислав Вежаповић, дипл.екон.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 166264/2-2025

ДАТУМ: 15.04.2025.

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

ACO M 45 TRADE doo

Смедерево
Благоја Паровића 2

ПРЕДМЕТ: Технички услови - урбанистички услови за изградњу и прикључење стамбено-пословног објекта на јавну телекомуникациону мрежу

Сходно Закону о електронским комуникацијама (Сл. гласник РС бр. 44/10), и Закону о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14 члан 11. Правилника о поступању спровођења обједињене процедуре електронским путем „Сл. Гласник РС“ бр 113/15), а на основу вашег захтева од 10.04.2025. године, којим тражите услове за изградњу **стамбеног-пословног објекта**, на КП 500/66 и 500/69 Врњачка Бања, обавештавамо вас да на месту извођења радова **не постоје телекомуникационе инсталације**, па се сагласност издаје под следећим условима

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

УСЛОВИ ЗА СПОЉНУ ТК ИНФРАСТРУКТУРУ

ПРИВОДНА КАБЛОВСКА КАНАЛИЗАЦИЈА

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

црева која се помињу морају бити негорива (LSZH) и њихова набавка и уградња је обавеза инвеститора.

4. Новоизграђена спољна инфраструктура **мора бити геодетски снимљена**.

УСЛОВИ ЗА КУЋНУ ТК ИНСТАЛАЦИЈУ

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

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

објекат има темељне уземљиваче онда од ODO ормана до најближе сабирнице положити кабл P/F Ø16mm².

11. Ради обезбеђења континуитета положених црева, због провлачења оптичких каблова од ODO ормана до предвиђеног места ZOK-а у стану, на свакој етажи објекта предвидети простор за уградњу уградне спратне кутије димензија 430x300x200 mm. Ове кутије морају имати могућност да се закључавају.
12. Спратна кутија представља место спајања хоризонталних и вертикалних негоривих ребрастих црева кроз које ће се провлачити оптички каблови као и место спајања успонског оптичког кабла са каблом који се провлачи од поменуте кутије до ZOK у стану. Од поменуте спратне кутије на свакој етажи пројектовати и положити по једно негориво ребрасто црево пречника Ø16mm до места уградње разводне кутије димензија 150x150mm са спољне стране стана. Од ове кутије па на даље се наставља континуитет постављања ребрастих црева до ZOK кутије.
13. Пројектовати и положити једно негориво ребрасто црево пречника Ø50mm од ODO ормана до последње спратне кутије (препука да се са поменутом цеви изађе на кров због каснијег повезивања опреме која би се евентуално монтирала на крову). Поменуто ребрасто црево мора да уђе у спратне кутије на свакој етажи.
14. Набавка и уградња хоризонталних и вертикалних негоривих ребрастих црева од ODO ормана до спратних кутија као и од спратних кутија до планираног места ZOK-а у стану је обавеза инвеститора.
15. Спратне кутије би требало да имају отворе како би се вертикално ребрасто црево Ø50mm увело у кутију као и отворе за увод ребрастих црева која полазе од спратне кутије ка становима. Због лакшег провлачења каблова потребно је у сва ребраста црева увући FeZn жицу. Отвори са морају груписати на одређени начин како би се могла уградити Телекова опрема. Радници Телекома ће дати предлог позиције отвора сагласно позицији која се оставља за њу.

Рекапитулација међусобних обавеза по питању унутрашњих инсталација

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

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

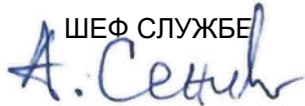
Пуштање у рад нових веза и сеоба, који су предмет издатих услова, биће извршено на захтев инвеститора, по прикључењу објекта на приступну мрежу Телекома.

ОПШТИ УСЛОВИ

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

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

С поштовањем,

ШЕФ СЛУЖБЕ

Александар Сенић, дипл.инж.



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 : 2-1560

Датум: 09.04.2025.

„ACA M 45 TRADE d.o.o.“

Ул. Благоја Паровића бр. 2

Смедерево

ПИБ 109567348

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

На основу Захтева „АрхитекПРО.“ из Врњачке Бање од 08.04.2025. за издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбен-пословног објекта на к.п. бр. 500/66 К.О. Врњачка Бања и гараже на к.п. бр. 500/69 К.О. Врњачка Бања инвеститор „ACA M 45 TRADE d.o.o.“, 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 предметних катастарских парцела, изграђен је дистрибутивни гасовод МОП ≤ 4 bar од полиетиленских цеви ПЕ Ø180mm и ПЕ Ø40mm.

На к.п. бр. 500/69 К.О. Врњачка Бања постоји изведен гасовод МОП ≤ 4 bar од полиетиленских цеви ПЕ Ø40mm. Гасовод на к.п. бр. 500/69 К.О. Врњачка Бања је део прикључног гасовода који напаја објекат на к.п. бр. 500/39 К.О. Врњачка Бања.

Изградња гараже угрожава постојећи гасовод ПЕ Ø40mm па је обавезно предвидети измештање овог гасовода на безбедну локацију.

Положај изведеног дистрибутивног гасовода у зони предметних катастарских парцела приказан је на скици у прилогу.

Приликом израде пројектно-техничке документације, као и приликом изградње објекта на предметним катастарским парцелама и извођења радова на прикључењу на осталу инфраструктуру у зони парцела на којима 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 $\leq$ 4 bar):

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

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

- 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 предметних катастарских парцела у складу са приложеном ситуацијом.

За задовољење енергетских потреба предметног објекта потребно је обезбедити природни гас изградњом гасних прикључака и уградњом мернорегулационих сетова одговарајућег максималног капацитета, улазног радног притиска 1-4 bar и одговарајућег излазног притиска.

Могуће су две варијанте прикључења на гасоводну мрежу:

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

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

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

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

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

Захтев из овог става садржи податке о:

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

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

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

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

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

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

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

Прилог: Скица изведеног гасовода од ПЕ цеви у зони к.п.бр. 500/66 и 500/69 К.О. Врњачка Бања

Обрадили:

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



Директор

Загорка Чеперковић, дипл.маш.инж

Preduzeće za inženjering i projekt
d.o.o.
B: 2-1560
09.04.25 god.
VERUJASOVI EMIJA

500/44

544/4

545/2

500/46

543

MACA M 45 TRADE d.o.o.

NE ϕ 180

ϕ 180

MACOROS NE ϕ 40

500/39

530

529

524





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

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

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
"БАЊСКО ЗЕЛЕНИЛО И ЧИСТОЋА"

Број: 1090/1/2025
Датум: 09.04.2025 год.
ВРЊАЧКА БАЊА

ACA M 45 TRADE DOO SMEDEREVO
Улица Благоја Паровића бр. 2
11300 Смедерево

Предмет: Одговор на захтев за издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу објекта- стамбено- пословни објекат на к.п.бр. 500/66 К.О. Врњачка Бања и гараже на к.п. бр. 500/69 К.О. Врњачка Бања

Поштовани,

На основу захтева бр. 1090/2025 од 08.04.2025. године, за издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу објекта- стамбено- пословни објекат на к.п.бр. 500/66 К.О. Врњачка Бања и гараже на к.п. бр. 500/69 К.О. Врњачка Бања, чији је инвеститор АСА М 45 TRADE DOO SMEDEREVO из Смедерева, достављамо Вам следеће услове који су у надлежности ЈКП „Бањско зеленило и чистоћа“.

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

I

Члан 17

Пре отпочињања изградње објеката, инвеститор је у обавези да са јавним предузећем, привредним друштвом односно предузетником, којем је поверено вршење послова комуналне хигијене закључи уговор о појачаном одржавању са депозитном клаузулом у новчаној вредности једнакој вредности 10 пуних цистерни са водом по Ценовнику тог јавног предузећа, привредног друштва односно предузетника, а која ће бити активирана уколико се возилима која користи инвеститор при изградњи објекта на површинама јавне намене изнесе блато или друга нечистоћа. Чишћење из става1. 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 типовим 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, 35210 Врњачка Бања
ПИБ:109466769, Матични број: 21187917,
Текући рачун: 200 - 2962300101908 - 23
Банка Поштанска штедионица
тел.: 036/5150-140, веб-сајт: banjskozelenilo.co.rs
е-маил: 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 Вазаревића бр.1, 35210 Врњачка Бања
ПИБ:109466769, Матични број: 21187917,
Текући рачун: 200 - 2962300101908 - 23
Банка Поштанска штедионица
тел.: 036/5150-140, веб-сајт: banjskozelenilo.co.rs
е-маил: 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



TEKSTUALNI DEO

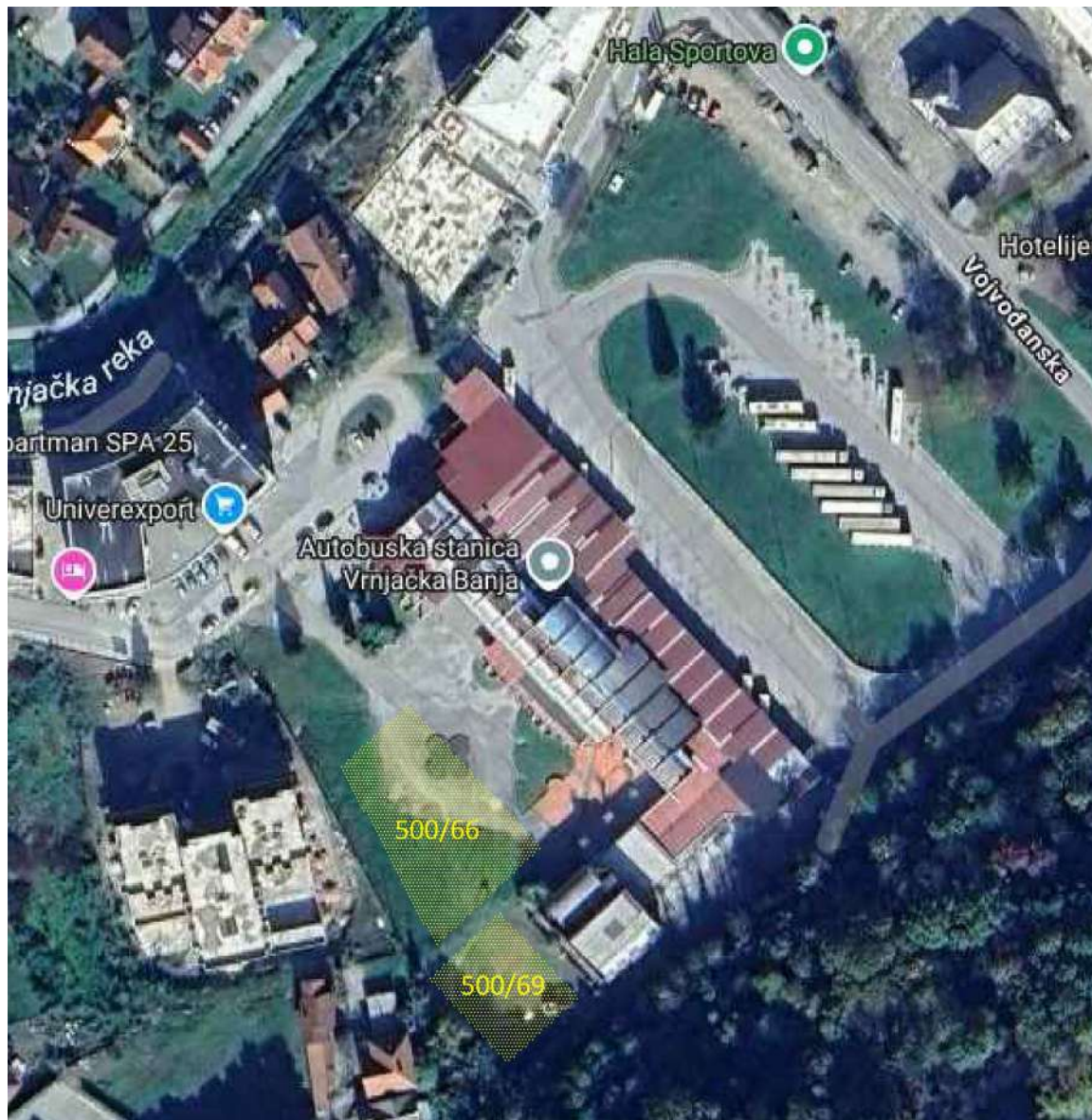
PRAVNI I PLANSKI OSNOV

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 široj zoni Autobuske stanice. **Obuhvat UP čine k.p.br. 500/66 i 500/69 KO Vrnjačka Banja.**

Prema evidenciji RGZ, površina katastarskih parcela u obuhvatu iznosi ($1266+612=$) ukupno 1878 m², vrsta zemljišta je gradsko građevinsko zemljište.

USLOVI IZGRADNJE

K.p.br. 500/66 i 500/69 KO Vrnjačka Banja su u obuhvatu PGR Vrnjačke Banje, prema karti planiranih namena nalaze se u okviru zone CENTRI – komercijalne zone, podceline „C1 BUS“ - k.p.br. 500/66 unutar zone "C 1A", k.p.br. 500/69 označena kao „nG“ – nadzemna garaža.

Namena :

- zona centralnih funkcija – glavni centar maksimalne koncentracije usluga i ljudi
- pretežna namena: poslovanje sa stanovanjem
- dozvoljeno: poslovanje u smislu usluga, hoteli, restorani, kultura, zabava, obrazovanje (kancelarije, agencije, banke, biro, trgovine, bioskopi, galerije, ugostiteljstvo, mini škole i sl.), apartmani, stanovanje
- nije dozvoljeno: proizvodnja – osim zanatske radionice do 50 m² (kao: šivenje, grnčarija, sarač, fotograf, obučar i sl.); magacini, nadzemne garaže, tehnički pregled, servisi i sl.
- raspodela namene:
 - u prizemlju: 100% javne funkcije i poslovanje; nije dozvoljeno: stanovanje, prostori za smeštaj ljudi (apartmani, hotelske sobe, pansioni i sl.)
 - u mezaninu (prvi sprat): preporučuje se – javne funkcije i poslovanje
 - na višim etažama: poslovanje, stanovanje, apartmani, hoteli

Parcelacija :

- date regulacione linije predstavljaju planirane granice parcela
- planirane parcele (uokvirene regulacionim linijama) je dozvoljeno usitnjavati uz uslove:
 - nove granice parcela su upravne na planiranu regulacionu liniju ulice
 - minimalna širina parcele na ulici je 10 m

Visina objekta:

- maksimalna visina venca: 15,5 m
- maksimalna visina objekta : 19 m
- min. visina prizemlja: 3,5 m
- referentna niveleta visine objekta je kota trotoara ulice ili javne površine na koju je orijentisan objekat

Parkiranje u podzemnoj garaži i na parceli – prema kriterijumima iz tabele + 1PM po stanu

Pozicija i raspored objekata:

- Objekti se grade punim iskorišćenjem prostora unutar zadatih građevinskih linija
- Dozvoljeni su: atrijumski, poluatrijumski i objekti u nizu,
- U ovim zonama insistirati na blokovskoj formi organizacije - objekte orijentisati u pravcu prema regulacionoj liniji (ulici i/ili reci), tako da bočne strane objekata prema susedima mogu biti postavljene na granicu parcele (objekti u nizu).
- Prednja strana objekta (fasada) mora biti postavljena na građevinsku liniju.
- Spoljni zidovi prizemlja ne moraju biti postavljeni na zadate građevinske linije (važi: DO građ.linije)
- Pri izgradnji objekata koji se grade u neprekinutom nizu, na novom objektu se ostavlja svetlarnik iste veličine i simetričan svetlarniku postojećeg objekta.

Dozvoljeni erkeri maksimalnog ispada 1,2 m, na delu objekta koji je viši od 4 m.

Povučeni sprat je uvučen min. 2 m od fasadne ravni, i taj deo ne može biti natkriven.

Na građevinsku liniju je moguće postaviti stubove u prizemlju.

Nije dozvoljeno bilo kakvo zatvaranje u koristan prostor kolonada i prostora izvan građevinske linije prizemlja – ove površine moraju ostati slobodne komunikacije javnog pešačkog kretanja.

Za k.p.br. 500/66 – ukoliko investitor želi da iskoristi pravo da na svom delu parcele (u podzemnoj garaži) organizuje određeni broj parking mesta i da to pravo može ostvariti ustanovljavanjem prava službenosti prolaza (samo za prilaz podzemnoj garaži a ne kao pristup javnoj kolskoj saobraćajnici) na koji način ostatak tj. razliku između ukupnog broja parking mesta i broja parking mesta koje organizuje na parceli, može obezbediti na katastarskim parcelama na udaljenju do 500 m, i to, ili na nekoj od svojih parcela ili na drugoj parceli uz zakup (na kojoj mora biti upisan teret u službi za katastar nepokretnosti), odnosno, da ukoliko bude bilo potrebno uplati naknadu za nedostajući broj parking mesta.

OPŠTA PRAVILA ZA IZGRADNJU

OPŠTI POJMOVI:

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

Elementi urbanističke regulacije:

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

Elementi iskorišćenja površine parcele:

Površina osnove objekta:

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

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

Površina zelenila:

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

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

Ostale površine- namenjene komunikacijama, saobraćaju i sl.

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

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

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

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

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

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

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

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

Spratnost i etaže:

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

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

zgrade, sa nadzirkom visine do 1,6 m od kote poda poslednje etaže.

- **Međusprat** – nivo u zgradi koji se nalazi između prizemlja i prvog sprata i projektuje se obično u slučajevima kada su u delu prizemlja smeštene poslovne prostorije. Međusprat čini konstruktivnu celinu sa prizemljem.
- **Polusprat** – javlja se u slučajevima kada zgrada ima jedan ili više spratova, a horizontalna podela na spratove nije sprovedena u jednoj ravni kroz celu zgradu. Obično je podela izvršena po polovini zgrade, a razlika u visini poda jednog i drugog dela je pola visine sprata. Tada se dva polusprata, koje spaja donji stepenišni krak, smatraju jednim spratom.
- **Galerija** – dodatni nivo unutar svetle visine etaže, koji zauzima maksimalno 70% površine poda osnovne etaže.

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

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

GRAĐEVINSKA PARCELA- veličina, oblik i organizacija

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

Parcela se može deliti ili ukupnjavati 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.

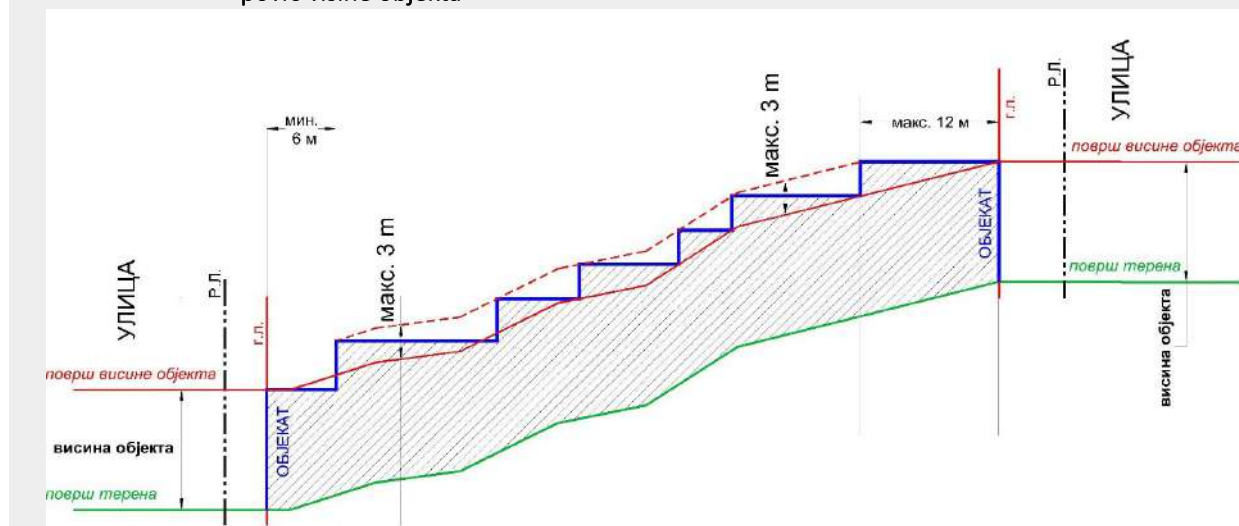
VISINA OBJEKTA

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 zadanu **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 susednog 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 zadanu 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 orijenisane 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. $0,5\text{m}^2$ po dužnom metru fasade ali ne manji od 6m^2 .

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 zadata građevinsku liniju i taj deo ne može biti natkriven.

Mansardni krov ne može imati ispade iz fasade 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 ograde postavljaju se na regulacionu liniju tako da oграда, stubovi ograde i kapije budu na građevinskoj parceli koja se ograđuje.

Vrata i kapije na uličnoj ogradbi 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. Regulacione linije date su u grafičkim prilogima Urbanistička regulacija i Analitička karta – koordinate i kote, javno i ostalo građ.zemljište.

Položaj regulacionih i građevinskih linija definisan Planom generalne regulacije, prikazan je u grafičkim prilogima urbanističkog projekta.

KONCEPT URBANISTIČKOG REŠENJA

Građevinske parcele formirane su u skladu sa planiranom regulacijom, granice katastarskih parcela su na Planom definisanim regulacionim linijama.

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

HORIZONTALNA REGULACIJA:

Položaj objekta sa relevantnim udaljenjima prikazan je na grafičkim prilogima "Situaciono rešenje sa regulaciono-nivelacionim elementima".

Planom su, na k.p.br. 500/66, osim građevinske linije koja je postavljena na regulaciju, definisane i građevinska linija partera – povučena 2.5 m na SI i SZ strani u odnosu na regulaciju, i građevinska linija povučenog sprata – povučena 2.0 m u odnosu na regulaciju – na sve četiri strane: SI, SZ, JZ i JI.

Za k.p.br. 500/69 je data jedinstvena građevinska linija za sve etaže – koja je samo na SZ strani povučena u odnosu na regulaciju – 4.1 m.

Oba objekta su, u skladu sa Planom, postavljena na zadate građevinske linije.

VERTIKALNA REGULACIJA:

Za k.p.br. 500/66 propisana je maks. visina objekta 15.5 / 19 m.

Projektovana spratnost objekta na k.p.br. 500/66 je Po+P+4+PS.

Kota poda prizemlja objekta (± 0.00) postavljena je na aps.kotu 209.50 mnv.

Kota venca IV sprata je +15.40 / 224.90 mnv.

Atika na povučenom spratu je na koti +18.79 / 228.29 mnv.

Referentna niveleta visine objekta je kota trotoara ulice ili javne površine na koju je orijentisan objekat.

U tabeli ispod su date relevantne kote za određivanje visine objekta u skladu sa Planom, za referentnu kotu javne površine uzeta je najniža kota na trgu.

Ulica / javna površina	referentna kota javne površine	Visina objekta (venac / atika)	
		apsolutna kota (mnv)	visina - mereno od ref.kote javne površine
Trg	209.40 mnv	224.90 / 228.29	15.50 / 18.89

Za k.p.br. 500/69 propisana je maks. visina objekta 13.5 / 16.5 m, odnosno maks. spratnost objekta P+3 u JZ delu, P+4 u SI delu.

Projektovana spratnost objekta na k.p.br. 500/69 je Po+P+4, pri čemu se, zbog izrazite denivelacije terena na JZ strani objekat sagledava kao etažu niži.

Kota poda prizemlja objekta (± 0.00) postavljena je na aps.kotu 210.00 mnv.

Atika na poslednjem, 4. spratu je na koti +15.89 / 225.89 mnv.

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

PRISTUP LOKACIJI

U svemu prema uslovima nadležne Opštinske stambene agencije Vrnjačka Banja (br. tehničkih uslova

350-603/25-1 od 8.04.2025.g.), projektovan je saobraćajni priključak na ulicu Vojvođansku, k.p.br. 502/1 KO Vrnjačka Banja, preko k.p.br. 500/74, 500/68, 500/5 i 500/49 KO Vrnjačka Banja.

NAČIN REŠENJA PARKIRANJA

U skladu sa smernicama za parkiranje u opštim pravilima za izgradnju PGR Vrnjačke Banje, za projektovane namene, kriterijumi za određivanje potrebnog broja parking mesta za stambeno – poslovni objekat na k.p.br. 500/66 KO Vrnjačka Banja, su:

- 1PM na 80m² korisnog poslovnog prostora (namene – trgovina na malo)
- 1PM na na 1 stambenu jedinicu ili 100m² BRGP

Prema datim kriterijumima, za poslovni deo objekta čija je korisna površina 959,91 m², i za stambeni deo sa ukupno 68 stambenih jedinica odnosno 6325m² bruto , potrebno je obezbediti najmanje (12+64=) 76 parking mesta.

Projektom je na k.p.br. 500/66 predviđeno 14PM, u garaži u podzemnoj etaži stambeno-poslovnog objekta. Parking mesta prikazana su u grafičkim priložima, dimenzija su standardnih 250 x 500 cm (sa režimom upravnog parkiranja). Nedostajućih 66PM za stambeno-poslovni objekat na k.p.br. 500/66, obezbediće se u objektu garaže na k.p.br. 500/69.

Garaža na k.p.br. 500/69 ima ukupno 88 PM.

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*, za parkiranje vozila osoba sa invaliditetom projektovano je 3PM u garaži stambeno poslovnog objekta na k.p.br.500/66 i 5PM u objektu garaže na k.p.br. 500/69 (*gde je propisani min 5% nadmašen projektovanim rešenjem*)

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

U daljoj razradi, objekat i površine namenjene za javno korišćenje projektovati u svemu 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, objekte projektovati na način da se obezbedi njihova 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, pribavljeni su od strane **MUP RS, Sektora za vanredne situacije, urbanistički uslovi u pogledu potrebnih mera zaštite od požara, 07.16.1 br. 217-2901/25 od 15.04.2025.god**, koji su sastavni deo dokumentacije ovog urbanističkog projekta.

Uslovi u pogledu mera zaštite od požara i eksplozija biće pribavljeni u postupku izdavanja lokacijskih uslova.

NUMERIČKI POKAZATELJI

Građevinske parcele formirane su prema planiranoj regulaciji (*površina građevinske parcele jednaka je površini katastarske parcele*).

STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT NA K.P.BR. 500/66 KO VRNJAČKA BANJA_PRIKAZ PROJEKTOVANIH POVRŠINA:

ETAŽA	Bruto površina u skladu sa SRPS U.C2.100.2002	KORISNA POVRŠINA / BROJ JEDINICA			
		POSLOVNI DEO - LOKALI	STAMBENI DEO	GARAŽA	ukupno
Po	1.265 m ²	-	64,53 m ² KOMUNIKACIJE 553,22 m ² WELLNESS	570,50 m ² 14PM	1188,25m ² 14-PM
Pr	1.102 m ²	959,91 m ² 4	64,37 m ² KOMUNIKACIJE	-	1.024,28 m ² 4-L
I SPRAT	1.265 m ²	-	1.110,89 m ² 16	-	1.110,89 m ² 16-S
II SPRAT	1.265 m ²	-	927,47 m ² 16	-	927,47 m ² 16-S
III SPRAT	1.265 m ²	-	927,47 m ² 16	-	927,47 m ² 16-S
IV SPRAT	1.265 m ²	-	927,47 m ² 16	-	927,47 m ² 16-S
PS	1.265 m ²	-	1.092,13 m ² 4	-	1.092,13 m ² 4-S
ukupno BRGP	7.427 m ²	959,91 m ²	5.667,55m ²	582,08 m ²	7.197,96m ²
broj PM u garaži	14			14	14-PM
broj LOKALA u objektu	4	4			4-L
UKUPNO stamb.jedinica	68		68		68-S
BRGP objekta (nadzemno)	6.009,71 m ²				
Korisna površina poslovnog prostora	959,91 m ²				
Korisna / Bruto površina u funkciji stambenog dela	5.667,55 m ² / 6325 m ²				
Korisna / Bruto površina podzemne garaže	582,08 m ² / 619 m ²				
BGP za stanovanje	6325 m ²				
Gabarit horizontalne projekcije	1.265 m ²				

URBANISTIČKI PARAMETRI- UPOREDNI PODACI

Urb. parametri	PGR Vrnjačke Banje	OSTVARENO
Planirana namena	CENTAR "C 1A"	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT
% zauzetosti	-	99,92 %
koef. izgrađenosti	-	4,87
Visina venca	15,5 m	15,39 m
Visina slemena	19 m	18,79m

% zelenih površina	-	-
Broj parking mesta	1 PM na 1 stambenu jedinicu ili 100m ² BRGP – <i>potrebno min 64PM</i> za 68 stambene jedinice, i 1PM na 80m ² korisnog prostora namenjenog trgovini na malo – <i>potrebno min 12 PM</i> za 960 m ² korisne površine poslovnog dela (namene trgovina na malo)	14PM u garaži u podrumskoj etaži nedostajućih 66PM projektovati u objektu garaže na k.p.br. 500/69 ***

GARAŽA NA K.P.BR. 500/69 KO VRNJAČKA BANJA_PRIKAZ PROJEKTOVANIH POVRŠINA:

ETAŽA	Bruto površina <i>u skladu sa SRPS U.C2.100.2002</i>	KORISNA POVRŠINA / BROJ PM
Po	612 m ²	532,87 m² 17PM
Pr	612 m ²	574,59 m² 15PM
I SPRAT	519 m ²	438,20 m² 14PM
II SPRAT	519 m ²	438,20 m² 14PM
III SPRAT	519 m ²	438,20 m² 14PM
IV SPRAT	519 m ²	438,20 m² 14PM
ukupno BRGP	3.300 m ²	2860,26 m² 88PM
BRGP objekta (nadzemno)	2.688 m ²	
Korisna površina	2860,26m²	
Gabarit horizontalne projekcije	612 m ²	

URBANISTIČKI PARAMETRI- UPOREDNI PODACI

Urb. parametri	PGR Vrnjačke Banje	OSTVARENO
Planirana namena	„nG“	GARAŽA
% zauzetosti	-	100 %
koef. izgrađenosti	-	5,39
spratnost	JZ: P+3 SI: P+4	Po+P+4 ** zbog izrazite denivelacije terena na JZ strani objekat se sagledava kao etažu niži (<i>dve etaže su ispod nivoa terena – Po i P</i>)
Broj parking mesta	*** nedostajućih 66PM za objekat na k.p.br. 500/66 projektovati u objektu garaže na k.p.br. 500/69	88PM

NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

Svi pribavljeni uslovi su sastavni deo dokumentacije urbanističkog projekta.

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

Priključenje na saobraćajnu infrastrukturu izvršiti na Vojvođansku ulicu (k.p.br. 502/1 KO Vrnjačka Banja), preko k.p.br. 500/74, 500/68, 500/5 i 500/49 KO Vrnjačka Banja, u svemu prema tehničkim uslovima Opštinske stambene agencije Vrnjačka Banja, br.350-603/25-1 od 8.04.2025.g.

Kolski prilaz je projektovan kao rampa koja vodi do podzemne garaže, sa dve trake (ulaz/izlaz); spoj kolskog prilaza i javnog puta projektovan je sa poluprečnikom lepeze koja odovara merodavnom vozilu, za ulaznu traku; na izlazu je obavezan smer levo.

Kolski prilaz treba da ispunjava i sve druge uslove i zakonske odredbe, koje predviđaju Zakon o javnim putevima i Zakon o bezbednosti saobraćaja na putevima.

KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

EE MREŽA

Priključenje projektovati u svemu prema tehničkim uslovima Elektrodistribucija Srbije, Ogranak Elektrodistribucija Kraljevo, br. 2561200 – D.09.10.- 149352/2-25 od 23.04.2025.g.

Da bi se omogućilo priključenje objekta na distributivni sistem EE, potrebno je:

- u trafo polju T1 trafostanice TS 110/20/10 kV „Vrnjačka Banja“ izvršiti rekonstrukciju, pripremu i zamenu postojećeg transformatora T1 110/20/10 kV snage 20MVA, novim transformatorom 110/20/10 kV snage 31,5 MVA
- // za objekat „RYAGO PALACE“ DOO Vrnjačka Banja, u neposrednoj blizini, uslovima br. 8G.1.0.0-D-09.08-25969/2-25 od 23.01.2025.g. je data izgradnja trafostanice 1x1000 kVA >>> potrebno je objediniti ove dve lokacije i izgraditi jedinstvenu trafostanicu snage 2x1000 kVA // obezbediti lokaciju i izgraditi novu trafostanicu MBTS ili 3TS 20/0.4kV, 2x1000 kVA „Nova autobuska stanica 2“, minimalnih dimenzija 7 x 6 m, sa pripadajućom elektro opremom, na k.p.br. 500/44 KO Vrnjačka Banja ili u neposrednoj blizini, u skladu sa uslovima;
- izvršiti napajanje buduće TS sa postojećeg izvoda 20kV „Centrala“ (deonica kablovskog voda 20 kV TS 20/0,4 kV „Centrala“ – TS 20/0,4 kV „Nova autobuska stanica“ – TS 20/0,4 kV „14.oktobar 2“) na principu „ulaz-izlaz“, kablovima tipa 3 x XHE 49-A 3 x 81X150) mm² postavljenim u prethodno izgrađenoj kablovskoj kanalizaciji sa PEVG cevima 90/80 mm. Na mestima promene pravca trase, kao i na rastojanjima dužim od 40 m, izgraditi tipska kablovska okna u skladu sa TP-3 ED Srbije.
- Iz buduće TS formirati koridore i izgraditi NN izvode u prethodno izgrađenoj kablovskoj kanalizaciji sa PEVG cevima 90/80 mm za napajanje budućih objekata na k.p.br. 500/66 i 500/69 KO Vrnjačka Banja;
- na pogodnom mestu na delu spoljašnjih fasada objekata, što je moguće bliže ulazima (mestu ugradnje OMM), predvideti prostor za ugradnju KPK;
- na pristupačnom mestu u ulazima u objekte (ili na delu fasade u neposrednom okruženju ulaza, natkrivenog nadstrešnicom) predvideti slobodan prostor (otvor u zidu) za naknadnu ugradnju OMM;
- za sve navedene radove potrebno je zaključiti ugovore sa EDS, rešiti imovinsko pravne odnose, obezbediti čiste trase i pribaviti potrebne dozvole.

Prilikom izvođenja radova na izgradnji objekata voditi računa o postojećem kablovskom vodu 20 kV (deonica kablovskog voda 20 kV kV „Centrala“ – TS 20/0,4 kV „Nova autobuska stanica“) koji se prostire delom kroz k.p.br. 500/69 KO Vrnjačka Banja.

Investitor izgradnje objekata se obavezuje da, ako prilikom izvođenja radova naiđe na podzemne EEO, odmah obavesti nadležnu službu EDS i zaključi ugovor o izmeštanju EEO.

Detaljni tehnički uslovi za projektovanje i priključenje biće bliže definisani u redovnom postupku objedinjene procedure.

VODOVOD, FEKALNA KANALIZACIJA I ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

Priključenje projektovati u svemu prema tehničkim uslovima JP "Belimarkovac", br. uslova И-22133 od 20.11.2023.g.

VODOVOD

Na kp. br. 500/54 i 500/73 KO vrnjačka Banja na dubini od oko 150cm postoji vodovodna linija PE Ø110mm

Priključenje objekta na gradsku vodovodnu liniju izvršiti prema skici koja je sastavni deo izdatih uslova, na mestu veze „A“, priključnom linijom PE Ø110mm pn 10 bara.

Projektom predvideti izradu vodomernog šaht skloništa, u neposrednoj blizini objekta, sa vodomernima na daljinsko očitavanje. Poklopac vodomerne šaht zatvaračnice mora uvek biti pristupačan službama održavanja, i prostor iznad šaht poklopca ne sme se predvideti kao parking mesto.

Prilikom određivanja dimenzija vodomernog šaht skloništa, voditi računa da minimalno rastojanje između vodomera i zida šahte bude 30cm, a debljina zidova šahte najmanje 20cm; minimalne unutrašnje dimenzije vodomerne šaht zatvaračnice su 2.0m*2.0m, dubina 1.8 m (svetla visina), dno šahte min 20cm ispod kote dna cevi; u vodovodnu šaht zatvaračnicu smestiti glavni vodomer i vodomer za hidrantsku mrežu, a ugradnju individualnih vodomera predvideti unutar objekta, u zasebnoj prostoriji (ili po etažama).

Projektom predvideti i postrojenje za povećanje pritiska.

FEKALNA KANALIZACIJA

Na kp. br. 500/66 KO vrnjačka Banja ivicom istočne parcele na dubini od oko 150cm postoji fekalna kanalizaciona linija Ø200mm

Priključenje budućeg objekta planirano je na pomenutu fekalnu kanalizacionu liniju.

Revizionim kanalizacionim šahtama na parceli mora se obezbediti neometan pristup.

Priključenje podrumskih/suterenskih prostorija na gradsku fekalnu kanalizacionu mrežu nije dozvoljeno. *Izuzetno, može se odobriti priključenje objekta čiji su sanitarni uređaji ispod kote nivelete ulice, ukoliko su projektovani i ugrađeni zaštitni uređaji.*

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

U blizini predmetne parcele postoji prirodni recipijent na kp. br. 2124/17 Ko vrnjačka Banja

TELEKOMUNIKACIONE INSTALACIJE

U svemu prema tehničkim uslovima Telekom Srbija a.d. br. 66264/2-2025 od 15.04.2025.g.

1. Потребно је да инвеститор изгради ревизионо окно А, са димензијама 1.2x 1.2x 1.2m и лаким поклопцем „Телефон“. Од ревизионог окна А које треба направити према улици Војвођанској, до објекта најближим путем кроз, по могућству заједничке подрумске просторије, положити 2 РЕ цеви Ø40 mm до ОДО ормана, и завршити их на погодном месту на зиду заједничке просторије (ходник у приземљу или гаражни простор у сутерену) где су доведене успонске цеви за ТК инсталацију.
2. При полагању РЕ цеви водити рачуна о углу савијања; полупречник кривине треба да износи минимално $r = 2,3m$, ради несметаног провлачења каблова. Место савијања цеви се не сме затрпати док надзорни орган не констатује да је кривина прописно изведена.
3. Сви оптички каблови који се користе у унутрашњој инсталацији зграде, (од ОДО ормана па до завршне оптичке кутије (ЗОК) у стану биће негориви (LSZH) по стандарду G.657A. Њих испоручује и уграђује Телеком о свом трошку. Такође, сва 15.04.2025. црева која се помињу морају бити негорива (LSZH) и њихова набавка и уградња је

обавеза инвеститора.

4. Новоизграђена спољна инфраструктура мора бити геодетски снимљена.

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

1. За разлику од до сада уобичајених начина решавања кућних инсталација, код овог решења нису потребни бакарни DSL каблови унутар зграде као ни ИТО ормани и реглете. Пренос сигнала од Телекомове мреже до сваког стана врши се путем оптичког кабла као медија и подразумева да је кућна инсталација у објекту урађена у складу са важећим стандардима структурног каблирања објекта.
2. С обзиром да се ради о пословно-стамбеном објекту где су станови са једном или више соба (гарсоњере, једнособни, двособни станови), техничким решењем се предвиђа да се оптички кабл заврши у дневној соби и то на месту у близини планираног TV уређаја и рачунара. Оптички кабл се у стану завршава на Завршној Оптичкој Кутији (ZOK) са које се печ кордом повезује оптички модем.
3. На поменути модем се, путем UTP кабла, повезују рачунари и STB уређаји (један или више) који служе за пренос TV сигнала и за везу са TV уређајем. STB уређај је потребно да стоји у близини TV уређаја како би се што лакше међусобно повезали.
4. Модем и STB уређај су активни елементи и захтевају монофазни наизменични напон од 220V.
5. Пројектант, зависно од архитектонског решења, би требало да предвиди најпогодније место за завршетак оптичког кабла како би се везе са модемом и другим уређајима (рачунар и STB) оствариле са што краћим кабловима.
6. Како се препоручује да ZOK и модем буду у дневној соби, пројектанту се препоручује да предвиди развод са UTP кабловима између соба (за стамбене јединице са више соба) и да поменуте каблове заврши на RJ45 утичницама. На овај начин се омогућава лакше повезивање рачунара и STB уређаја које се не налазе у истој просторији у којој је и модем.
7. ZOK у свакој стамбеној јединици повезати ребрастим цревом $\varnothing 16\text{mm}$ са уградном разводном кутијом димензија 150x150mm коју би требало планирати изнад улазних врата са спољне стране стана. Набавка и уградња ZOK (завршне оптичке кутије) је обавеза Телекома.
8. У приземљу или у подрумским просторијама зграде, на одговарајућем месту са кога је погодно повући успонске каблове, предвидети место за монтажу ODO ормана (оптички дистрибутивни орман) који представља тачку где се спајају оптички успонски каблови, оптички сплитери као и оптички кабл који повезује зграду са Телекомовом оптичком мрежом. ODO орман се монтира на зид и простор који је неопходно обезбедити је 700x600x300mm (ВxШxД). Висина монтаже доње ивице кабинета је на 1 до 1,2m од пода.
9. Набавка и уградња ODO ормана као и сплитера је обавеза Телекома. У току пројектовања је неопходно дефинисати тачну позицију ODO ормана (приземље, подрумске просторије зграде или нека друга локација по предлогу пројектанта као што је наменска просторија за овај тип опреме). Простор у коме се налази ODO орман мора да буди приступачан радницима Телекома који раде на одржавању и на месту на коме неће бити изложен механичким оштећењима.
10. ODO орман треба уземљити применом посебног уземљивача у односу на громобранско и ЕЕ уземљење максималног отпора уземљења $< 30 \Omega$, или ако објекат има темељне уземљиваче онда од ODO ормана до најближе сабирнице положити кабл P/F $\varnothing 16\text{mm}^2$.
11. Ради обезбеђења континуитета положених црева, због провлачења оптичких каблова од ODO ормана до предвиђеног места ZOK-а у стану, на свакој етажи објекта предвидети простор за уградњу уградне спратне кутије димензија 430x300x200 mm. Ове кутије морају имати могућност да се закључавају.
12. Спратна кутија представља место спајања хоризонталних и вертикалних негоривих ребрастих црева кроз које ће се провлачити оптички каблови као и место спајања

успонског оптичког кабла са каблом који се провлачи од поменуте кутије до ZOK у стану. Од поменуте спратне кутије на свакој етажи пројектовати и положити по једно негориво ребрасто црево пречника Ø16mm до места уградње разводне кутије димензија 150x150mm са спољне стране стана. Од ове кутије па на даље се наставља континуитет постављања ребрастих црева до ZOK кутије.

13. Пројектовати и положити једно негориво ребрасто црево пречника Ø50mm од ODO ормана до последње спратне кутије (препорука да се са поменутом цеви изађе на кров због каснијег повезивања опреме која би се евентуално монтирала на крову). Поменуто ребрасто црево мора да уђе у спратне кутије на свакој етажи.

14. Набавка и уградња хоризонталних и вертикалних негоривих ребрастих црева од ODO ормана до спратних кутија као и од спратних кутија до планираног места ZOK-а у стану је обавеза инвеститора.

15. Спратне кутије би требало да имају отворе како би се вертикално ребрасто црево Ø50mm увело у кутију као и отворе за увод ребрастих црева која полазе од спратне кутије ка становима. Због лакшег провлачења каблова потребно је у сва ребраста црева увући FeZn жицу. Отвори са морају груписати на одређени начин како би се могла уградити Телекова опрема. Радници Телекова ће дати предлог позиције отвора сагласно позицији која се оставља за њу.

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

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

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

GASOVOD:

U svemu prema tehničkim uslovima "Interklima" d.o.o., br. 2-1560 od 9.04.2025.g.

U zoni predmetnih kat.parcela izgrađen je distributivni gasovod MOP ≤ 4bar PE Ø180mm i PE Ø40mm (u svemu prema skici koja je sastavni deo izdatih uslova).

Na k.p.br. 500/69 KO Vrnjačka Banja postoji izveden gasovod MOP ≤ 4bar PE Ø40mm, deo priključnog gasovoda koji napaja objekat na k.p.br. 500/39 KO Vrnjačka Banja.

Izgradnja garaže ugrožava postojeći gasovod, pa je obavezno izmeštanje gasovoda na bezbednu lokaciju.

Prilikom izrade projektne tehničke dokumentacije, i izvođenju radova na priključenju na drugu infrastrukturu u zoni distributivnog gasovoda, pridržavati se sledećih uslova:

- за gasovode pritiska do 16 bar poštovati uslove date *Pravilnikom o uslovima za nesmetanu i bezbednu distribuciju prirodnog gasa gasovodima pritiska do 16 bar*
- nije dozvoljeno postavljanje trajnih ili privremenih objekata u zaštitnom pojasu sa jedne i druge strane cevovoda (za postojeći gasovod MOP ≤ 4 bar, u blizini i na predmetnim parcelama, zaštitni pojas je širine 1 m)
- minimalno horizontalno rastojanje podzemnog gasovoda od stambenih ili drugih objekata, računajući od spoljne ivice temelja, je 1 m.
- projektnom dokumentacijom predvideti izmeštanje postojećeg gasnog priključka u dozvoljenu sigurnu zonu
- minimalna dozvoljena rastojanja sa infrastrukturnim i drugim objektima, pri ukrštanju i paralelnom vođenju su:
 - ukrštanje, min dozvoljeno rastojanje od PE gasovoda MOP ≤ 4 bar:

- vodovod i kanalizacija – min 0,2 m; kanalizaciju postaviti isključivo ispod gasovoda
- NN i VN el.kablovi, TK kablovi, šahtovi i kanali – min 0,2 m
- kablovski infrastrukturni kanali se postavljaju ispod gasovoda; ukoliko za to ne postoji mogućnost, predviđaju se dodatne mere zaštite
- paralelno vođenje, min dozvoljeno rastojanje od PE gasovoda $MOP \leq 4$ bar:
 - vodovod i kanalizacija, NN i VN el.kablovi, TK i optički kablovi – min 0,4 m
 - šahtovi i kanali – min 0,3 m
 - visoko zelenilo – min 1,5 m
- minimalna dozvoljena rastojanja podzemnih gasovoda od nadzemne elektro mreže i stubova dalekovoda su:
 - pri ukrštanju:
 - $1\text{ kV} \geq U$ – min 1 m
 - $1\text{ kV} < U \leq 20\text{ kV}$ – min 2 m
 - $20\text{ kV} < U \leq 35\text{ kV}$ – min 5 m
 - $35\text{ kV} < U$ – min 10 m
 - pri paralelnom vođenju:
 - $1\text{ kV} \geq U$ – min 1 m
 - $1\text{ kV} < U \leq 20\text{ kV}$ – min 2 m
 - $20\text{ kV} < U \leq 35\text{ kV}$ – min 10 m
 - $35\text{ kV} < U$ – min 15 m

Za izvođenje radova u blizini gasovoda na rastojanju od 1 m je obavezan ručni iskop, uz obavezan korisnički nadzor.

ODLAGANJE KOMUNALNOG OTPADA:

Prema tehničkim uslovima JKP "Banjsko zelenilo i čistoća" br. 1090/1/2025 od 9.04.2025.g. Potreban broj i tip sudova za smeće utvrđuje se po veličini prostora sa kog se vrši iznošenje smeća, i to – kod poslovnih prostorija (trgovinskih, zanatskih, ugostiteljskih i sl.) na 50m^2 postavlja se jedan kontejner, kod stambenih zgrada kolektivnog stanovanja, na svakih 15 stanova postavlja se jedan kontejner.

U skladu sa opštim pravilima PGR, **ukoliko kontejnere nije moguće postaviti na parceli, kao u ovom slučaju**, odlaganje otpada vršiće se na posebno određenim/projektovanim punktovima na javnoj površini, uz uslove nadležnog komunalnog preduzeća i/ili upravljača puteva.

NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

Koncept regulacije i pravila građenja za ovu zonu u PGR, u kome su ključni parametri građevinske linije i spratnost, čini da je procenat zauzetosti građevinskih parcela izuzetno veliki. Samo za ovu zonu nije propisan minimalni procenat površina (*na građ.parc.*) pod zelenilom.

Parterne površine i zelenilo su u površinama javne namene / pojasu planirane regulacije, kao deo celovitog parternog prostora kojim gazduje preduzeće u funkciji javnog interesa, uz podrazumevano integralno projektovanje i održavanje.

INŽENJERSKO-GEOLOŠKI USLOVI

Izvod iz Plana:

Geološki sastav terena je raznovrstan, a čine ga magmatske, sedimentne i metamorfne stene. U nižim delovima obuhvata plana i slivu Vrnjačke reke, pruža se zona kristalastih škriljaca i filita, sa potesima serpentinita i mermerisaninih krečnjaka koji su pokriveni sedimentima zapadnomoravskog tercijara u severnim delovima obuhvata plana. Serpentiniti su na nekim mestima hidrotermalno izmenjeni, što ukazuje na aktivnost termomineralnih voda. Flišne naslage kredne starosti predstavljene su glincima i peščarima. Ovi nanosi su pretežno heterogeni kako po mehaničkom sastavu tako i po dubini površinskog sloja. Peskovito-šljunkoviti nanosi imaju neznatnu rasprostranjenost neposredno pored reka.

*Prema nosivosti, teren obuhvata ovog plana je nehomogen, često slabe nosivosti (aluvijum, jezerski sedimenti itd.), a tačan sastav i nosivost tla je neophodno proveriti na svakoj građevinskoj lokaciji. Prema Pravilniku o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata – **potrebna je izrada geotehničkog elaborata o geomehaničkim karakteristikama tla na kome se gradi objekat i uslovima za temeljenje objekta, urađenog od strane ovlašćenog lica - na konkretnoj lokaciji.***

Seizmički uslovi za područje Plana:

- Seizmički hazard za povratni period 475g, po parametru maksimalnog horizontalnog ubrzanja na tlu tipa A ($V_s, 30 > 800 \text{ m/s}$): PGA (g) 0,2
- Seizmički hazard za povratni period 475g, izražen u stepenima makroseizmičkog intenziteta: VIII

MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Planiranom izgradnjom ne očekuje se pojava značajnih negativnih uticaja na životnu sredinu. Negativni uticaji se mogu javiti pretežno u periodu izvođenja radova na izgradnji, i prostorno i vremenski su ograničeni.

Neophodno je poštovanje svih opštih mera zaštite prirode i životne sredine, kao i sve tehničko – tehnološke mere i propisi utvrđeni drugim zakonima, koji se odnose na zaštitu životne sredine - prilikom izvođenja radova, tokom korišćenja projekta, kao i u mogućim akcidentnim slučajevima.

Radi primarne zaštite životne sredine neophodno je sprovesti sledeće mere:

- Doslovno sprovoditi projektovani obim i vrste radova na realizaciji projekta prema tehničkoj dokumentaciji, tehničkim merama, propisima, normativima i standardima koji važe za izvođenje ovakvih projekata,
- Obezbediti i pridržavati se svih neophodnih uslova koje su propisale nadležne ustanove i institucije,
- Uspostaviti odgovarajuću organizaciju izvođenja radova, u cilju postizanja kontrole nad aktivnostima koje za rezultat mogu imati narušavanje životne sredine.

U cilju sprečavanja, odnosno smanjenja uticaja planiranih sadržaja na životnu sredinu potrebno je:

- prilikom ozelenjavanja prostora, koristiti autohtone vrste, otporne na aerozagađenje,
- za saobraćajne i manipulativne površine koristiti vodonepropusne materijale otporne na naftu i naftne derivate,
- u svim fazama izgradnje, obavezno je:
 - gradilište organizovati na minimalnoj površini potrebnoj za njegovo funkcionisanje, a manipulativne površine prostorno ograničiti,
 - radove izvoditi u prostoru gradilišta i u skladu sa građevinskom dozvolom, a sve faze radova pravovremeno prijaviti nadležnim službama,
 - definisati posebne prostore za sakupljanje, razvrstavanje i privremeno odlaganje građevinskog i ostalog otpadnog materijala i obezbediti njegovu reciklažu i odlaganje preko pravnog lica koje ima dozvolu za upravljanje ovom vrstom otpada,
 - po završetku radova, sanirati sve degradirane površine koje su po bilo kom osnovu korišćene u toku izgradnje.

MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA

U obuhvatu ovog urbanističkog projekta nema proglašanih ili evidentiranih nepokretnih kulturnih ni prirodnih dobara.

TEHNIČKI OPIS OBJEKATA / FAZNOST IZGRADNJE

STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT NA K.P.BR. 500/66 KO VRNJAČKA BANJA

Prema Pravilniku o klasifikaciji objekata ("Sl.glasnik RS", br.22/2015), objekat se svrstava u **kategoriju V**, klasifikacione oznake:

- (66.1%)- **klasifikacioni broj 112222** – Izdvojene i ostale stambene zgrade sa više od tri stana, kao što su stambeni blokovi, kuće sa apartmanima i sl. u kojima su stanovi namenjeni za stalno stanovanje ili za povremeni boravak, preko 2000 m² ili P+4+Pk (PS)
- (11.6%)- **klasifikacioni broj 123002** – Zgrade za trgovinu na veliko i malo- Trgovački centri, zgrade sa prodavnicama, robne kuće, izdvojene prodavnice, apoteke i butici, sajamske hale, prostori za aukcije i izložbe, zatvorene pijace, servisne stanice za motorna vozila itd, preko 400 m² ili P+1
- (22.3%)- **klasifikacioni broj 124210** – „Garaže - Samostalne zgrade garaža (nadzemne i podzemne) i parkirališta

Projektovana spratnost objekta je Po+P+4+PS. Kota poda prizemlja objekta (± 0.00) postavljena je na aps.kotu 207.00 mnv.

Kota venca III sprata je +12.40 / 219.40 mnv. Atika na povučenom spratu je na koti +16.00 / 223.00 mnv.

OBLIKOVANJE

Dve najniže etaže (podrum i prizemlje) čine zajednički postament sa kog se objekat vertikalno razvija u složeniju geometrijsku formu, čija je horizontalna projekcija u obliku slova E- tri paralelna kubusa povezana sa jedne strane podužnim traktom.

Na fasadama okrenutim ka ulici, uokvireni su rubovi volumena na uglu objekta koji zajedno sa, u nepravilnom ritmu raspoređenim, vertikalama brisoleja izvučenih ispred fasadnih ravni naglašavaju njegovu geometričnost.

Bočne fasade objekta, ka susedima, smirenije su, sa rasterom fasadnih otvora i balkona sa transparentnim ogradama na ujednačenoj pozadini jedinstvene fasadne ravni. Mesta vertikalnih komunikacija u objektu izdvajaju se na fasadi obradom u drvetu i staklu, kao vertikale koje se pružaju čitavom visinom objekta.

FUNKCIJA

U podrumskoj etaži je garaža sa ukupno 57 parking mesta i dva jezgra za vertikalnu komunikaciju, kojima je garaža povezana sa stambenim delom objekta na etažama iznad (*deo prizemlja, tri sprata i povučeni sprat*). Na ovoj etaži su još i tehničke prostorije i trafostanica.

Stambeni deo je funkcionalno podeljen na dve celine – A i B, sa zasebnim ulazima na severoistočnoj strani objekta, na prizemnoj etaži. U objektu je projektovan ukupno 101 stan, 37 na ulazu A i 64 na ulazu B.

Poslovni deo objekta obuhvata veći deo ($\approx 2/3$) prizemlja objekta, orijentisan je ka ulici Kneza Miloša i ulici Dušana Petrovića Šaneta. Sastoji se iz 2 poslovna prostora – lokala, čiji su ulazi na jugoistočnoj i jugozapadnoj strani.

KONSTRUKCIJA

Konstrukcija objekta je skeletni sistem.

Međuspratna konstrukcija je puna ab ploča d=20cm.

Fundiranje je na armirano betonskoj temeljnoj ploči debljine 60cm, MB 30.

Krov je projektovan kao ravan, neprohodan, sa svim neophodnim slojevima.

SPOLJAŠNJA OBRADA

Spoljni zidovi su višeslojni, od giter blokova debljine 25 cm, termoizolacije od kamene vune i slojeva završne obrade na bazi akrila.

Sva spoljašnja bravarija (prozori, vrata) je od PVC profila. Zastakljenje je predviđeno termopan staklom. Spoljašnja bravarija je sa ugradnim aluminijumskim roletnama.

Ulazna vrata su aluminijumska sa kontrolom pristupa.

UNUTRAŠNJA OBRADA

Sa unutrašnje strane, spoljni zidovi su malterisani i posle gletovanja bojeni disperzijom ili obloženi keramičkim pločicama, u zavisnosti od vrste i namene prostorija.

Svi pregradni zidovi u objektu su od giter bloka debljine 19 i 12 cm, posle gletovanja obrađeni disperzijom ili obloženi keramičkim pločicama u zavisnosti od namena prostorija.

Plafoni su posle gletovanja obrađeni disperzijom.

Završna obrada podova predviđena je u skladu sa namenom prostorija: višeslojni parket u sobama, predsoblju i holu; granitna keramika predviđena je u kuhinji i sanitarnim prostorijama.

Hidro, termička i zvučna zaštita

Projektom je predviđena izrada kompletne AB konstrukcije do kote 0,00 sa aditivima za vodonepropusnost. Na spojevima betoniranja obavezna je primena bandažnih traka. Hidroizolacija je predviđena na svim mestima koja je potrebno izolovati od prodora vode. U objektu je predviđena hidroizolacija u svim sanitarnim prostorijama i kuhinjama.

Termoizolacija, u svim obodnim konstrukcijama objekta (fasadni zidovi i krovna konstrukcija), predviđena je prema proračunu građevinske fizike i elaboratu energetske efikasnosti.

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

INSTALACIJE

U objektu se planiraju vodovodne i kanalizacione, i elektro instalacije jake i slabe struje.

Instalacije veštačkog provetravanja moraju se predvideti za kuhinje (prostor za pripremanje hrane) i kupatila.

Grejanje objekta nije predmet ove projektne dokumentacije; planirano je grejanje na električnu energiju.

FAZE IZGRADNJE

Radovi na izgradnji objekta izводиće se u okviru jedne faze.

GARAŽA NA K.P.BR. 500/69 KO VRNJAČKA BANJA

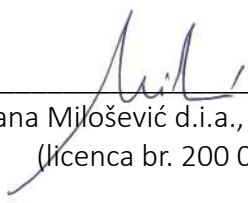
Prema Pravilniku o klasifikaciji objekata ("Sl.glasnik RS", br.22/2015), objekat se svrstava u **kategoriju V**, (100 %) **klasifikacioni broj 124210** – „Garaže - Samostalne zgrade garaža (nadzemne i podzemne) i parkirališta

Projektovana spratnost objekta je Po+P+4. Kota poda prizemlja objekta (± 0.00) postavljena je na aps.kotu 207.00 mnv.

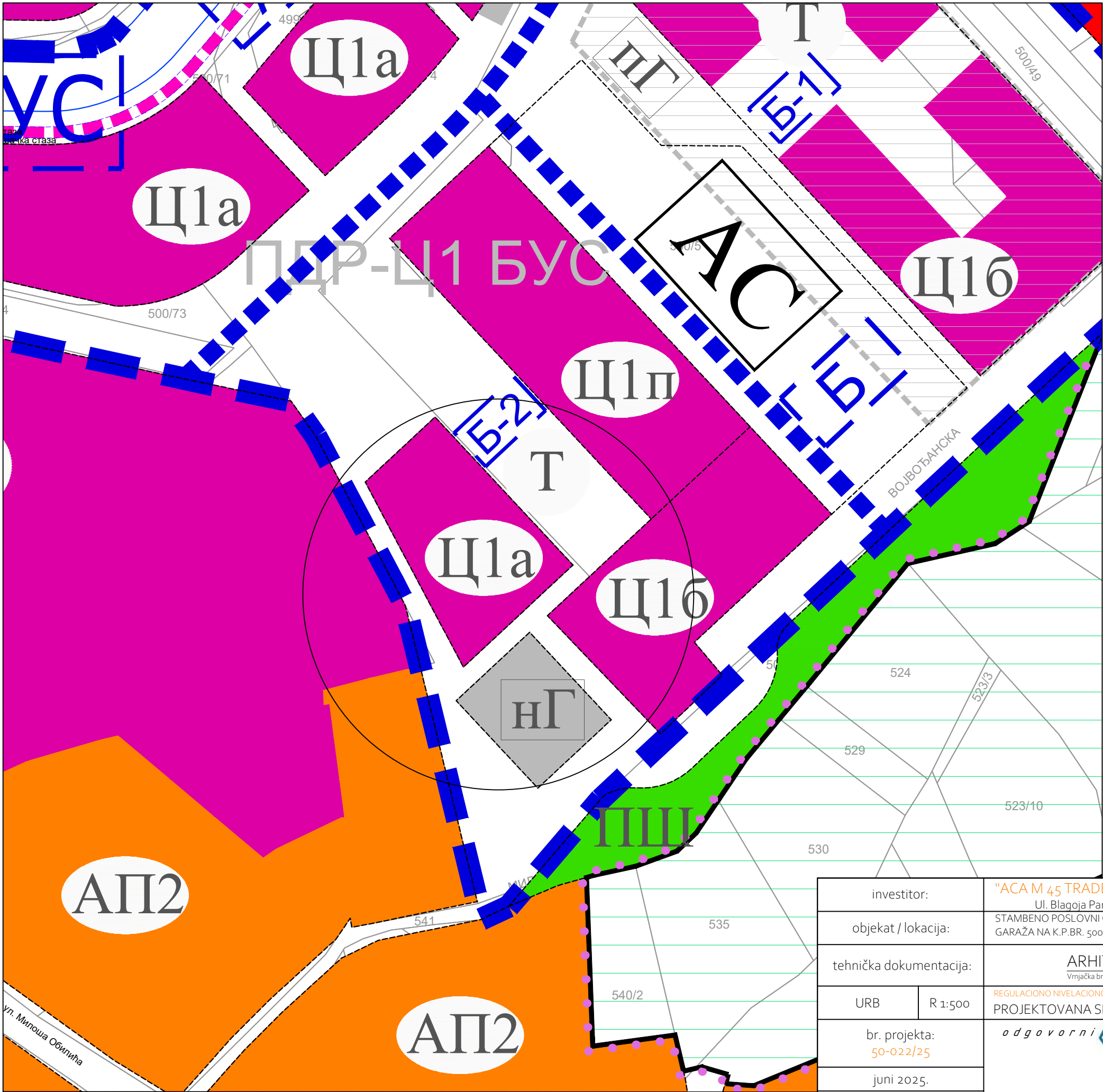
Atika na poslednjem, 4.spratu, je na koti +15,39 / 225.39 mnv.



Odgovorni urbanista


Ivana Milošević d.i.a., dipl.inž.arh.
(licenca br. 200 0912 06)

GRAFIČKI DEO
- URBANISTIČKI PROJEKAT -



Урбанистичка намена

ЗОНЕ СТАНОВАЊА

- C1 C1
- B1 B1
- B2 B2
- C2 C2
- C2в C2в
- CC CC
- C3 C3
- C3- C3-

ЗОНА АПАРТАМАНА И ПАНСИОНА

- АП1 АП1
- АП2 АП2
- АП2+ АП2+

ЗОНА ПОСЛОВАЊА

- ПТ ПТ

ЗОНА МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ

- М М

ЗОНЕ ЦЕНТРА

- Ц1а Ц1а
- Ц16 Ц16
- Ц1р Ц1р
- Ц2 Ц2
- Ц3 Ц3
- Ц4 Ц4
- ЦЛ ЦЛ

ЗОНЕ ТУРИЗМА И УГОСТИТЕЉСТВА

- П П
- X1 X1
- X2 X2
- X3 X3
- X3+ X3+

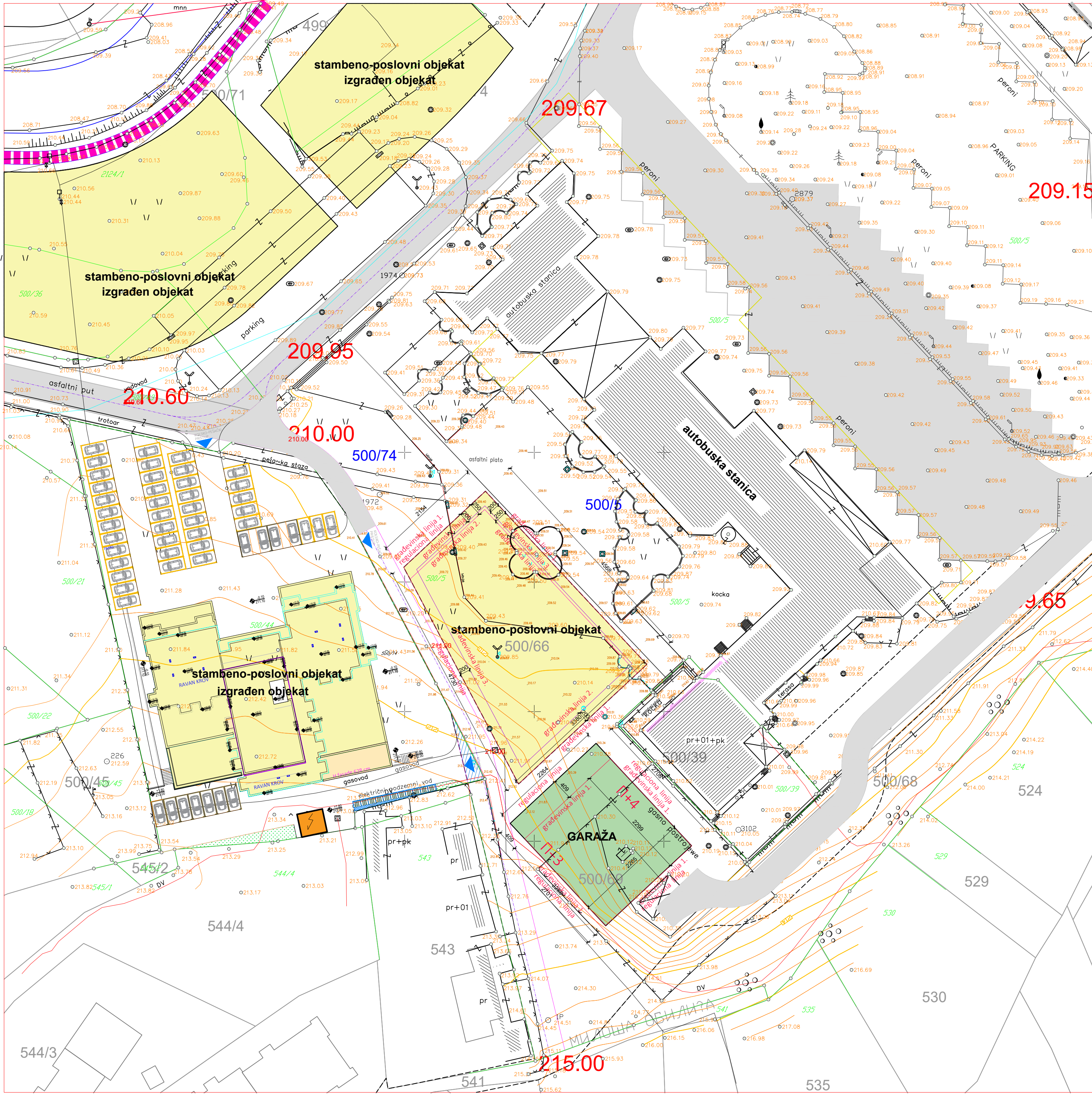
ЗОНЕ ЈАВНИХ ФУНКЦИЈА

- О образовње
- Д дечија заштита
- К култура
- П пијаца
- В водопривредни објекти
- С спорт
- З здравство
- У управа
- П пошта
- П посебна намена
- Г гробље
- Р религиозни објекти
- З зоолошки врт
- П паркинг
- Г надземна гаража
- П подземна гаража
- Т трг
- Ж железница
- Г гондола
- ЖС железничка станица
- АС аутобуска станица

ЗОНЕ ЗЕЛЕНИЛА

- П парк
- ПШ парк-шума
- ЗЗ заштитно зеленило
- Ш шума
- О остале зелене површине

investitor:	"ACA M 45 TRADE" d.o.o. Smederevo (MB 21203076; PIB 109567348) Ul. Blagoja Parovića br. 2, Smederevo		
objekat / lokacija:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT NA K.P.BR. 500/66 KO VRNJAČKA BANJA I GARAŽA NA K.P.BR. 500/69 KO VRNJAČKA BANJA		
tehnička dokumentacija:	ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br.11, 36230 Vrnjačka Banja		
URB	R 1:500	REGULACIONO NIVELACIONO REŠENJE PROJEKTOVANA SITUACIJA SA OSNOVOM POVUČENOG SPRATA	
br. projekta:	50-022/25	odgovorni urbanista: Ivana B. Milošević дипл. инж. арх. 200 0912 06	
juni 2025.			
list br. URB 01		Ivana Milošević, diplomirani inženjer arhitekture (br.licence: 200 0912 06)	



- LEGENDA:**
- OBUHVAZ UP
 - JAVNA POVRŠINA - OBUHVAZ PREDLOGA UREĐENJA
 - KATASTRARSKA GRANICA
 - REGULACIONA LINIJA PGR
 - GRAĐEVINSKA LINIJA PGR
 - GRAĐEVINSKA LINIJA PARTERA
 - GRAĐEVINSKA LINIJA POVUČENOG SPRATA
 - VISINA DO 15.5 - 19 m
 - VISINA DO 13.5 - 16.5 m
 - KOLOVOZ JAVNE SAOBRAĆAJNICE (PLANIRANI PROFIL)

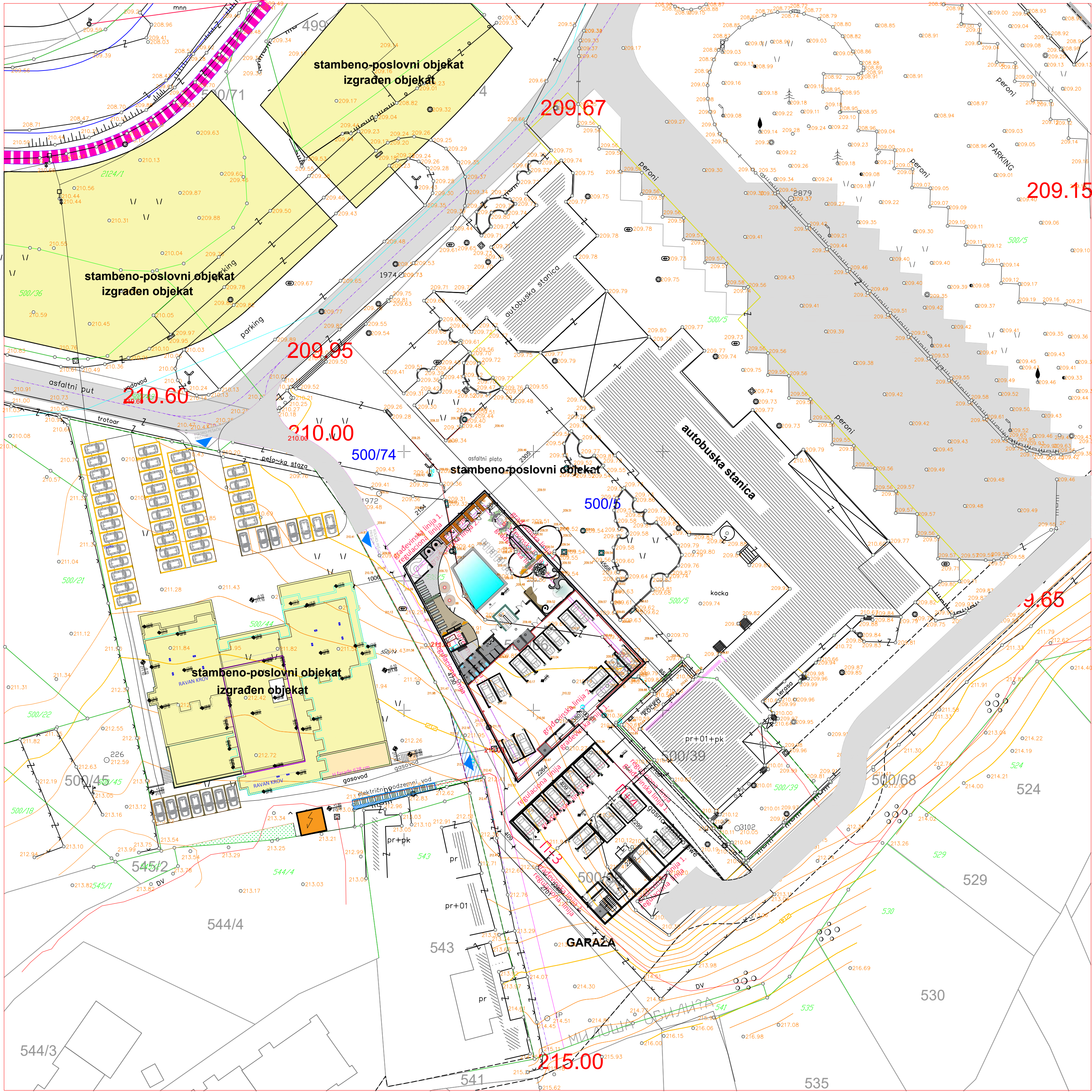
209.65 APSOLUTNA KOTA
JAVNE SAOBRAĆAJNICE NA RASKRSNICI

PEŠAČKO KOLSKI PRISTUP PO POSEBNIM USLOVIMA
MESTO PRISTUPA OBJEKTIMA PREMA USLOVIMA OSA-е

T TRG

HT NADZEMNA GARAŽA

investitor:	"ACA M 45 TRADE" d.o.o. Smederevo (MB 21203076; PIB 109567348) Ul. Blagoja Parovića br. 3, Smederevo		
objekat / lokacija:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKT NA K.P.BR. 500/66 KO VRNJAČKA BANJA I GARAŽA NA K.P.BR. 500/69 KO VRNJAČKA BANJA		
tehnička dokumentacija:	ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br. 21, 36232 Vrnjačka Banja		kontakt telefon: 036 632 555, 064 33 4 470, email: arhitektpro@yahoo.com Vrnjačka 21, Vrnjačka Banja mat. br. 20334/88, sifra delatnosti: 7111, PIB 105127940, tehnički račun: 120 30006230006-95
URB	R 1:500	POSTOJEĆE STANJE SAOBRAĆAJNICE NA REGULACIJE U PGR	
br. projekta:	50-022/25	odgovorni urbanista	
jul 2025.		Ivana Milošević, diplomirani inženjer arhitekture (br. licence: 200 0912 06)	
list br. URB 01			



- LEGENDA:**
- OBUHVAZ UP
 - JAVNA POVRŠINA - OBUHVAZ PREDLOGA UREĐENJA
 - KATASTRARSKA GRANICA
 - REGULACIONA LINIJA PGR
 - GRAĐEVINSKA LINIJA PGR
 - GRAĐEVINSKA LINIJA PARTERA
 - GRAĐEVINSKA LINIJA POVUČENOG SPRATA
 - VISINA DO 15.5 - 19 m
 - VISINA DO 13.5 - 16.5 m
 - KOLOVOZ JAVNE SAOBRAĆAJNICE (PLANIRANI PROFIL)

209.65 APSOLUTNA KOTA
JAVNE SAOBRAĆAJNICE NA RASKRSNICI

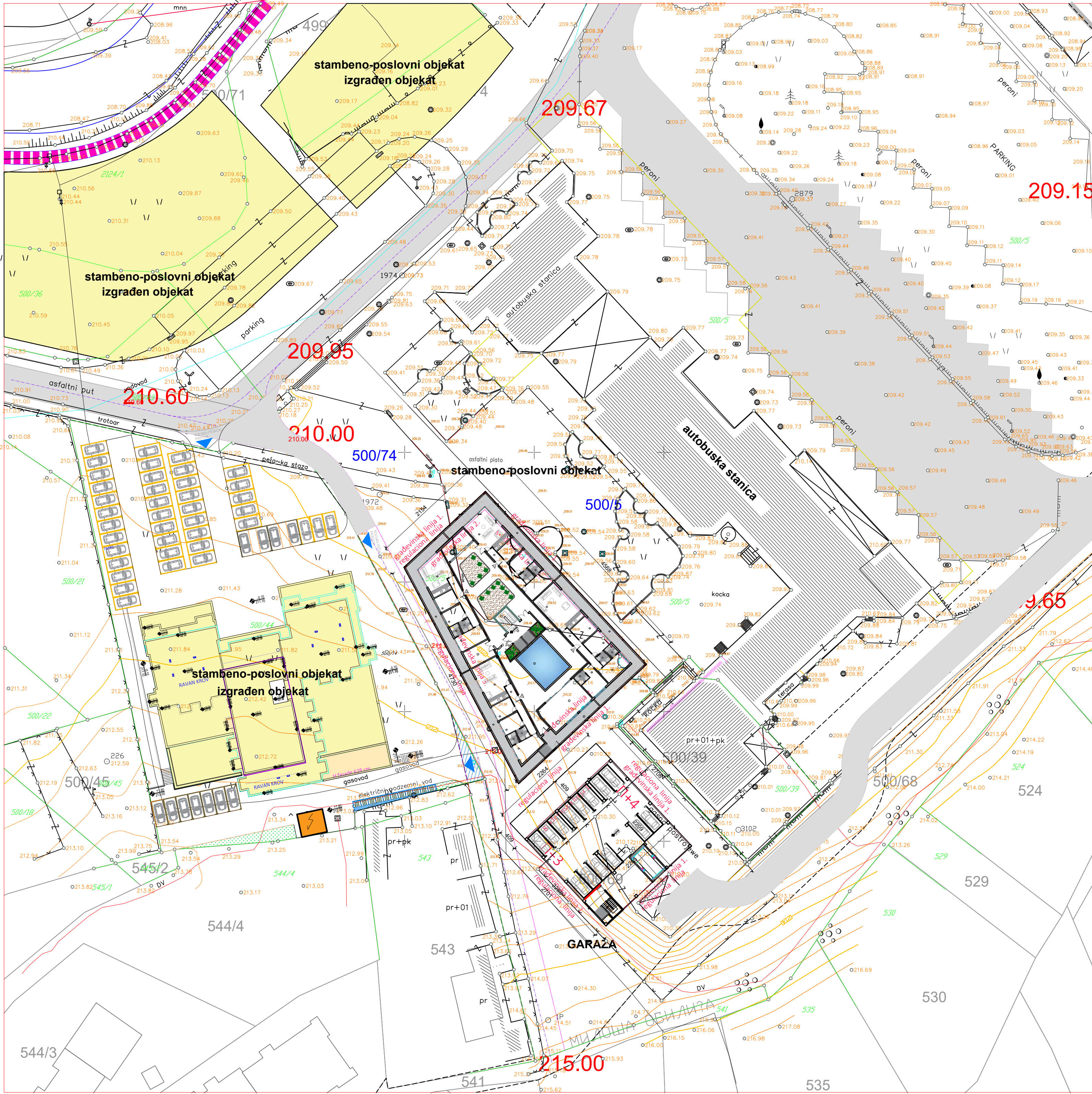
PEŠAČKO KOLSKI PRISTUP PO POSEBNIM USLOVIMA

MESTO PRISTUPA OBJEKTIMA PREMA USLOVIMA OSA-е

T TRG

HT NADZEMNA GARAJA

investitor:	"ACA M 45 TRADE" d.o.o. Smederevo (MB 21203076; PIB 109567348) Ul. Blagoja Parovića br. 3, Smederevo		
objekat / lokacija:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT NA K.P.BR. 500/66 KO VRNJAČKA BANJA I GARAJA NA K.P.BR. 500/69 KO VRNJAČKA BANJA		
tehnička dokumentacija:	ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br. 21, 36232 Vrnjačka Banja		kontakt telefon: 036 632 555; 064 33 4 170; email: arhitektpro@yahoo.com Vrnjačka 21, Vrnjačka Banja mat. br. 20344/88; sifra delatnosti: 7111; PIB 105127940; tehnički račun: 120 30006630000-95
URB	R 1:500	REGULACIONO NIVELACIONO REŠENJE PROJEKTOVANA SITUACIJA POSLOVNOG PODRUMA	
br. projekta:	50-022/25	odgovorni urbanista	
juni 2025.		Ivana Milošević, diplomirani inženjer arhitekture (br. licence: 200 0912 06)	
list br. URB 02b			



- LEGENDA:**
- OBUHVAZ UP
 - JAVNA POVRŠINA - OBUHVAZ PREDLOGA UREĐENJA
 - KATASTRARSKA GRANICA
 - REGULACIONA LINIJA PGR
 - GRAĐEVINSKA LINIJA PGR
 - GRAĐEVINSKA LINIJA PARTERA
 - GRAĐEVINSKA LINIJA POVUČENOG SPRATA
 - VISINA DO 15.5 - 19 m
 - VISINA DO 13.5 - 16.5 m
 - KOLOVOZ JAVNE SAOBRAĆAJNICE (PLANIRANI PROFIL)

209.65 APSOLUTNA KOTA
JAVNE SAOBRAĆAJNICE NA RASKRSNICI

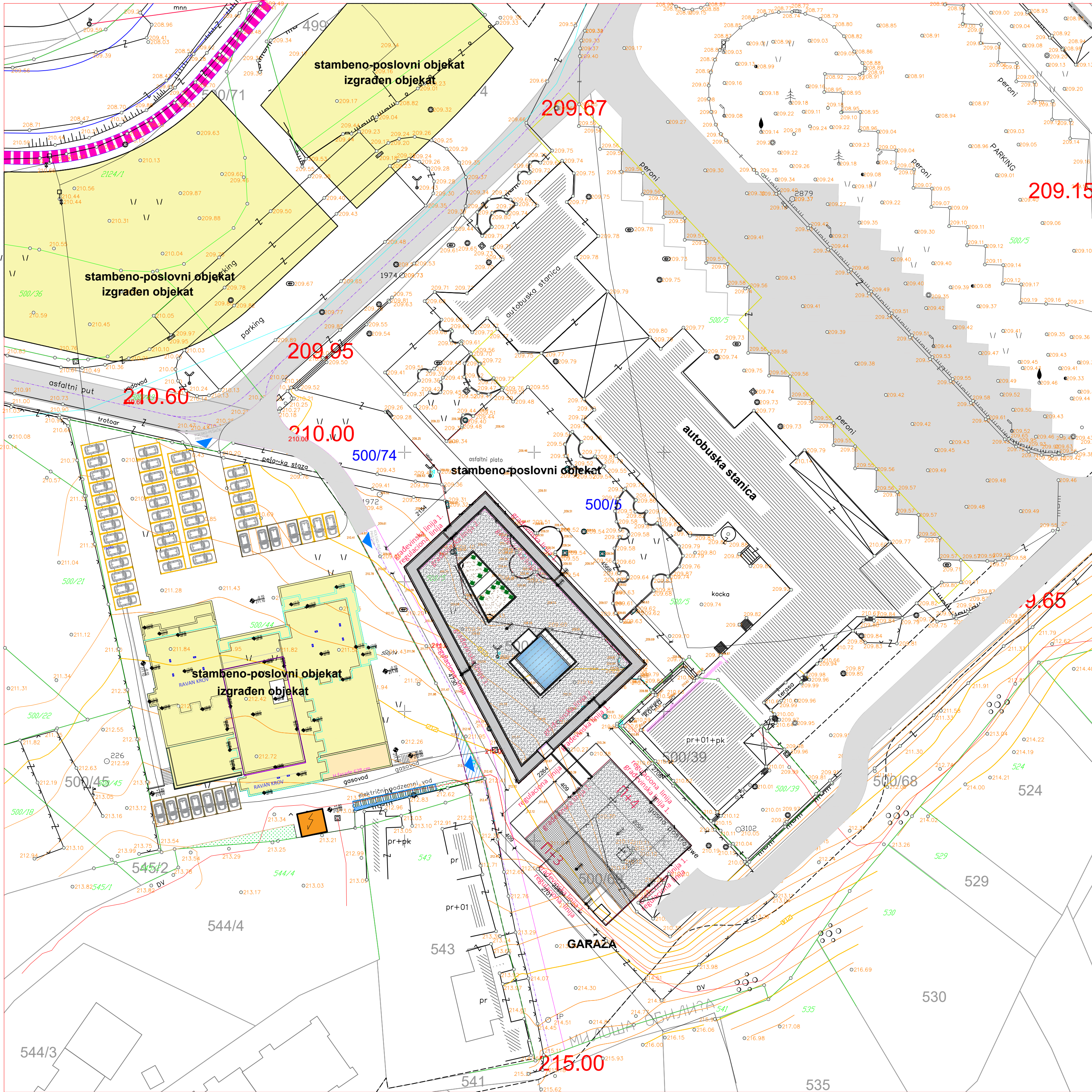
PEŠAČKO KOLSKI PRISTUP PO POSEBNIM USLOVIMA

MESTO PRISTUPA OBJEKTIMA PREMA USLOVIMA OSA-e

T TRG

HГ NADZEMNA GARAZA

investitor:	"ACA M 45 TRADE" d.o.o. Smederevo (MB 21203076; PIB 109567348) Ul. Blagoja Parovića br. 3, Smederevo		
objekat / lokacija:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKT NA K.P.BR. 500/66 KO VRNJAČKA BANJA I GARAZA NA K.P.BR. 500/69 KO VRNJAČKA BANJA		
tehnička dokumentacija:	ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br. 21, 36232 Vrnjačka Banja		kontakt telefon: 036 632 555; 064 33 4 170; email: arhitektpro@yahoo.com Vrnjačka 21, Vrnjačka Banja mat. br. 20344/88; šifra delatnosti: 7111; PIB 105127940; tehnički račun: 120 3000639000-95
URB	R 1:500	REGULACIONO NIVELACIONO REŠENJE PROJEKTOVANA SITUACIJA JAVNE SAOBRAĆAJNICE POVUČENOG SPRATA	
br. projekta:	50-022/25	odgovorni urbanista	
juni 2025.		Ivana Milošević, diplomirani inženjer arhitekture (br. licence: 200 0912 06)	
list br. URB 02g			



LEGENDA:

- OBUHVAAT UP
- JAVNA POVRŠINA - OBUHVAAT PREDLOGA UREĐENJA
- KATASTRARSKA GRANICA
- REGULACIONA LINIJA PGR
- GRAĐEVINSKA LINIJA PGR
- GRAĐEVINSKA LINIJA PARTERA
- GRAĐEVINSKA LINIJA POVUČENOG SPRATA
- VISINA DO 15.5 - 19 m
- VISINA DO 13.5 - 16.5 m
- KOLOVOZ JAVNE SAOBRAĆAJNICE (PLANIRANI PROFIL)

209.65 APSOLUTNA KOTA
JAVNE SAOBRAĆAJNICE NA RASKRSNICI

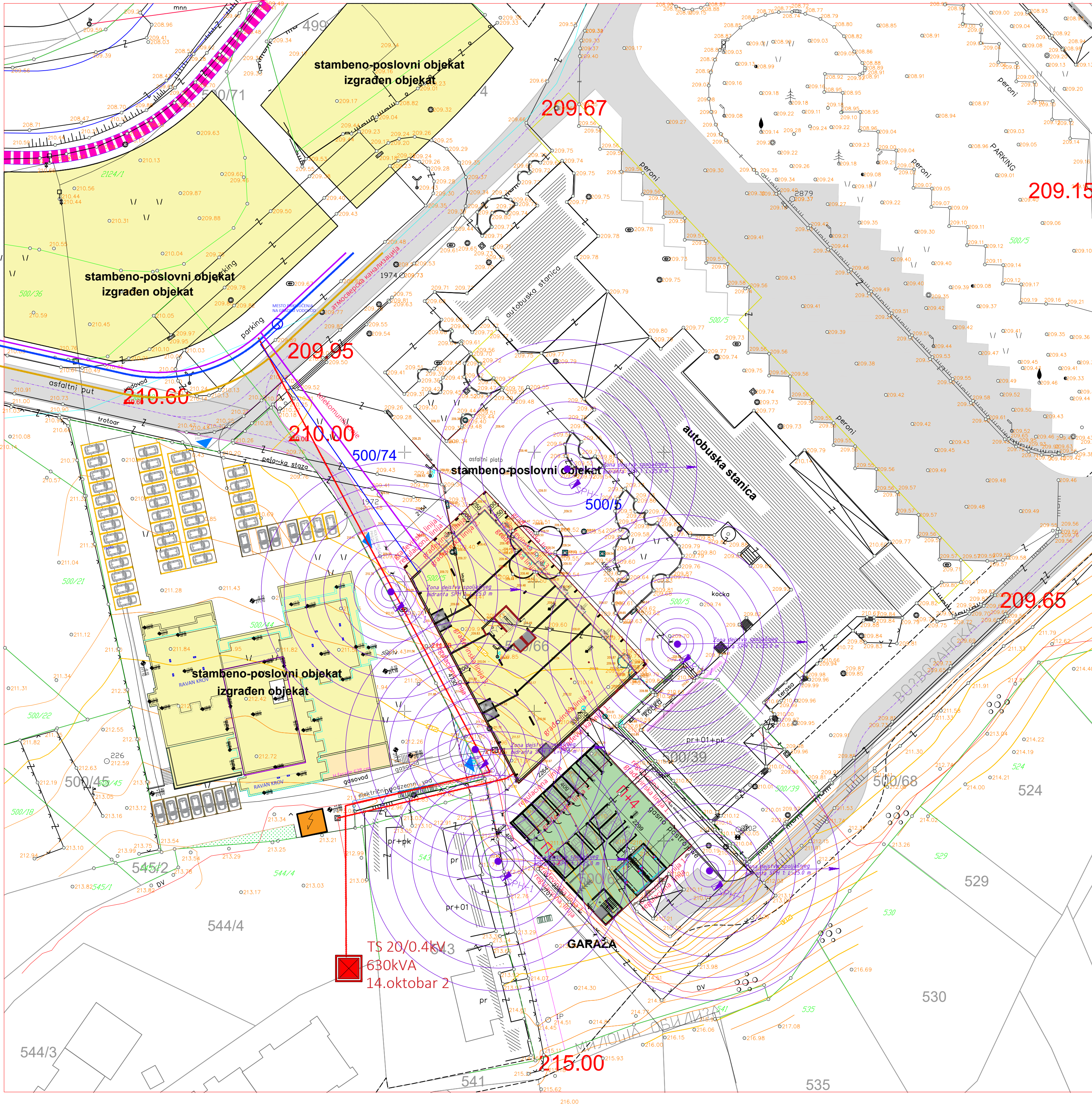
PEŠAČKO KOLSKI PRISTUP PO POSEBNIM USLOVIMA

MESTO PRISTUPA OBJEKTIMA PREMA USLOVIMA OSA-e

T TRG

HГ NADZEMNA GARAZA

investitor:	"ACA M 45 TRADE" d.o.o. Smederevo (MB 21203076; PIB 109567348) Ul. Blagoja Parovića br. 3, Smederevo		
objekat / lokacija:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKT NA K.P.BR. 500/66 KO VRNJAČKA BANJA I GARAZA NA K.P.BR. 500/69 KO VRNJAČKA BANJA		
tehnička dokumentacija:	ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br. 21, 36232 Vrnjačka Banja		kontakt telefon: 036 632 555, 064 33 4 170, email: arhitektpro@yahoo.com Vrnjačka 21, Vrnjačka Banja mat. br. 20344/88, sifra delatnosti: 7111, PIB 105127940, tehnički račun: 120 30006630000-95
URB	R 1:500	REGULACIONO NIVELACIONO REŠENJE PROJEKTOVANA SITUACIJA PREDLOGA UREĐENJA	
br. projekta:	50-022/25	odgovorni urbanista	
juni 2025.		Ivana Milošević, diplomirani inženjer arhitekture (br. licence: 200 0912 06)	
list br. URB 02g			



- LEGENDA:**
- OBUHVA UP
 - JAVNA POVRŠINA - OBUHVA PREDLOGA UREĐENJA
 - KATASTRARSKA GRANICA
 - REGULACIONA LINIJA PGR
 - GRAĐEVINSKA LINIJA PGR
 - GRAĐEVINSKA LINIJA PARTERA
 - GRAĐEVINSKA LINIJA POVUČENOG SPRATA
 - VISINA DO 15.5 - 19 m
 - VISINA DO 13.5 - 16.5 m
 - KOLOVOZ JAVNE SAOBRAĆAJNICE (PLANIRANI PROFIL)

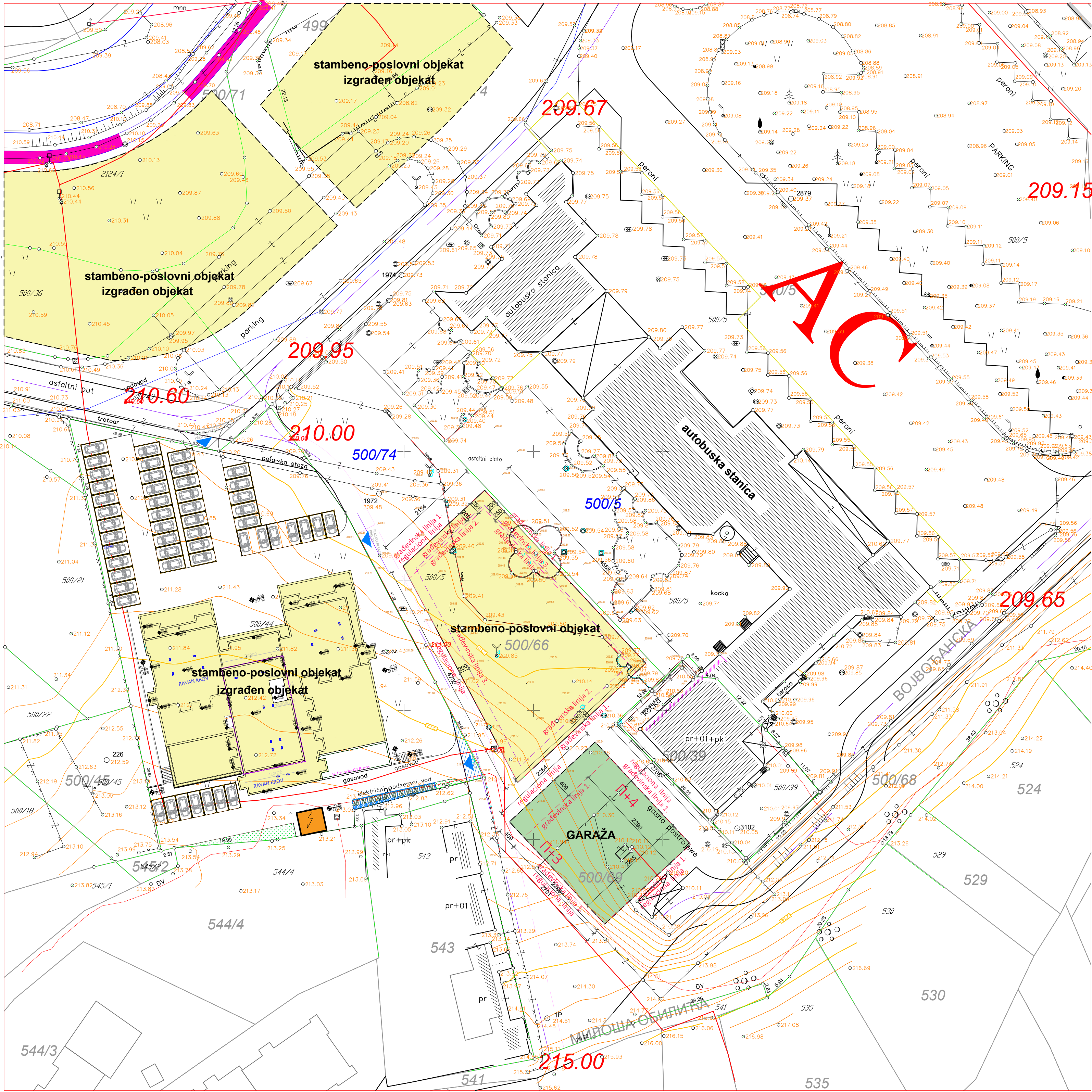
- 209.65** APSOLUTNA KOTA JAVNE SAOBRAĆAJNICE NA RASKRSNICI
- PEŠAČKO KOLSKI PRISTUP PO POSEBNIM USLOVIMA
- MESTO PRISTUPA OBJEKTIMA PREMA USLOVIMA OSA-е
- T** TRG
- HT** NADZEMNA GARAJA

- VODOVODNA MREŽA**
POSTOJEĆA MREŽA
- SEKUNDARNI VODOVOD
- FEKALNA KANALIZACIJA**
PLANIRANA MREŽA
- SEKUNDARNI KOLEKTOR
- ATMOSFERSKA KANALIZACIJA**
PLANIRANA MREŽA
- SEKUNDARNI ODVOD ATMOSFERSKIH VODA
- ELEKTROENERGETSKA MREŽA**
- KORIDOR POSTOJEĆIH PODZEMNIH SN VODOVA
- POSTOJEĆA TS 20/0.4 kV
- PLANIRANA TS 20/0.4 kV

- GASOVODNA MREŽA**
- DISTRIBUTIVNA PE GASOVODNA MREŽA (NISKOG PRITISKA OD 1 DO 4 BARA)
- TELEKOMUNIKACIONA MREŽA**
- KORIDOR POSTOJEĆE KABLOVSKJE KANALIZACIJE

investitor:	"ACA M 45 TRADE" d.o.o. Smederevo (MB 21203076; PIB 109567348) Ul. Blagoja Parovića br. 3, Smederevo		
objekat / lokacija:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT NA K.P.BR. 500/66 KO VRNJAČKA BANJA I GARAJA NA K.P.BR. 500/69 KO VRNJAČKA BANJA		
tehnička dokumentacija:	ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br. 11, 36232 Vrnjačka Banja		kontakt telefon: 036 632 555, 064 33 4 170, email: arhitektpro@yahoo.com Vrnjačka br. 11, Vrnjačka Banja mat. br. 20344/88, Sifra delatnosti: 7111, PIB 105127910, tehnički račun: 120-3000663000-95
URB	R:1:500	SINHRON PLAN KOMUNALNE OPREMLJENOSTI NOVOPLANIRANE INFRASTRUKTURE I KATASTRARSKOG REŠENJA	
br. projekta:	50-022/25	odgovorni urbanista	
juni 2025.		Ivana Milošević, diplomirani inženjer arhitekture (br. licence: 200 0912 06)	
list br. URB 02g			

GRAFIČKI DEO
- IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE OBJEKTA -



LEGENDA:

- OBUHVAZ UP
- JAVNA POVRŠINA - OBUHVAZ PREDLOGA UREĐENJA
- KATASTARSKA GRANICA
- REGULACIONA LINIJA PGR
- GRAĐEVINSKA LINIJA PGR
- GRAĐEVINSKA LINIJA PARTERA
- GRAĐEVINSKA LINIJA POVUČENOG SPRATA
- VISINA DO 15.5 - 19 m
- VISINA DO 13.5 - 16.5 m
- KOLOVOZ JAVNE SAOBRAĆAJNICE (PLANIRANI PROFIL)

209.65 APSOLUTNA KOTA
JAVNE SAOBRAĆAJNICE NA RASKRSNICI

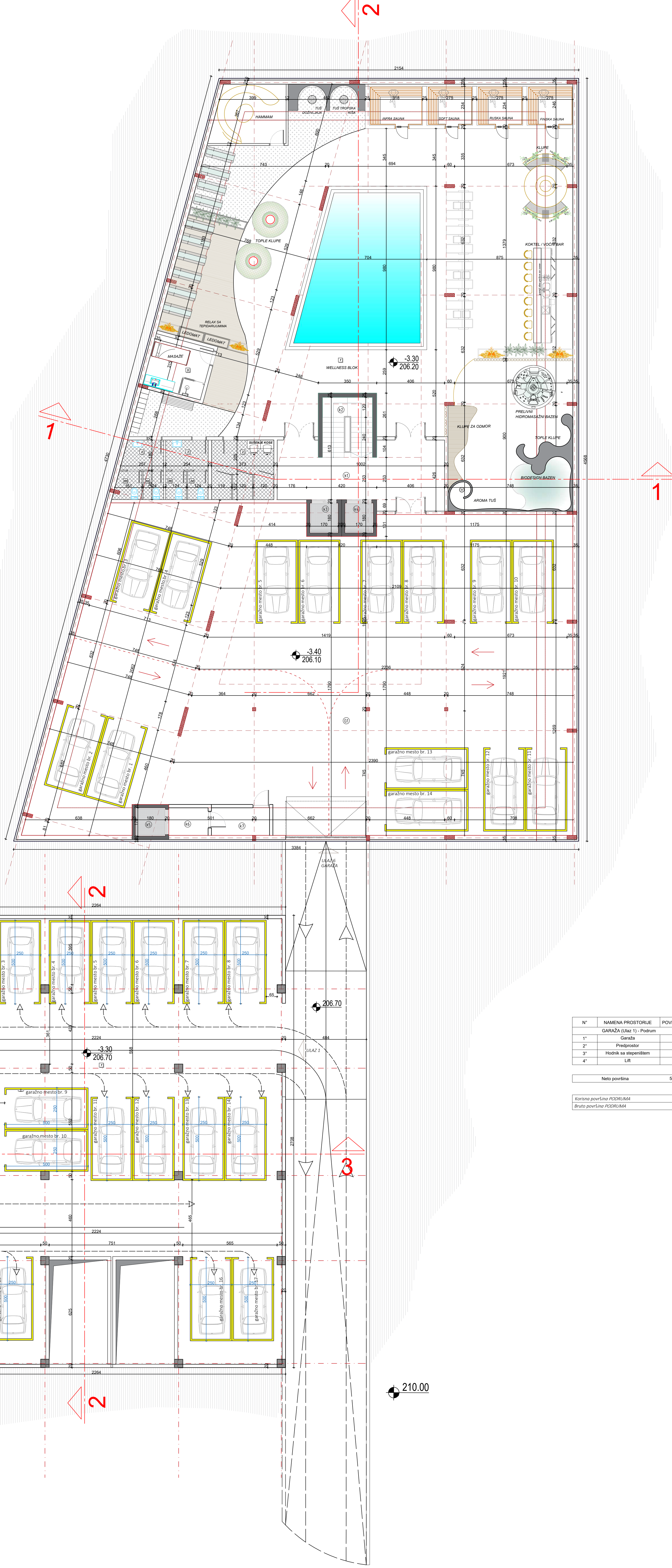
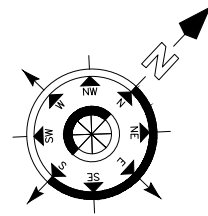
PEŠAČKO KOLSKI PRISTUP PO POSEBNIM USLOVIMA

MESTO PRISTUPA OBJEKTIMA PREMA USLOVIMA OSA-e

TRG

NADZEMNA GARAŽA

investitor:	ACA M 45 TRADE DOO SMEDEREVO (MB 21203076; PIB 109567348) Ul. Blagoja Parovića br. 2, 11300 Smederevo		
objekat / lokacija:	STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT, spratnosti: Po+Pr+4+Ps, na k.p. br. 500/66 K.O. Vrnjačka Banja i Garaža, spratnosti Po+Pr+4 na k. p. br. 500/69 K.O. Vrnjačka Banja		
tehnička dokumentacija:	 ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br.11, 36217, Vrnja - Vrnjačka Banja		Kontakt telefon: 036 622 555, 064 33 4 1717, email: arhitektpro@yahoo.com Vrnjačka 11, Vrnja, Vrnjačka Banja mat.br. 20314281, šifra delatnosti: 7111; PIB 105127910; tehn. radni: 170-33006020000-05
IDR	arhitektura	R 1:500	SITUACIJA
br. projekta:	odgovorni projektant		
50 - 022/25			
datum: jul 2025.	Ivan Jerinić, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 F772 08)		
list br. 01a.			



N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m²	Obim - m
KOMUNIKACIJA (Ulaz 1) - Podrum			
k1	Hodnik	34.94	30.04
k2	Stepenišni prostor	10.90	13.20
k3	Lift	3.06	7.00
k4	Lift	3.06	7.00
k5	Lift	3.06	7.00
k6	Predprostor	3.88	8.01
k7	Predprostor	5.73	10.25

Neto površina 64.53 m²

N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m²	Obim - m
WELLNESS BLOK (Ulaz 1) - Podrum			
1*	Wellness	510.84	115.66
2*	Spalovnica	13.33	14.61
3*	Toalet - predprostor	4.37	8.68
3a*	Toalet - kabina	2.10	5.87
3b*	Toalet - kabina	2.10	5.87
4*	Toalet - predprostor	4.31	8.45
4a*	Toalet - kabina	2.10	5.87
4b*	Toalet - kabina	2.81	7.31
5*	Soba za masaze	11.26	13.44

Neto površina 553.22 m²

N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m²	Obim - m
GARAZA (Ulaz 6) - Podrum			
G1	Garaza	570.50	111.04

Neto površina 570.50 m²

Korisna površina KOMUNIKACIJA u PODRUMU	64.53 m²
Korisna površina PODRUMA	1188.25 m²
Bruto površina PODRUMA	1295.00 m²

N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m²	Obim - m
GARAZA (Ulaz 1) - Podrum			
1*	Garaza	509.15	116.15
2*	Predprostor	5.25	11.64
3*	Hodnik sa stepeništem	15.40	18.70
4*	Lift	3.06	7.00

Neto površina 532.87 m²

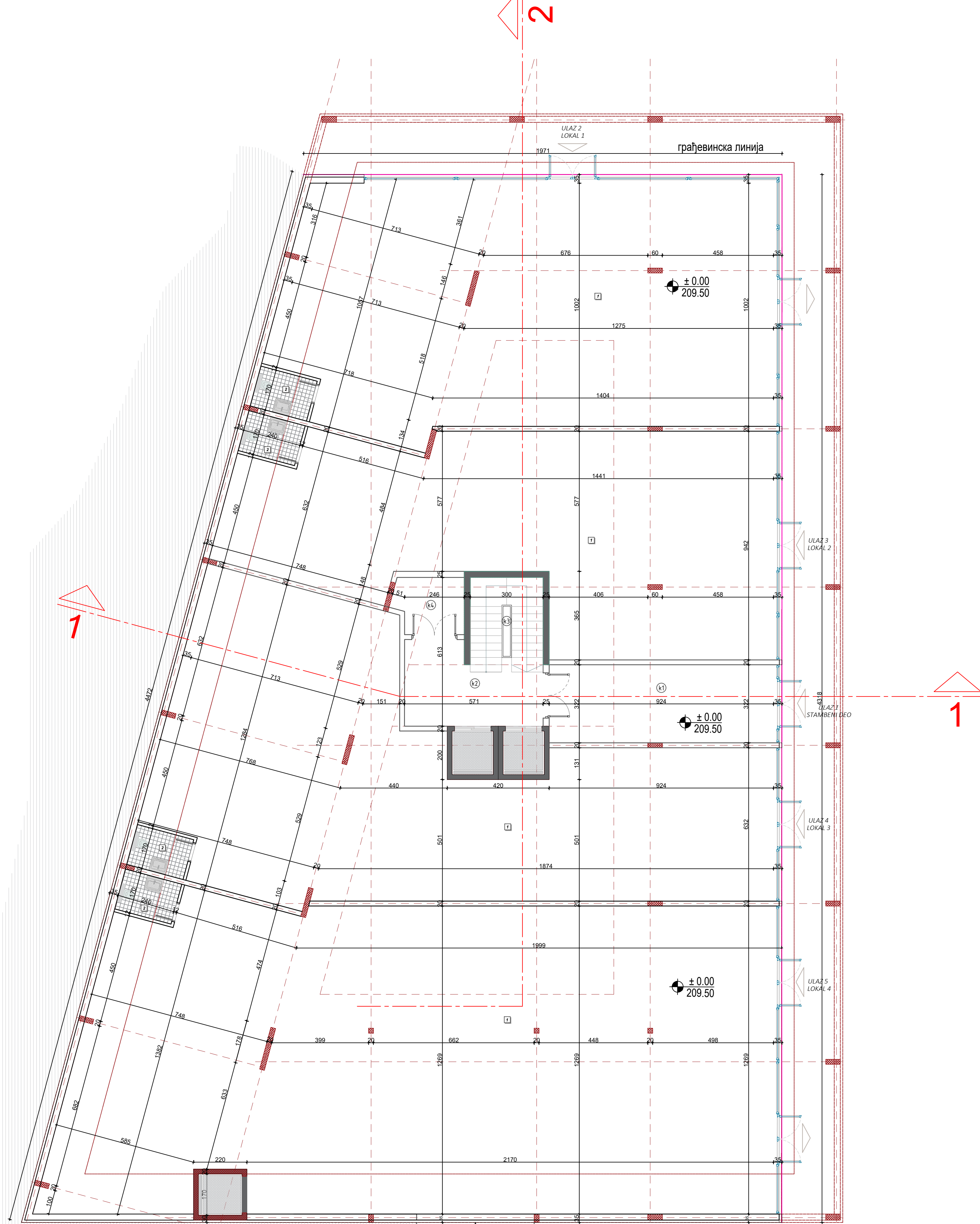
Korisna površina PODRUMA	532.87 m²
Bruto površina PODRUMA	612.00 m²

investitor:	ACA M 45 TRADE DOO SMEDEREVO (MB 21203076; PIB 109567348)
objekat / lokacija:	UI, Blagaja Parovica br. 2, 11300 Smederevo STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT, spratnosti: Po+Pr+4+Pa, na k.p. br. 500/66 K.O. Vrnjačka Banja i Garaza, spratnosti Po+Pr+4 na k. p. br. 500/69 K.O. Vrnjačka Banja
tehnička dokumentacija:	ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br.11, 36217, Vrnji - Vrnjačka Banja
IDR	arhitektura R 1:100
br. projekta:	50 - 022/25
datum: jul 2025.	
list br. 02.	

OSNOVA podruma

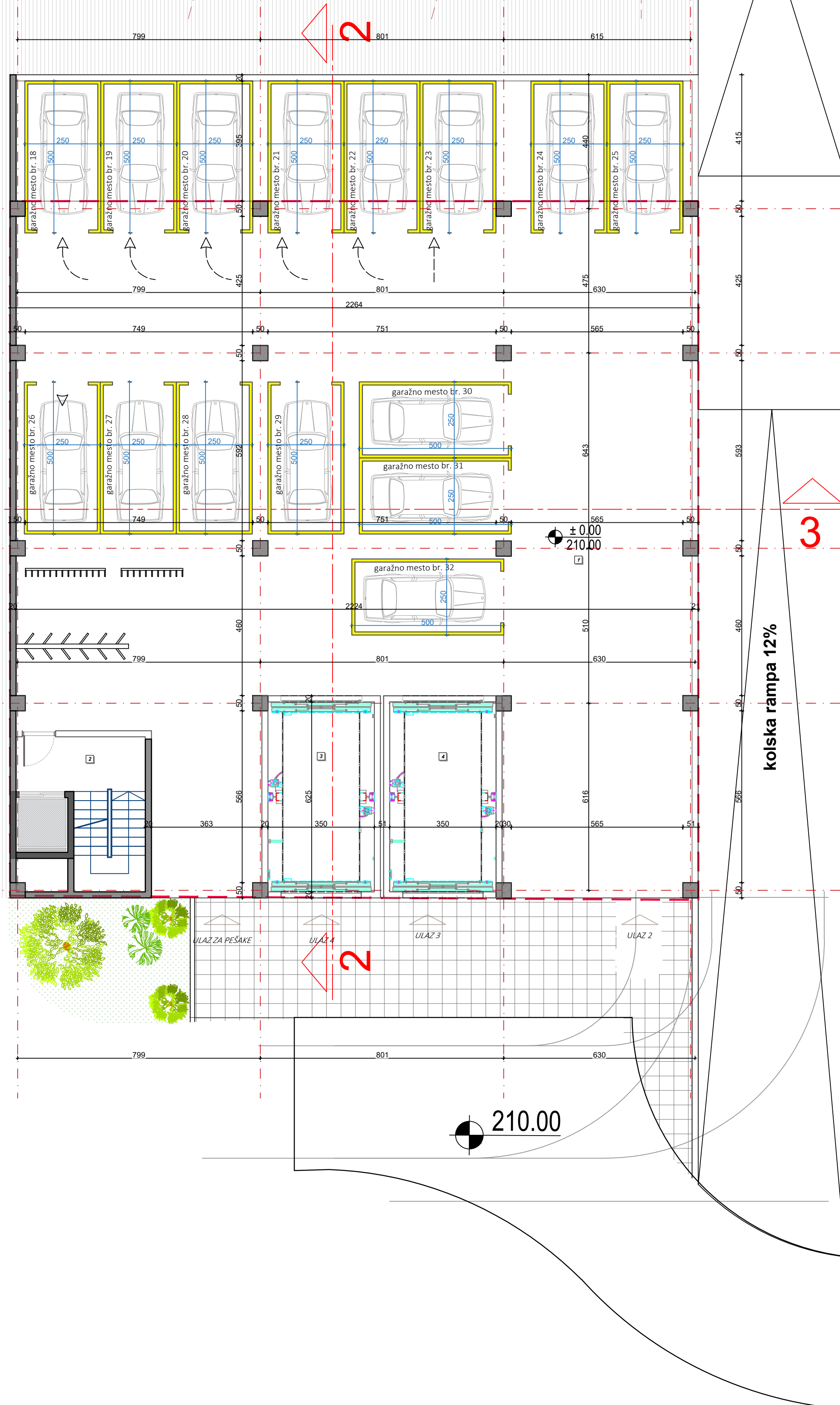
odgovorni projektant

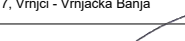
izvanjski inž. dipl. ing. arh. (br. licence: 300 F772 08)

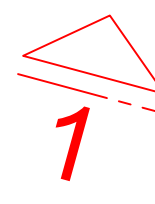


Korisna površina LOKALA na PRIZEMLIJU	959,91m ²
Korisna površina KOMUNIKACIJA na PRIZEMLIJU	64,37m ²
Korisna površina PRIZEMLJA	1024,28m ²

Korisna površina PRIZEMLJA	574.59 m ²
Bruto površina PRIZEMLJA	612.00 m ²



investitor:	ACA M 45 TRADE DOO SMEDEREVO (MB 21303076, PB 109567348) Ul. Blagova Pirovica br. 2, 11300 Smederevo		
objekat / lokacija:	STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT, spratnost: Po+Pr+4+5, na p.k. br. 50066 K 4 Vrnjaka Banja Garaža, spratnost: Po+Pr+4+5, p.k. br. 50069 K 4 Vrnjaka Banja		
tehnička dokumentacija:	 ARHITEKT pro d.o.o. Trgovački put 11, 36217 Vrnjaka Banja	kontakt: 030 622 556 324 017 e-mail: arhitekt@arhitekt.rs broj: 03024348, ulaz: 03024348 / 111 PNB 10327430	
IDR	 arhitektura	OSNOVA prizemlja odgovorni projektant: 	
br. projekta:	R 1:100		
50 - 02/22/25			
datum: jul 2025.			
list br. 03.	 Ivan Jandrić, dipl. ing. arh. (pr. licence: 300 F772 08)		



Neto površina	337.07 m ²
---------------	-----------------------

Neto površina	68.84m ²
---------------	---------------------

Neto površina	44.75m ²
---------------	---------------------

Neto površina	44,75m ²
---------------	---------------------

Neto površina	44.75m ²
---------------	---------------------

Neto površina	44.75m ²
---------------	---------------------

Neto površina	40.71m ²
---------------	---------------------

Neto površina	59.13m ²
---------------	---------------------

Neto površina	44.47m ²
---------------	---------------------

Neto površina	43.61m ²
---------------	---------------------

Neto površina	48.96m ²
---------------	---------------------

Neto površina	44,75m ²
---------------	---------------------

Neto površina	44.75m ²
---------------	---------------------

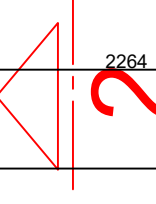
Neto površina	44.75m ²
---------------	---------------------

Neto površina	44.75m ²
---------------	---------------------

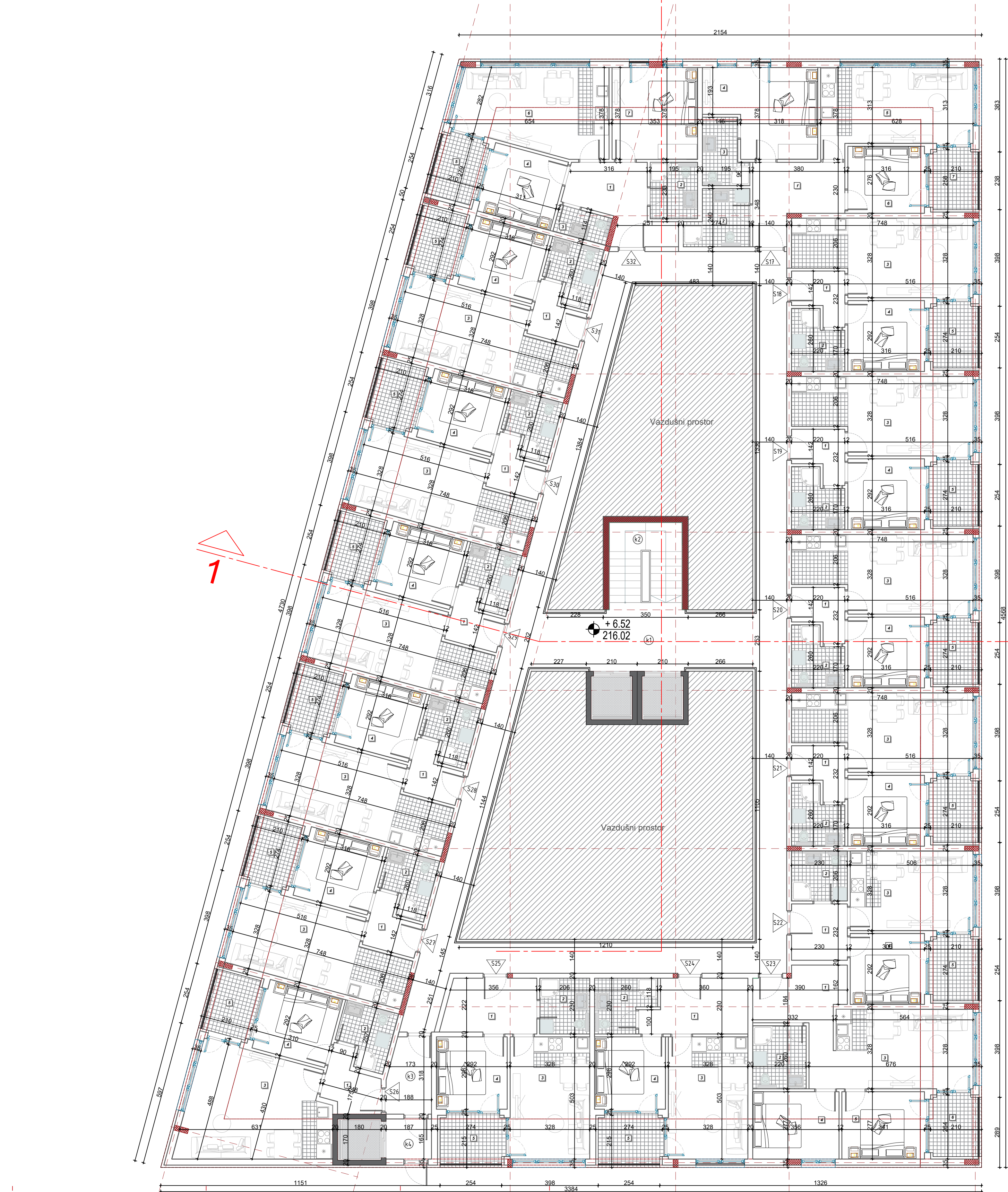
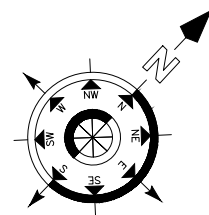
Neto površina	438.20 m ²
---------------	-----------------------

Neto površina	44.75m ²
---------------	---------------------

Neto površina	65.35m ²
---------------	---------------------



investitor:	CA M 45 TRADI DOO (MB 21203076; PB 109567348) UL. Bilagora Peravića br. 2, 11300 Smederevo		
objekat / lokacija:	STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT, spratnosti: Po+Pr+Pa+5, na k.p. br. 500/66 KO Vrnjaka Banja i Garaža, spratnosti Po+Pr+4 na k.p. br. 500/69 KO Vrnjaka Banja		
tehnička dokumentacija:	 ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjaka br. 11, 36217, Vrnjaka Banja	kontakt: telefon 022 622 054 33 i 4177, email: arhitektapro@pro.rs web: 2024-08-01, Vrnjaka Banja mob: 022 622 054 33 i 4177, email: arhitektapro@pro.rs fax: 022 622 054 33 i 4177, email: arhitektapro@pro.rs	
IDR	arhitektura	R 1:100	 OSNOVA I sprata odgovorni projektant
	br. projekta: 50 - 022/25		
	datum: jul 2025.		
	list br. 04.		
	Ivan Jedinic, dipl. inž. arh. (br. licence: 300 F772 08)		



N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m²	Obim - m'
KOMUNIKACIJA (Ulaz 1) - II sprat			
k1	Hodnik	134.22	88.20
k2	Stepenišni prostor	10.80	13.20
k3	Hodnik	5.54	9.69
k4	Hodnik	3.09	7.05

Neto površina	153.65 m²
---------------	-----------

N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m²	Obim - m'
Stan br. 17. (Ulaz 1) - II sprat			
1*	Hodnik	9.92	14.56
2*	Kupatilo	5.50	10.28
3*	Kupatilo	4.58	9.54
4*	Spavaća soba	15.06	17.07
5*	Dnevni boravak sa kuhinjom	20.30	20.13
6*	Spavaća soba	8.72	11.84
7*	Terasa	4.76	8.76

Neto površina	68.84 m²
---------------	----------

N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m²	Obim - m'
Stan br. 18. (Ulaz 1) - II sprat			
1*	Hodnik	3.93	9.04
2*	Kupatilo	4.80	9.60
3*	Dnevni boravak sa kuhinjom	21.71	21.52
4*	Spavaća soba	9.23	12.16
5*	Terasa	5.08	9.08

Neto površina	44.75 m²
---------------	----------

N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m²	Obim - m'
Stan br. 19. (Ulaz 1) - II sprat			
1*	Hodnik	3.93	9.04
2*	Kupatilo	4.80	9.60
3*	Dnevni boravak sa kuhinjom	21.71	21.52
4*	Spavaća soba	9.23	12.16
5*	Terasa	5.08	9.08

Neto površina	44.75 m²
---------------	----------

N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m²	Obim - m'
Stan br. 20. (Ulaz 1) - II sprat			
1*	Hodnik	3.93	9.04
2*	Kupatilo	4.80	9.60
3*	Dnevni boravak sa kuhinjom	21.71	21.52
4*	Spavaća soba	9.23	12.16
5*	Terasa	5.08	9.08

Neto površina	44.75 m²
---------------	----------

N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m²	Obim - m'
Stan br. 21. (Ulaz 1) - II sprat			
1*	Hodnik	3.93	9.04
2*	Kupatilo	4.80	9.60
3*	Dnevni boravak sa kuhinjom	21.71	21.52
4*	Spavaća soba	9.23	12.16
5*	Terasa	5.08	9.08

Neto površina	44.75 m²
---------------	----------

N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m²	Obim - m'
Stan br. 22. (Ulaz 1) - II sprat			
1*	Hodnik	5.34	9.24
2*	Kupatilo	4.74	8.72
3*	Dnevni boravak sa kuhinjom	16.61	16.68
4*	Spavaća soba	8.94	11.96
5*	Terasa	5.08	9.08

Neto površina	40.71 m²
---------------	----------

N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m²	Obim - m'
Stan br. 23. (Ulaz 1) - II sprat			
1*	Hodnik	10.70	18.00
2*	Kupatilo	5.72	9.80
3*	Dnevni boravak sa kuhinjom	18.51	17.84
4*	Spavaća soba	9.85	12.65
5*	Spavaća soba	9.44	12.35
6*	Terasa	4.91	8.90

Neto površina	59.13 m²
---------------	----------

N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m²	Obim - m'
Stan br. 24. (Ulaz 1) - II sprat			
1*	Hodnik	9.18	13.60
2*	Kupatilo	4.97	9.80
3*	Dnevni boravak sa kuhinjom	16.50	16.62
4*	Spavaća soba	8.70	11.80
5*	Terasa	5.22	9.19

Neto površina	44.47 m²
---------------	----------

N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m²	Obim - m'
Stan br. 25. (Ulaz 1) - II sprat			
1*	Hodnik	8.45	12.13
2*	Kupatilo	4.74	8.72
3*	Dnevni boravak sa kuhinjom	16.50	16.62
4*	Spavaća soba	8.70	11.80
5*	Terasa	5.22	9.19

Neto površina	43.61 m²
---------------	----------

N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m²	Obim - m'
Stan br. 26. (Ulaz 1) - II sprat			
1*	Hodnik	4.68	10.05
2*	Kupatilo	4.94	9.67
3*	Dnevni boravak sa kuhinjom	25.21	21.13
4*	Spavaća soba	9.05	12.03
5*	Terasa	5.08	9.08

Neto površina	48.96 m²
---------------	----------

N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m²	Obim - m'
Stan br. 27. (Ulaz 1) - II sprat			
1*	Hodnik	3.93	9.04
2*	Kupatilo	4.80	9.60
3*	Dnevni boravak sa kuhinjom	21.71	21.52
4*	Spavaća soba	9.23	12.16
5*	Terasa	5.08	9.08

Neto površina	44.75 m²
---------------	----------

N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m²	Obim - m'
Stan br. 28. (Ulaz 1) - II sprat			
1*	Hodnik	3.93	9.04
2*	Kupatilo	4.80	9.60
3*	Dnevni boravak sa kuhinjom	21.71	21.52
4*	Spavaća soba	9.23	12.16
5*	Terasa	5.08	9.08

Neto površina	44.75 m²
---------------	----------

N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m²	Obim - m'
Stan br. 29. (Ulaz 1) - II sprat			
1*	Hodnik	3.93	9.04
2*	Kupatilo	4.80	9.60
3*	Dnevni boravak sa kuhinjom	21.71	21.52
4*	Spavaća soba	9.23	12.16
5*	Terasa	5.08	9.08

Neto površina	44.75 m²
---------------	----------

N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m²	Obim - m'
Stan br. 30. (Ulaz 1) - II sprat			
1*	Hodnik	3.93	9.04
2*	Kupatilo	4.80	9.60
3*	Dnevni boravak sa kuhinjom	21.71	21.52
4*	Spavaća soba	9.23	12.16
5*	Terasa	5.08	9.08

Neto površina	44.75 m²
---------------	----------

N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m²	Obim - m'
GARAŽA (Ulaz 4) - II SPRAT			
1*	Garaža	418.21	107.67
2*	Hodnik sa stepeništem	19.99	20.90

Neto površina	438.20 m²
---------------	-----------

Korisna površina II SPRATA	438.20 m²
Bruto površina II SPRATA	519.00 m²

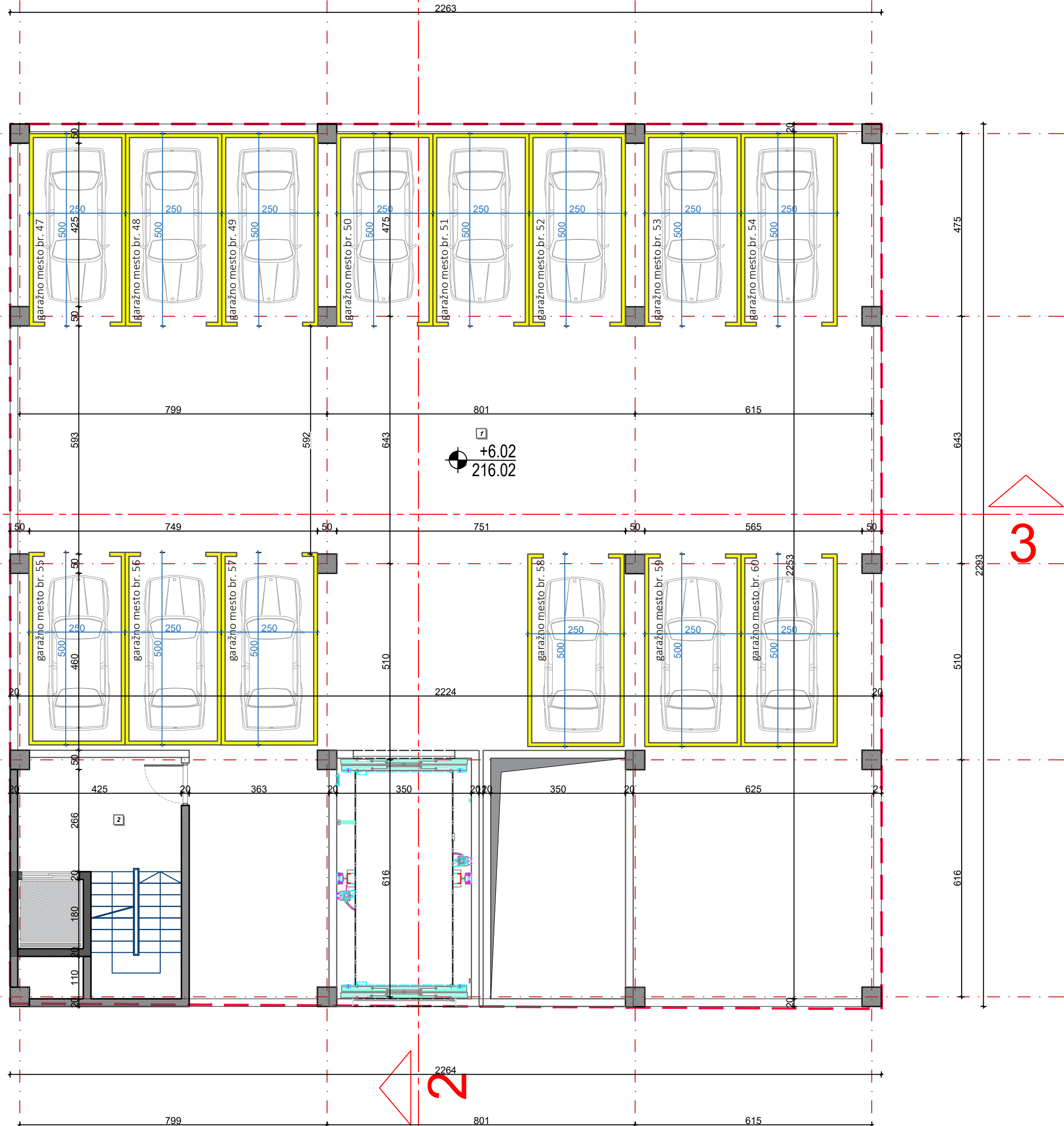
N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m²	Obim - m'
Stan br. 31. (Ulaz 1) - II sprat			
1*	Hodnik	3.93	9.04
2*	Kupatilo	4.80	9.60
3*	Dnevni boravak sa kuhinjom	21.71	21.52
4*	Spavaća soba	9.23	12.16
5*	Terasa	5.08	9.08

Neto površina	44.75 m²
---------------	----------

N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m²	Obim - m'
Stan br. 32. (Ulaz 1) - II sprat			
1*	Hodnik	9.93	16.10
2*	Kupatilo	4.54	8.56
3*	Kupatilo	2.58	6.79
4*	Spavaća soba	9.07	12.05
5*	Terasa	5.08	9.08
6*	Dnevni boravak sa kuhinjom	20.80	19.00
7*	Spavaća soba	13.35	14.62

Neto površina	65.35 m²
---------------	----------

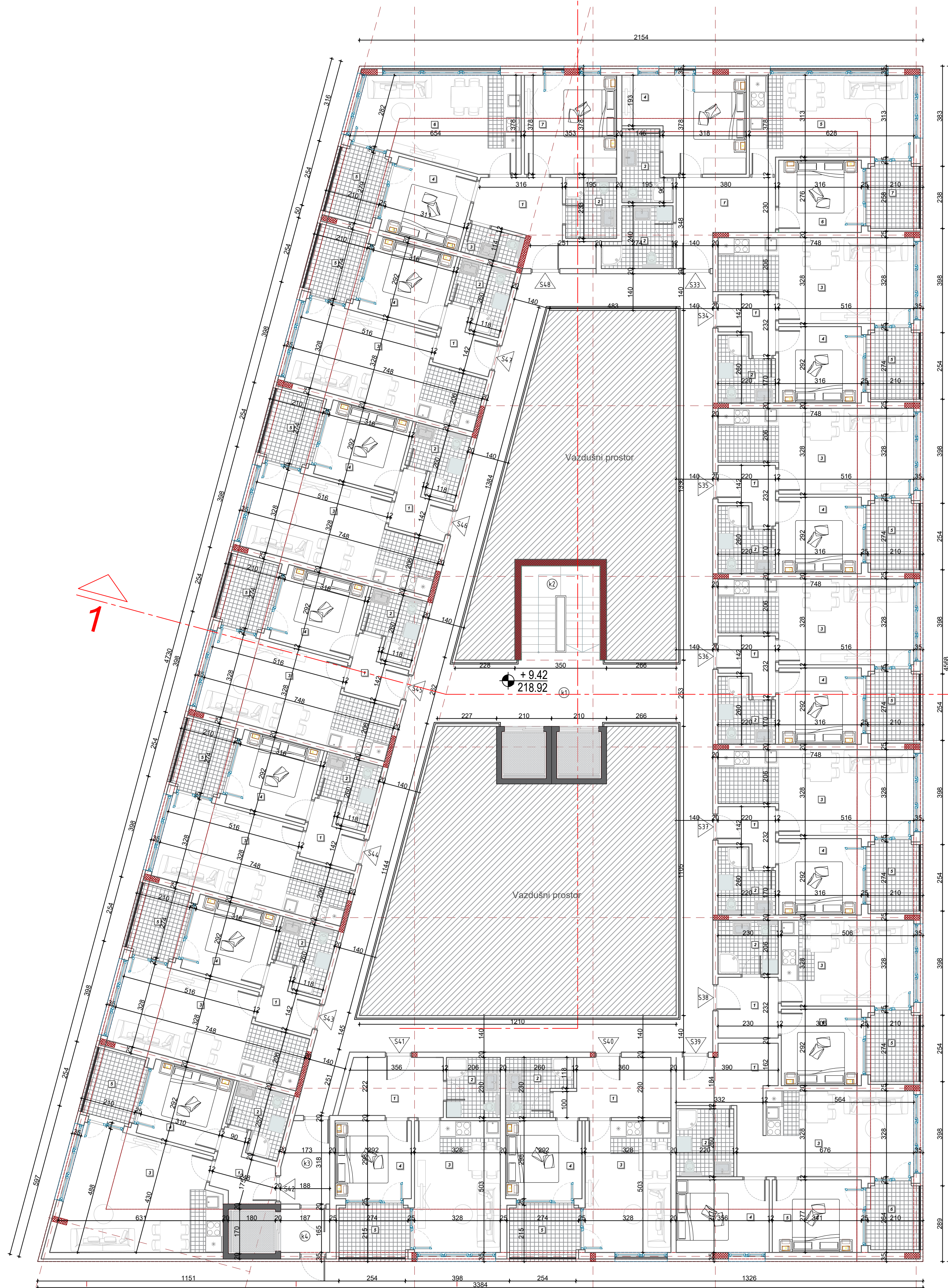
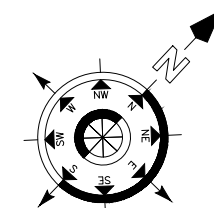
Korisna površina STANOVA na II SPRATU	773.82 m²
Korisna površina KOMUNIKACIJA na II SPRATU	153.65 m²
Korisna površina II SPRATA	927.47 m²
Bruto površina II SPRATA	1265.00 m²



N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m²	Obim - m'
Stan br. 33. (Ulaz 1) - II sprat			
1*	Hodnik	3.93	9.04
2*	Kupatilo	4.80	9.60
3*	Dnevni boravak sa kuhinjom	21.71	21.52
4*	Spavaća soba	9.23	12.16
5*	Terasa	5.08	9.08

Neto površina	44.75 m²
---------------	----------

investitor:	ACA M 45 TRADE DOO SMEDEREVO (MB 21203076; PIB 109567348) Ul. Blagoja Parovića br. 2, 11300 Smederevo
objekat / lokacija:	STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT, spratnost: Po+Pr+4+Pa, na k.p. br. 500/66 K.O. Vrtnjaka Banja I Garaža, spratnost: Po+Pr+4, na k.p. br. 500/69 K.O. Vrtnjaka Banja
tehnička dokumentacija:	ARHITEKT pro d.o.o. Vrtnjaka br.11, 36217, Vrtnici - Vrtnjaka Banja
IDR	arhitektura R 1:100
br. projekta:	50 - 022/25
datum:	jul 2025.
list br.	05.
OSNOVA II sprata	odgovorni projektant: ivan j. j. j. dipl. ing. arh. (br. licence: 300 F772 08)



N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m ₂	Obim - m'
KOMUNIKACIJA (Ulaz 1) - III sprat			
k1	Hodnik	134.22	88.20
k2	Stepenišni prostor	10.80	13.20
k3	Hodnik	5.54	9.69
k4	Hodnik	3.09	7.05

Neto površina	200.82 m ²
---------------	-----------------------

N°	NAMENA PROSTORUJE	POVRŠINA U m ²	Obim - m'
	Stan br.33. (Ulaz 1) - III sprat		
1°	Hodnik	9.92	14.96
2°	Kupatilo	5.50	10.28
3°	Kupatilo	4.58	9.54
4°	Spavaća soba	15.06	17.07
5°	Dnevni boravak sa kuhinjom	20.30	20.13
6°	Spavaća soba	8.72	11.84
7°	Terasa	4.76	8.76

Neto površina	68,84m ²
---------------	---------------------

N°	NAMENA PROSTORUJE	POVRŠINA U m ²	Obim - m'
Stan br.34. (Ulaz 1) - III sprat			
1°	Hodnik	3.93	9.04
2°	Kupatilo	4.80	9.60
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	21.71	21.52
4°	Spavaća soba	9.23	12.16
5°	Terasa	5.08	9.08

Neto površina	44.75m ²
---------------	---------------------

N°	NAMENA PROSTORUJE	POVRŠINA U m ²	Obim - m'
Stan br.35. (Ulaz 1) - III sprat			
1°	Hodnik	3.93	9.04
2°	Kupaćilo	4.80	9.60
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	21.71	21.52
4°	Spavaća soba	9.23	12.16
5°	Terasa	5.08	9.08

Neto površina	44,75m ²
---------------	---------------------

N°	NAMENA PROSTORUJE	POVRŠINA U m ²	Obim - m'
Stan br.36. (Ulaz 1) - III sprat			
1°	Hodnik	3.93	9.04
2°	Kupatilo	4.80	9.60
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	21.71	21.52
4°	Spavaća soba	9.23	12.16
6°	Terasa	5.08	9.08

Neto površina	44,75m ²
---------------	---------------------

N°	NAMENA PROSTORUJE	POVRŠINA U m²	Obim - m'
Stan br.37. (Ulaz iz) - III sprat			
1°	Hodnik	3.93	9.04
2*	Kupatilo	4.80	9.60
3*	Dnevni boravak sa kuhinjom	21.71	21.52
4*	Spavaća soba	9.23	12.16
5*	Terasa	5.08	9.08

Neto površina	44,75m ²
---------------	---------------------

N°	NAMENA PROSTORUJE	POVRŠINA U m²	Obim - m'
Stan br.38. (Ulaz 1) - III sprat			
1°	Hodnik	5.34	9.24
2°	Kupatilo	4.74	8.72
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	16.61	16.68
4°	Spavaća soba	8.94	11.96
5°	Terasa	5.08	9.08

Neto površina	40.71m ²
---------------	---------------------

N°	NAMENA PROSTORUE	POVRŠINA U m ²	Obim - m'
	Stan br.39. (Ulaz 1) - III sprat		
1°	Hodnik	10.70	18.00
2°	Kupatilo	5.72	9.60
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	18.51	17.84
4°	Spavaća soba	9.85	12.65
5°	Spavaća soba	9.44	12.35
6°	Terasa	4.91	8.90

Neto površina	59,13m ²
---------------	---------------------

N°	NAMENA PROSTORUJE	POVRŠINA U m ²	Obim - m'
	Stan br.40. (Ulaz 1) - III sprat		
1*	Hodnik	9.18	13.60
2*	Kupatilo	4.97	9.80
3*	Dnevni boravak sa kuhinjom	16.50	16.62
4*	Spavaća soba	8.70	11.80
5*	Terasa	5.22	9.19

Neto površina	44.47m ²
---------------	---------------------

N°	NAMENA PROSTORUJE	POVRŠINA U m ²	Obim - m'
Stan br.41. (Ulaz I) - III sprat			
1°	Hodnik	8.45	12.13
2°	Kupatilo	4.74	8.72
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	16.50	16.62
4°	Spavaća soba	8.70	11.80
5°	Terasa	5.22	9.19

Neto površina	43.61m ²
---------------	---------------------

N°	NAMENA PROSTORUJE	POVRŠINA U m ²	Obim - m'
Stan br.42. (Ulaz 1) - III sprat			
1*	Hodnik	4.68	10.05
2*	Kupatilo	4.94	9.67
3*	Dnevni boravak sa kuhinjom	25.21	21.13
4*	Spavaća soba	9.05	12.03
5*	Terasa	5.08	9.08

Neto površina	48.96m ²
---------------	---------------------

N°	NAMENA PROSTORUJE	POVRŠINA U m ²	Obim - m'
Stan br.43. (Ulaz 1) - III sprat			
1°	Hodnik	3.93	9.04
2*	Kupatilo	4.80	9.60
3*	Dnevni boravak sa kuhinjom	21.71	21.52
4*	Spavaća soba	9.23	12.16
5*	Terasa	5.08	9.08

Neto površina	44,75m ²
---------------	---------------------

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m²	Obim - m'
Stan br.44. (Ulaz 1) - III sprat			
1°	Hodnik	3.93	9.04
2°	Kupaćilo	4.80	9.60
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	21.71	21.52
4°	Spavaća soba	9.23	12.16
5°	Terasa	5.08	9.08

Neto površina	44.75m ²
---------------	---------------------

N°	NAMENA PROSTORUJE	POVRŠINA U m²	Obim - m'
Stan br.45. (Ulaz 1) - III sprat			
1°	Hodnik	3.93	9.04
2°	Kupatilo	4.80	9.60
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	21.71	21.52
4°	Spavaća soba	9.23	12.16
5°	Terasa	5.08	9.08

Neto površina	44,75m ²
---------------	---------------------

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m²	Obim - m'
	Stan br.46. (Ulaz 1) - III sprat		
1°	Hodnik	3.93	9.04
2°	Kupatilo	4.80	9.60
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	21.71	21.52
4°	Spavaća soba	9.23	12.16
5°	Terasa	5.08	9.08

Neto površina	44,75m ²
---------------	---------------------

N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m ²	Obim - m ³
GARAŽA (Ulaz 3) - III SPRAT			
1°	Garaža	418.21	107.67
2°	Hodnik sa stepeništem	19.99	20.90

Neto površina	438.20 m ²
---------------	-----------------------

Korisna površina III SPRATA	438,20 m ²
Bruto površina III SPRATA	519,00 m ²

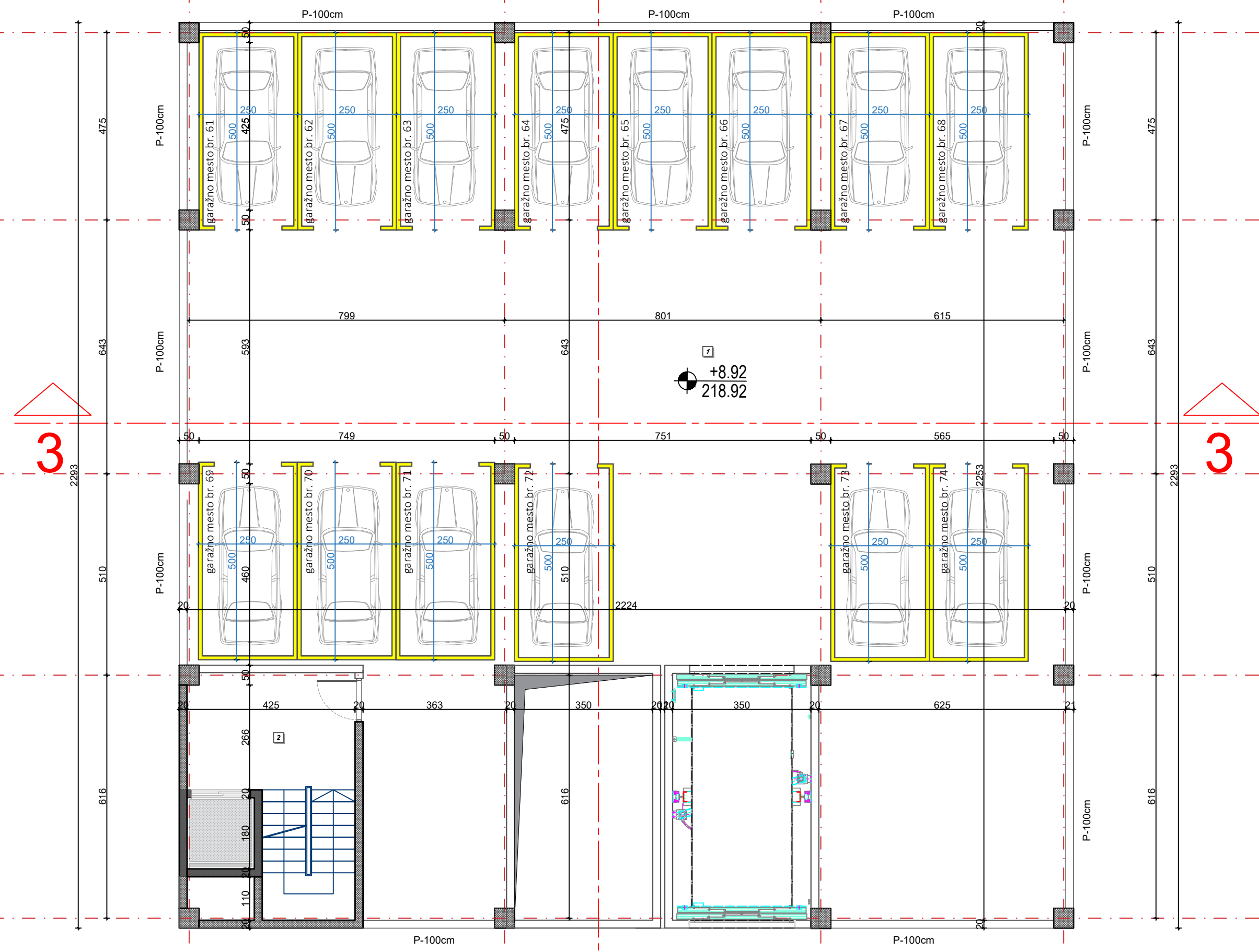
N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m ²	Obim - m'
Stan br.47. (Ulaz 1) - III sprat			
1°	Hodnik	3.93	9.04
2°	Kupatilo	4.80	9.60
3°	Dnevni boravak sa kuhinjom	21.71	21.52
4°	Spavaća soba	9.23	12.16
5°	Terasa	5.08	9.08

Neto površina	44.75m ²
---------------	---------------------

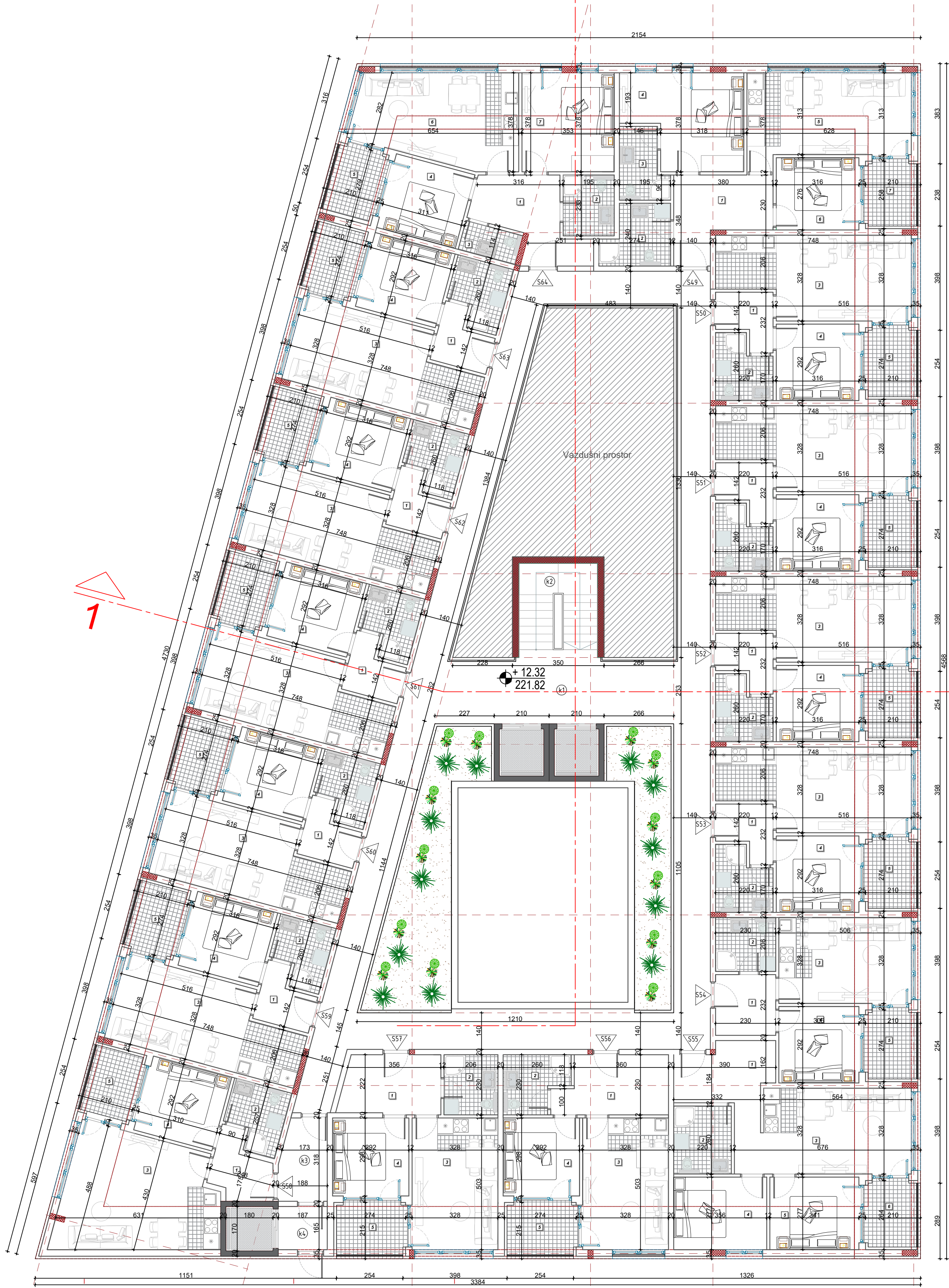
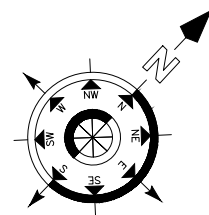
N°	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA U m ²	Obim - m'
Stan br.48. (Ulaz 1) - III sprat			
1°	Hodnik	9.93	16.10
2°	Kupatilo	4.54	8.56
3°	Kupatilo	2.58	6.79
4°	Spavaća soba	9.07	12.05
5°	Terasa	5.08	9.08
6°	Dnevni boravak sa kuhinjom	20.80	19.00
7°	Spavaća soba	13.35	14.62

Neto površina	65.35m ²
---------------	---------------------

Korisna površina STANOVA na III SPRATU	773.82m ²
Korisna površina KOMUNIKACIJA na III SPRATU	200.82m ²
Korisna površina III SPRATU	974.64m ²
Bruto površina III SPRATU	1265.00m ²



investitor:	CA M 45 TRADI DOO DODNEVO (MB 21203076; PB 109567348) UL. Bilagica Parovića br. 2, 113000 Smederevo		
objekat / lokacija:	STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT, spratnosti: Po+Pr+Pa+5, na k.p. br. 500/66 KO Vrnjaka Banja i Garaža, spratnosti Po+Pr+4 na k.p. br. 500/69 KO Vrnjaka Banja		
tehnička dokumentacija:	 ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjaka br.11, 36217, Vrnjaka Banja	telefon: 030 622 050, 054 33 4177, email: arhitektapro@pro.rs web: 2024-08-09, Vrnjaka Banja broj: 2024-08-09, Vrnjaka Banja broj: 2024-08-09, Vrnjaka Banja	
IDR	arhitektura	R 1:100	OSNOVA III sprata odgovorni projektant  Ivan Jevšić, dipl. inž. arh. (br. licence: 300 F772 08)
br. projekta:		50 - 022/25	
datum: jul 2025.			
list br. 06.			



N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m²	Obim - m'
KOMUNIKACIJA (Ulaz 1) - IV sprat			
k1	Hodnik	134.22	88.20
k2	Stepenišni prostor	10.80	13.20
k3	Hodnik	5.54	9.69
k4	Hodnik	3.09	7.05

Neto površina	200.82 m²
---------------	-----------

N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m²	Obim - m'
Stan br.49. (Ulaz 1) - IV sprat			
1*	Hodnik	9.92	14.56
2*	Kupatilo	5.90	10.28
3*	Kupatilo	4.58	9.54
4*	Spavaća soba	15.06	17.07
5*	Dnevni boravak sa kuhinjom	20.30	20.13
6*	Spavaća soba	8.72	11.84
7*	Terasa	4.76	8.76

Neto površina	68.84m²
---------------	---------

N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m²	Obim - m'
Stan br.50. (Ulaz 1) - IV sprat			
1*	Hodnik	3.93	9.04
2*	Kupatilo	4.80	9.60
3*	Dnevni boravak sa kuhinjom	21.71	21.52
4*	Spavaća soba	9.23	12.16
5*	Terasa	5.08	9.08

Neto površina	44.75m²
---------------	---------

N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m²	Obim - m'
Stan br.51. (Ulaz 1) - IV sprat			
1*	Hodnik	3.93	9.04
2*	Kupatilo	4.80	9.60
3*	Dnevni boravak sa kuhinjom	21.71	21.52
4*	Spavaća soba	9.23	12.16
5*	Terasa	5.08	9.08

Neto površina	44.75m²
---------------	---------

N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m²	Obim - m'
Stan br.52. (Ulaz 1) - IV sprat			
1*	Hodnik	3.93	9.04
2*	Kupatilo	4.80	9.60
3*	Dnevni boravak sa kuhinjom	21.71	21.52
4*	Spavaća soba	9.23	12.16
5*	Terasa	5.08	9.08

Neto površina	44.75m²
---------------	---------

N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m²	Obim - m'
Stan br.53. (Ulaz 1) - IV sprat			
1*	Hodnik	3.93	9.04
2*	Kupatilo	4.80	9.60
3*	Dnevni boravak sa kuhinjom	21.71	21.52
4*	Spavaća soba	9.23	12.16
5*	Terasa	5.08	9.08

Neto površina	44.75m²
---------------	---------

N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m²	Obim - m'
Stan br.54. (Ulaz 1) - IV sprat			
1*	Hodnik	5.34	9.24
2*	Kupatilo	4.74	8.72
3*	Dnevni boravak sa kuhinjom	16.61	16.68
4*	Spavaća soba	8.94	11.96
5*	Terasa	5.08	9.08

Neto površina	40.71m²
---------------	---------

N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m²	Obim - m'
Stan br.55. (Ulaz 1) - IV sprat			
1*	Hodnik	10.70	18.00
2*	Kupatilo	5.72	9.80
3*	Dnevni boravak sa kuhinjom	18.51	17.84
4*	Spavaća soba	9.85	12.65
5*	Spavaća soba	9.44	12.35
6*	Terasa	4.91	8.90

Neto površina	59.13m²
---------------	---------

N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m²	Obim - m'
Stan br.56. (Ulaz 1) - IV sprat			
1*	Hodnik	9.18	13.60
2*	Kupatilo	4.97	9.80
3*	Dnevni boravak sa kuhinjom	16.50	16.62
4*	Spavaća soba	8.70	11.80
5*	Terasa	5.22	9.19

Neto površina	44.47m²
---------------	---------

N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m²	Obim - m'
Stan br.57. (Ulaz 1) - IV sprat			
1*	Hodnik	8.45	12.13
2*	Kupatilo	4.74	8.72
3*	Dnevni boravak sa kuhinjom	16.50	16.62
4*	Spavaća soba	8.70	11.80
5*	Terasa	5.22	9.19

Neto površina	43.61m²
---------------	---------

N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m²	Obim - m'
Stan br.58. (Ulaz 1) - IV sprat			
1*	Hodnik	4.68	10.05
2*	Kupatilo	4.94	9.67
3*	Dnevni boravak sa kuhinjom	25.21	21.13
4*	Spavaća soba	9.05	12.03
5*	Terasa	5.08	9.08

Neto površina	48.96m²
---------------	---------

N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m²	Obim - m'
Stan br.59. (Ulaz 1) - IV sprat			
1*	Hodnik	3.93	9.04
2*	Kupatilo	4.80	9.60
3*	Dnevni boravak sa kuhinjom	21.71	21.52
4*	Spavaća soba	9.23	12.16
5*	Terasa	5.08	9.08

Neto površina	44.75m²
---------------	---------

N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m²	Obim - m'
Stan br.60. (Ulaz 1) - IV sprat			
1*	Hodnik	3.93	9.04
2*	Kupatilo	4.80	9.60
3*	Dnevni boravak sa kuhinjom	21.71	21.52
4*	Spavaća soba	9.23	12.16
5*	Terasa	5.08	9.08

Neto površina	44.75m²
---------------	---------

N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m²	Obim - m'
Stan br.61. (Ulaz 1) - IV sprat			
1*	Hodnik	3.93	9.04
2*	Kupatilo	4.80	9.60
3*	Dnevni boravak sa kuhinjom	21.71	21.52
4*	Spavaća soba	9.23	12.16
5*	Terasa	5.08	9.08

Neto površina	44.75m²
---------------	---------

N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m²	Obim - m'
Stan br.62. (Ulaz 1) - IV sprat			
1*	Hodnik	3.93	9.04
2*	Kupatilo	4.80	9.60
3*	Dnevni boravak sa kuhinjom	21.71	21.52
4*	Spavaća soba	9.23	12.16
5*	Terasa	5.08	9.08

Neto površina	44.75m²
---------------	---------

N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m²	Obim - m'
GARAŽA (Ulaz 3) - IV SPRAT			
1*	Garaža	419.21	107.67
2*	Hodnik	12.40	14.44

Neto površina	430.61 m²
---------------	-----------

Korisna površina IV SPRATA	430.61 m²
Bruto površina IV SPRATA	519.00 m²

Ukupna korisna površina GARAŽE	2852.67 m²
Ukupna bruto površina GARAŽE	3300.00m²

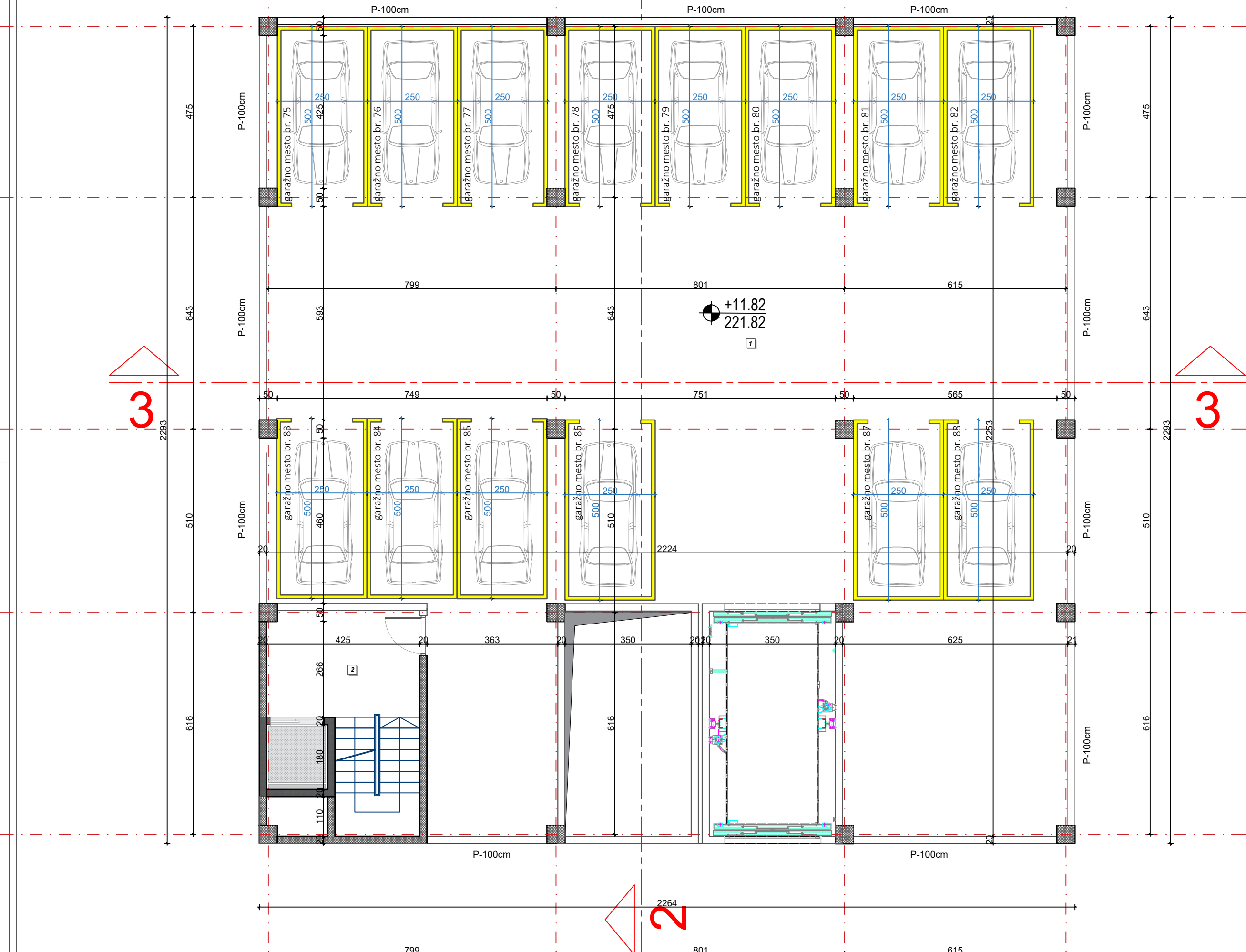
N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m²	Obim - m'
Stan br.63. (Ulaz 1) - IV sprat			
1*	Hodnik	3.93	9.04
2*	Kupatilo	4.80	9.60
3*	Dnevni boravak sa kuhinjom	21.71	21.52
4*	Spavaća soba	9.23	12.16
5*	Terasa	5.08	9.08

Neto površina	44.75m²
---------------	---------

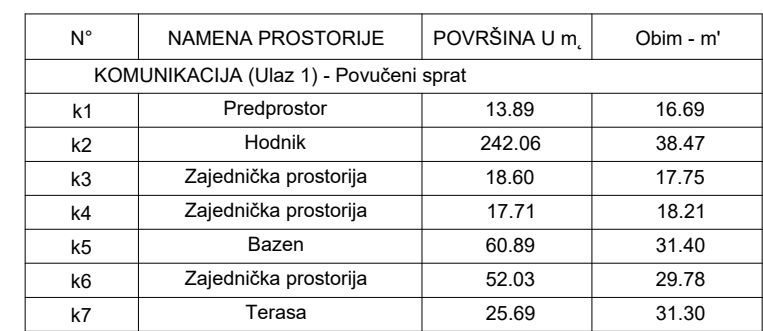
N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m²	Obim - m'
Stan br.64. (Ulaz 1) - IV sprat			
1*	Hodnik	9.93	16.10
2*	Kupatilo	4.54	8.56
3*	Kupatilo	2.58	6.79
4*	Spavaća soba	9.07	12.05
5*	Terasa	5.08	9.08
6*	Dnevni boravak sa kuhinjom	20.80	19.00
7*	Spavaća soba	13.35	14.62

Neto površina	65.35m²
---------------	---------

Korisna površina STANOVA na IV SPRATU	773.82m²
Korisna površina KOMUNIKACIJA na IV SPRATU	200.82m²
Korisna površina IV SPRATU	974.64m²
Bruto površina IV SPRATU	1265.00m²



investitor:	ACA M 45 TRADE DOO SMEDEREVO (MB 21203076; PIB 109567348) Ul. Blagoja Parovića br. 2, 11300 Smederevo
objekat i lokacija:	STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT, spratnost: Po+Pr+4+Ps, na k.p. br. 500/66 K.O. Vrtnjačka Banja i Garaža, spratnost: Po+Pr+4+Ps, na k.p. br. 500/69 K.O. Vrtnjačka Banja
tehnička dokumentacija:	ARHITEKT pro d.o.o. Vrtnjačka br.11, 36217, Vrtnja - Vrtnjačka Banja tel: 011 3621711, 3621712, 3621713, 3621714, 3621715, 3621716, 3621717, 3621718, 3621719, 3621720, 3621721, 3621722, 3621723, 3621724, 3621725, 3621726, 3621727, 3621728, 3621729, 3621730, 3621731, 3621732, 3621733, 3621734, 3621735, 3621736, 3621737, 3621738, 3621739, 3621740, 3621741, 3621742, 3621743, 3621744, 3621745, 3621746, 3621747, 3621748, 3621749, 3621750, 3621751, 3621752, 3621753, 3621754, 3621755, 3621756, 3621757, 3621758, 3621759, 3621760, 3621761, 3621762, 3621763, 3621764, 3621765, 3621766, 3621767, 3621768, 3621769, 3621770, 3621771, 3621772, 3621773, 3621774, 3621775, 3621776, 3621777, 3621778, 3621779, 3621780, 3621781, 3621782, 3621783, 3621784, 3621785, 3621786, 3621787, 3621788, 3621789, 3621790, 3621791, 3621792, 3621793, 3621794, 3621795, 3621796, 3621797, 3621798, 3621799, 3621800, 3621801, 3621802, 3621803, 3621804, 3621805, 3621806, 3621807, 3621808, 3621809, 3621810, 3621811, 3621812, 3621813, 3621814, 3621815, 3621816, 3621817, 3621818, 3621819, 3621820, 3621821, 3621822, 3621823, 3621824, 3621825, 3621826, 3621827, 3621828, 3621829, 3621830, 3621831, 3621832, 3621833, 3621834, 3621835, 3621836, 3621837, 3621838, 3621839, 3621840, 3621841, 3621842, 3621843, 3621844, 3621845, 3621846, 3621847, 3621848, 3621849, 3621850, 3621851, 3621852, 3621853, 3621854, 3621855, 3621856, 3621857, 3621858, 3621859, 3621860, 3621861, 3621862, 3621863, 3621864, 3621865, 3621866, 3621867, 3621868, 3621869, 3621870, 3621871, 3621872, 3621873, 3621874, 3621875, 3621876, 3621877, 3621878, 3621879, 3621880, 3621881, 3621882, 3621883, 3621884, 3621885, 3621886, 3621887, 3621888, 3621889, 3621890, 3621891, 3621892, 3621893, 3621894, 3621895, 3621896, 3621897, 3621898, 3621899, 3621900, 3621901, 3621902, 3621903, 3621904, 3621905, 3621906, 3621907, 3621908, 3621909, 3621910, 3621911, 3621912, 3621913, 3621914, 3621915, 3621916, 3621917, 3621918, 3621919, 3621920, 3621921, 3621922, 3621923, 3621924, 3621925, 3621926, 3621927, 3621928, 3621929, 3621930, 3621931, 3621932, 3621933, 3621934, 3621935, 3621936, 3621937, 3621938, 3621939, 3621940, 3621941, 3621942, 3621943, 3621944, 3621945, 3621946, 3621947, 3621948, 3621949, 3621950, 3621951, 3621952, 3621953, 3621954, 3621955, 3621956, 3621957, 3621958, 3621959, 3621960, 3621961, 3621962, 3621963, 3621964, 3621965, 3621966, 3621967, 3621968, 3621969, 3621970, 3621971, 3621972, 3621973, 3621974, 3621975, 3621976, 3621977, 3621978, 3621979, 3621980, 3621981, 3621982, 3621983, 3621984, 3621985, 3621986, 3621987, 3621988, 3621989, 3621990, 3621991, 3621992, 3621993, 3621994, 3621995, 3621996, 3621997, 3621998, 3621999, 3622000, 3622001, 3622002, 3622003, 3622004, 3622005, 3622006, 3622007, 3622008, 3622009, 3622010, 3622011, 3622012, 3622013, 3622014, 3622015, 3622016, 3622017, 3622018, 3622019, 3622020, 3622021, 3622022, 3622023, 3622024, 3622025, 3622026, 3622027, 3622028, 3622029, 3622030, 3622031, 3622032, 3622033, 3622034, 3622035, 3622036, 3622037, 3622038, 3622039, 3622040, 3622041, 3622042, 3622043, 3622044, 3622045, 3622046, 3622047, 3622048, 3622049, 3622050, 3622051, 3622052, 3622053, 3622054, 3622055, 3622056, 3622057, 3622058, 3622059, 3622060, 3622061, 3622062, 3622063, 3622064, 3622065, 3622066, 3622067, 3622068, 3622069, 3622070, 3622071, 3622072, 3622073, 3622074, 3622075, 3622076, 3622077, 3622078, 3622079, 3622080, 3622081, 3622082, 3622083, 3622084, 3622085, 3622086, 3622087, 3622088, 3622089, 3622090, 3622091, 3622092, 3622093, 3622094, 3622095, 3622096, 3622097, 3622098, 3622099, 3622100, 3622101, 3622102, 3622103, 3622104, 3622105, 3622106, 3622107, 3622108, 3622109, 3622110, 3622111, 3622112, 3622113, 3622114, 3622115, 3622116, 3622117, 3622118, 3622119, 3622120, 3622121, 3622122, 3622123, 3622124, 3622125, 3622126, 3622127, 3622128, 3622129, 3622130, 3622131, 3622132, 3622133, 3622134, 3622135, 3622136, 3622137, 3622138, 3622139, 3622140, 3622141, 3622142, 3622143, 3622144, 3622145, 3622146, 3622147, 3622148, 3622149, 3622150, 3622151, 3622152, 3622153, 3622154, 3622155, 3622156, 3622157, 3622158, 3622159, 3622160, 3622161, 3622162, 3622163, 3622164, 3622165, 3622166, 3622167, 3622168, 3622169, 3622170, 3622171, 3622172, 3622173, 3622174, 3622175, 3622176, 3622177, 3622178, 3622179, 3622180, 3622181, 3622182, 3622183, 3622184, 3622185, 3622186, 3622187, 3622188, 3622189, 3622190, 3622191, 3622192, 3622193, 3622194, 3622195, 3622196, 3622197, 3622198, 3622199, 3622200, 3622201, 3622202, 3622203, 3622204, 3622205, 3622206, 3622207, 3622208, 3622209, 3622210, 3622211, 3622212, 3622213, 3622214, 3622215, 3622216, 3622217, 3622218, 3622219, 3622220, 3622221



N°	NAMENA PROSTORUJE	POVRŠINA U m ²	Obim - m'
Stan br.65. (Ulaz 1) - Povučen sprat			
1*	Hodnik	13.39	22.95
2*	Dnevni boravak sa kuhinjom	39.22	26.72
3*	Spavaća soba	11.91	13.94
4*	Spavaća soba	11.91	13.94
5*	Kupatilo	3.68	7.73
6*	Spavaća soba	16.36	17.76
7*	Kupatilo	4.43	8.42
8*	Terasa	55.37	65.10

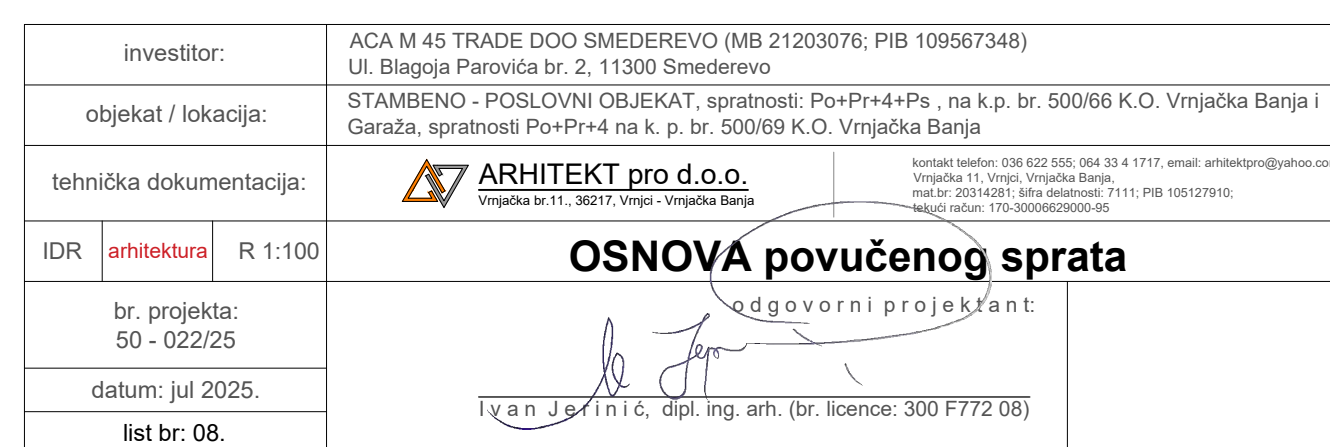
N°	NAMENA PROSTORJE	POVRŠINA U m ²	Obim - m'
Stan br.66. (Ulaz 1) - Povučeni sprat			
1°	Hodnik	14.04	23.89
2°	Dnevni boravak sa kuhinjom	46.65	29.14
3°	Spavaća soba	13.89	14.94
4°	Spavaća soba	13.89	14.94
5°	Kupatilo	3.71	7.75
6°	Spavaća soba	16.49	16.98
7°	Kupatilo	4.40	8.40
8°	Spavaća soba	16.67	18.83
9°	Kupatilo	4.43	8.42
10°	Terasa	60.57	70.87

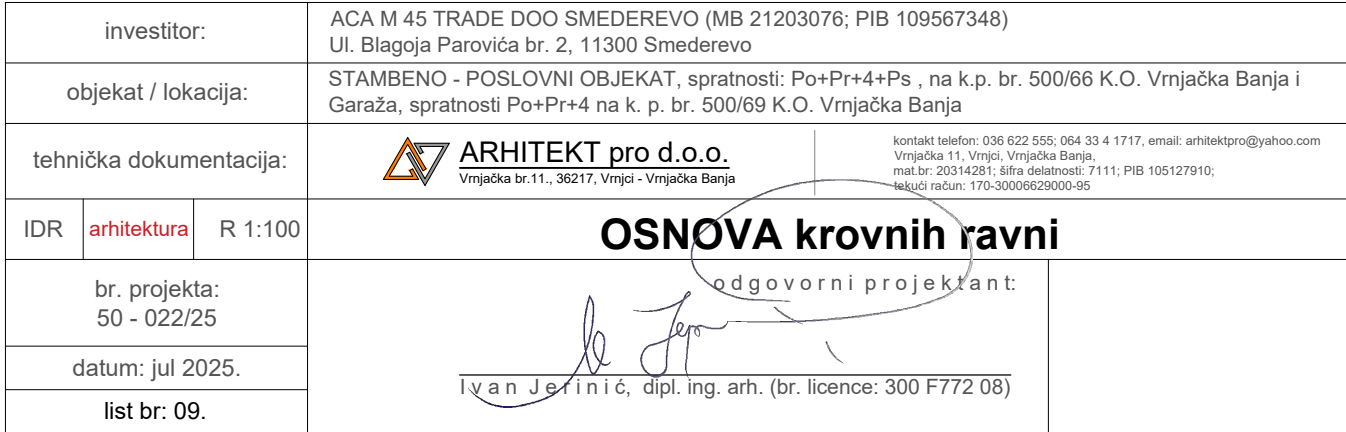
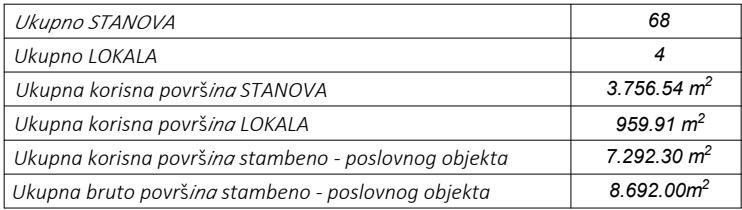
N°	NAMENA PROSTORUJE	POVRŠINA U m ²	Obim - m'
Stan br.67. (Ulaz 1) - Povučeni sprat			
1°	Hodnik	15.16	24.15
2°	Dnevni boravak sa kuhinjom	40.62	26.97
3°	Spavaća soba	11.81	13.87
4°	Spavaća soba	11.83	13.88
5°	Kupatilo	3.61	7.66
6°	Spavaća soba	17.76	17.83
7°	Kupatilo	4.44	8.43
8°	Terasa	50.43	59.64

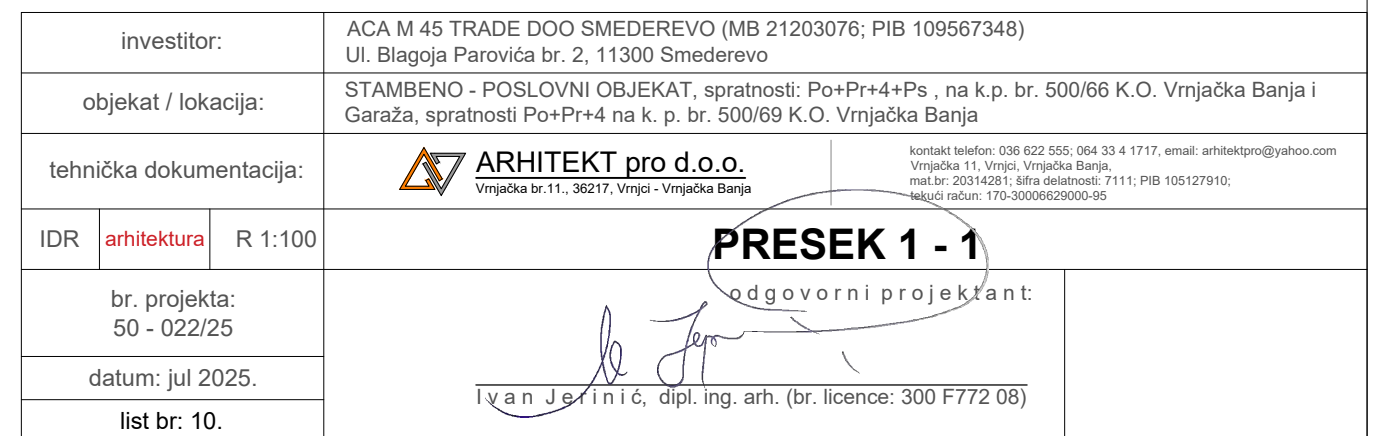
N°	NAMENA PROSTORUJE	POVRŠINA U m²	Obim - m'
	Stan br.68. (Ulaz 1) - Povučeni sprat		
1°	Hodnik	15.36	24.19
2°	Dnevni boravak sa kuhinjom	34.33	24.88
3°	Spavaća soba	11.76	13.84
4°	Spavaća soba	11.77	13.84
5°	Kupatilo	3.57	7.62
6°	Spavaća soba	16.45	16.96
7°	Kupatilo	4.44	8.43
8°	Terasa	56.91	66.86

Korisna površina STANOVA na POVUČENOM SPRATU	661.26m ²
Korisna površina KOMUNIKACIJA na POVUČENOM SPRATU	430.87m ²
Korisna površina POVUČENOG SPRATA	1092.13m ²
Bruto površina POVUČENOG SPRATA	1265.00m ²

<i>Ukupno STANOVA</i>	68
<i>Ukupno LOKALA</i>	4
<i>Ukupna korisna površina STANOVA</i>	3.756.54 m ²
<i>Ukupna korisna površina LOKALA</i>	959.91 m ²
<i>Ukupna korisna površina stambeno - poslovnog objekta</i>	7.292.30 m ²
<i>Ukupna bruto površina stambeno - poslovnog objekta</i>	8.692.00m ²

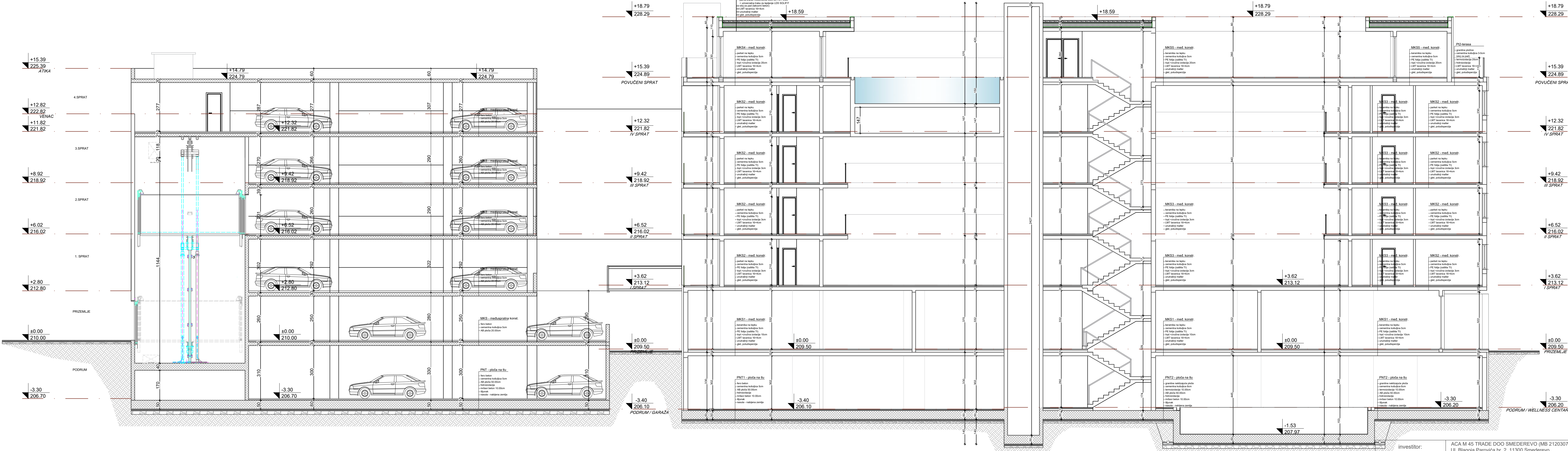






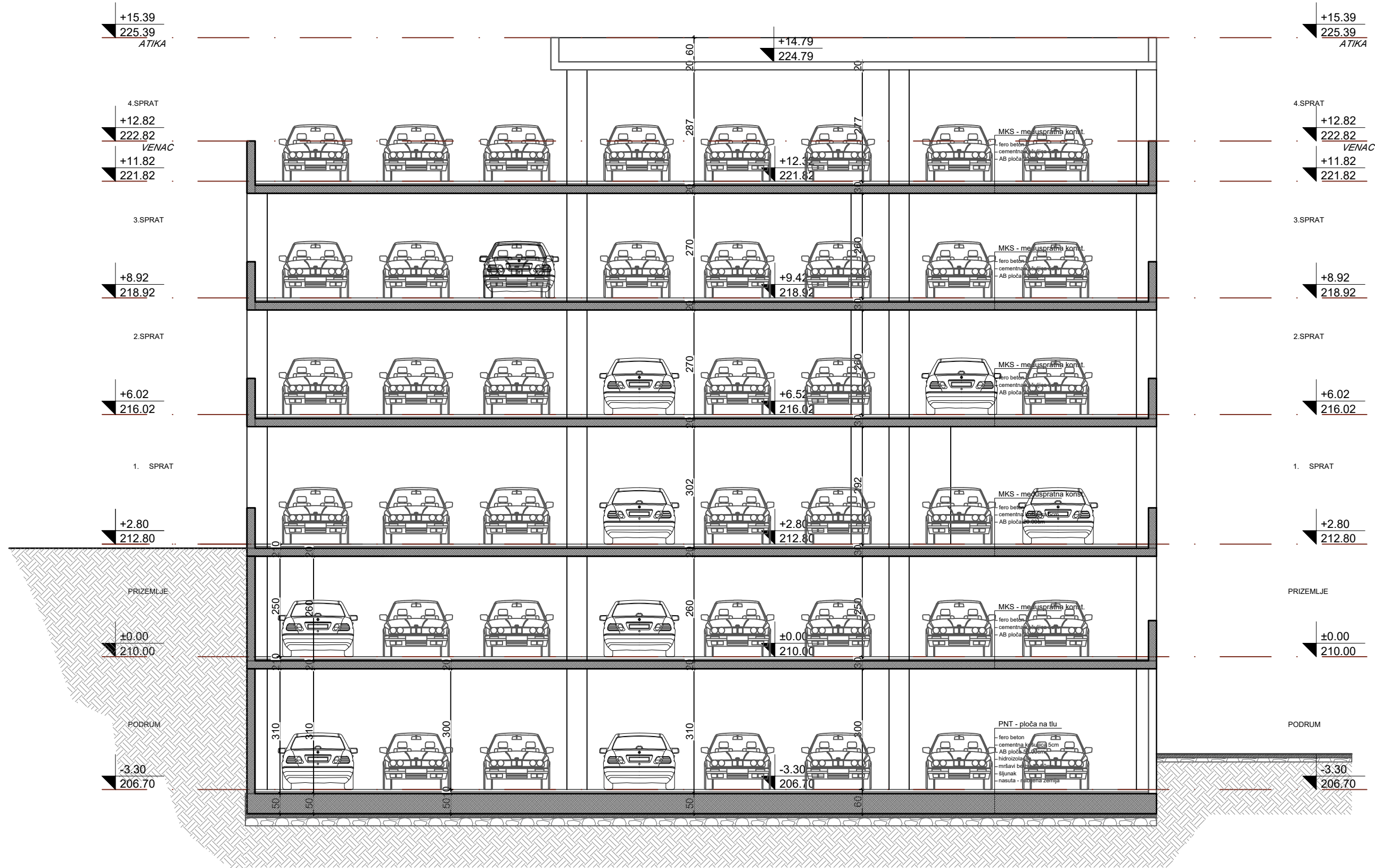
PRESEK 2-2

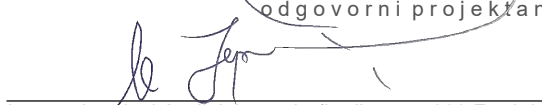
RNK - ravan neprohodan krov
- beton
- hidroizolacija
- keramika na leplju
- parna barijera HEMISEAL LDS 35 FIK PLUS
- izolacija iz stiropora EPS 100mm
- LAM tavarnica 10x4cm
- ugradni materijal
- glet, polustrucanje

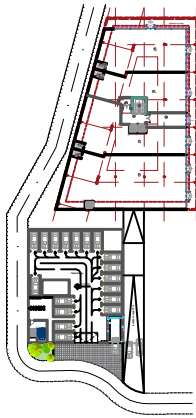
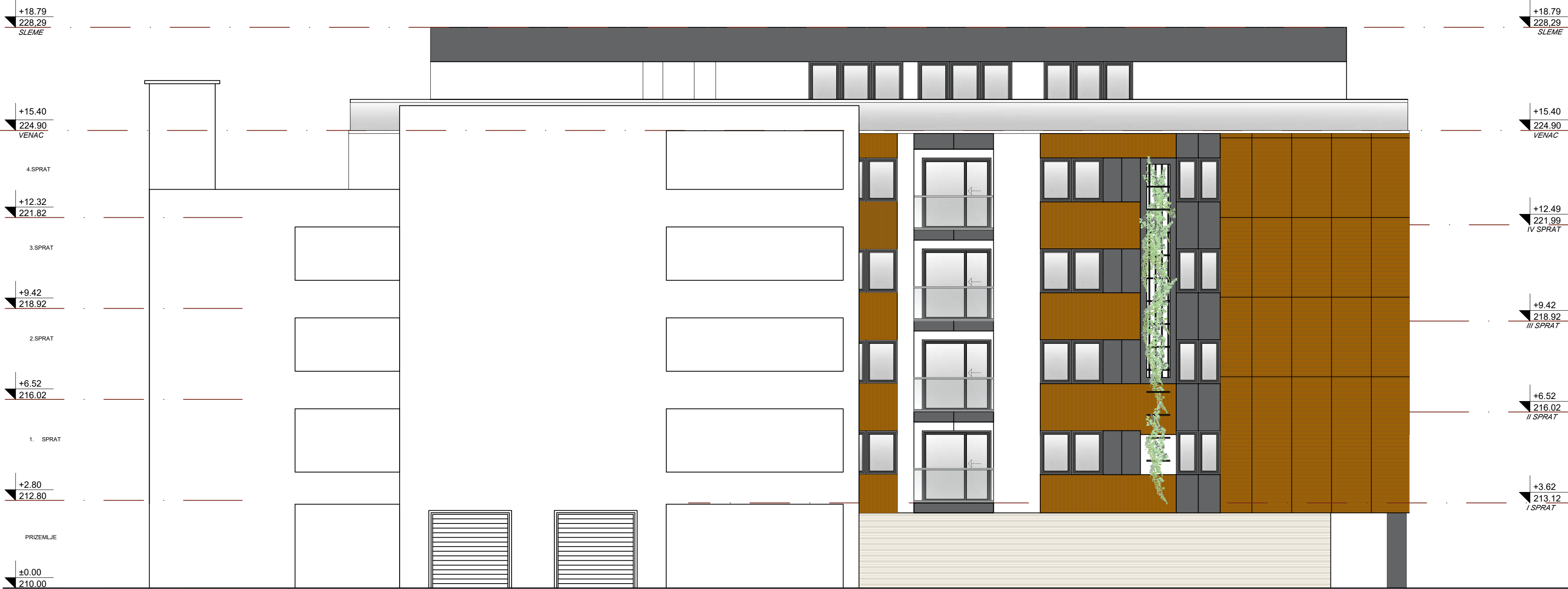


investitor:	ACA M 45 TRADE DOO SMEDEREVO (MB 21203076; PIB 109567348) Ul. Blagoja Parovića br. 2, 11300 Smederevo
objekat / lokacija:	STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT, spratnosti: Po+Pr+4+Ps, na k.p. br. 500/66 K.O. Vrnjačka Banja i Garaža, spratnosti Po+Pr+4 na k. p. br. 500/69 K.O. Vrnjačka Banja
tehnička dokumentacija:	ARHITEKT pro d.o.o. Vrnjačka br.11., 36217, Vrnjci - Vrnjačka Banja
IDR	arhitektura R 1:100
br. projekta:	50 - 022/25
datum:	jul 2025.
list br. 11.	odgovorni projektant: Ivan Jerinić, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 F772 08)

PRESEK 3-3



investitor:			ACA M 45 TRADE DOO SMEDEREVO (MB 21203076; PIB 109567348) Ul. Blagoja Parovića br. 2, 11300 Smederevo		
objekat / lokacija:			STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT, spratnosti: Po+Pr+4+Ps , na k.p. br. 500/66 K.O. Vrnjačka Banja i Garaža, spratnosti Po+Pr+4 na k. p. br. 500/69 K.O. 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 3 - 3 odgovorni projektant:  Ivan Jerinić, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 F772 08)		
br. projekta: 50 - 022/25					
datum: jul 2025.					
list br: 12.					



investitor:	ACA M 45 TRADE DOO SMEDEREVO (MB 21203076; PIB 109567348) Ul. Blagoja Parovića br. 2, 11300 Smederevo		
objekat / lokacija:	STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT, spratnosti: Po+Pr+4+Ps , na k.p. br. 500/66 K.O. Vrnjačka Banja i Garaža, spratnosti Po+Pr+4 na k. p. br. 500/69 K.O. Vrnjačka Banja		
tehnička dokumentacija:	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: 170-3000629000-95		
IDR	arhitektura	R 1:100	JUGOISTOČNA FAŠADA
br. projekta: 50 - 022/25		odgovorni projektant:	
datum: jul 2025.		Ivan Jerinić, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 F772 08)	
list br: 13.			

+15.39
225.39
ATIKA

4. SPRAT

+11.82
221.82

3. SPRAT

+8.92
218.92

2. SPRAT

+6.02
216.02

1. SPRAT

+2.80
212.80

PRIZEMLJE

±0.00
210.00

PODRUM

-3.30
206.70



+18.79
228.29
SLEME

+15.40
224.90
VENAC

+12.49
221.99
IV SPRAT

+9.42
218.92
III SPRAT

+6.52
216.02
II SPRAT

+3.62
213.12
I SPRAT

+0.09
209.50
PRIZEMLJE

-3.40
206.10
PODRUM / GARAŽA



+18.79
228.29
SLEME

+15.40
224.90
VENAC

+12.49
221.99
IV SPRAT

+9.42
218.92
III SPRAT

+6.52
216.02
II SPRAT

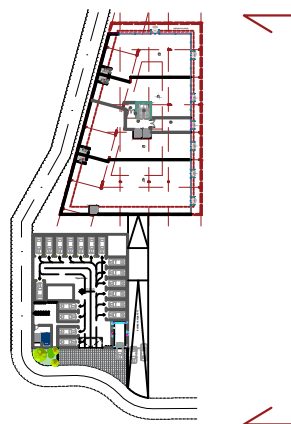
+3.62
213.12
I SPRAT

+0.00
209.50
PRIZEMLJE

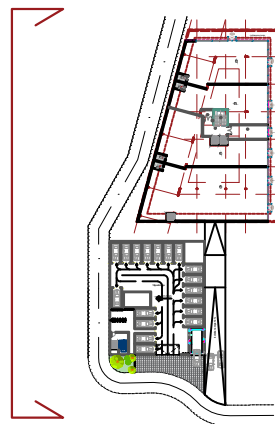
-3.40
206.10
PODRUM / GARAŽA

SLEME 18.89M MAX DOZVOLJENO 19M

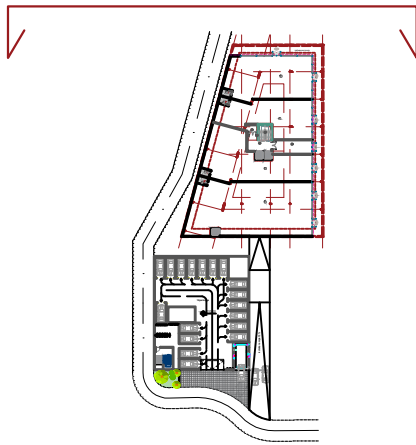
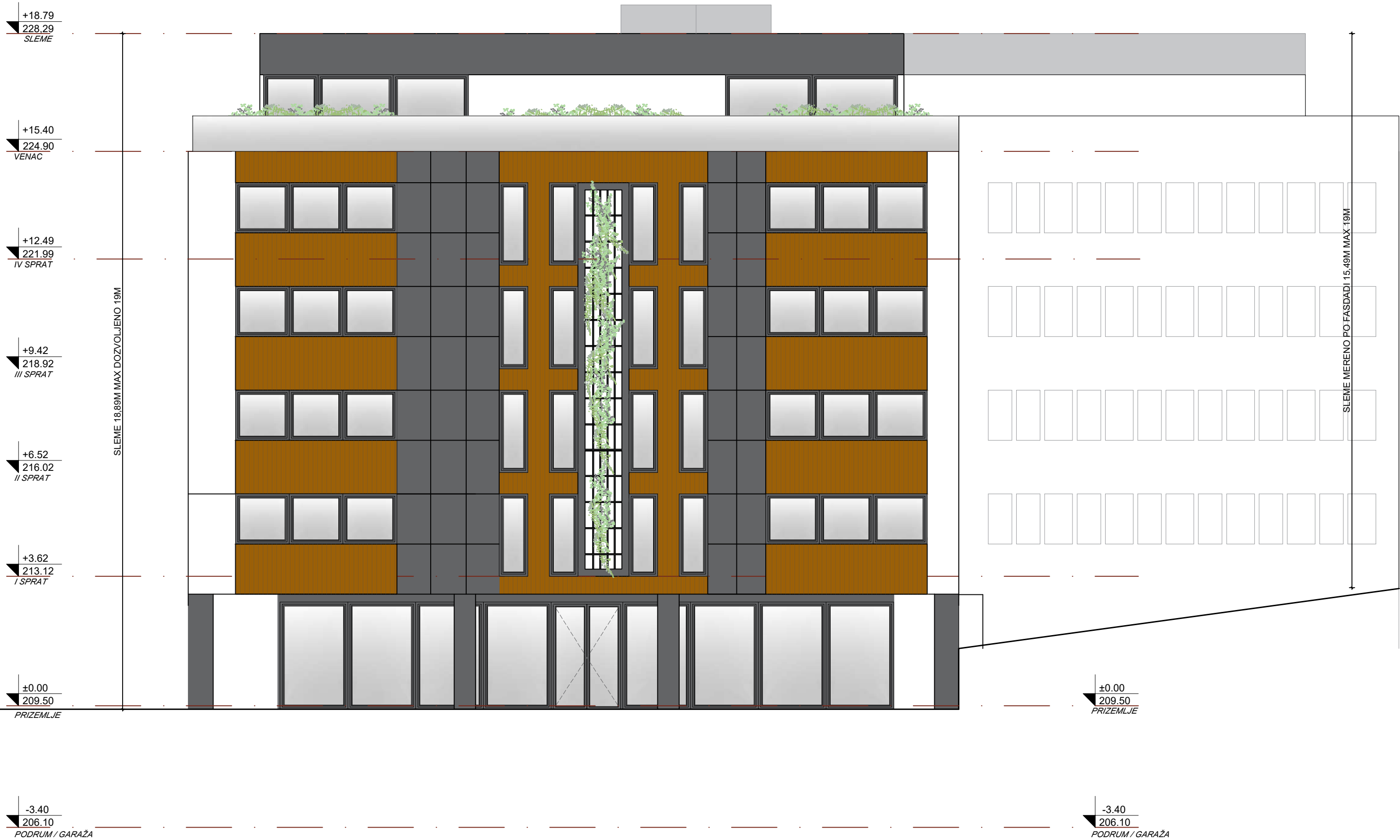
VENAC 5.50

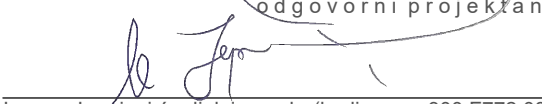


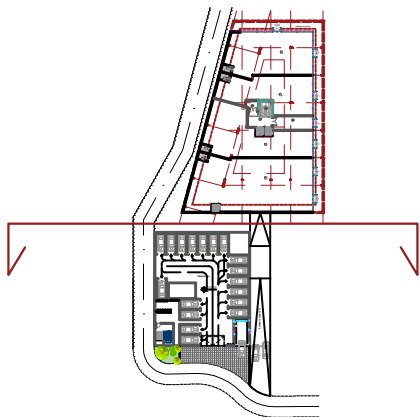
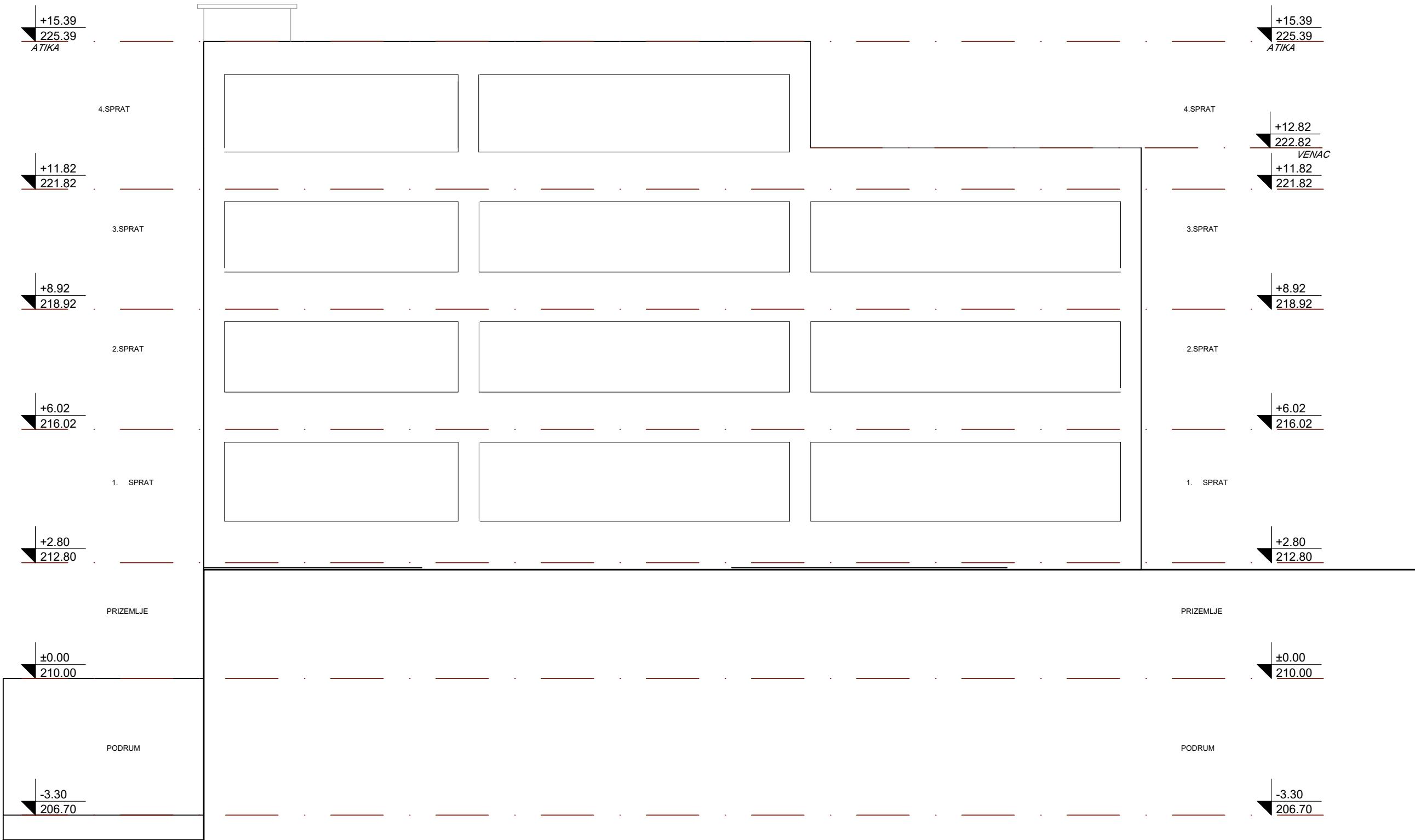
investitor:	ACA M 45 TRADE DOO SMEDEREVO (MB 21203076; PIB 109567348) Ul. Blagoja Parovića br. 2, 11300 Smederevo		
objekat / lokacija:	STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT, spratnosti: Po+Pr+4+Ps, na k.p. br. 500/66 K.O. Vrnjačka Banja i Garaža, spratnosti Po+Pr+4 na k. p. br. 500/69 K.O. Vrnjačka Banja		
tehnička 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, k.k.s. snimljeni: 7111, PIB: 105127910, tel.fax: 036 622 555; 064 33 4 1717, email: arhitektpro@yahoo.com		
IDR	arhitektura	R 1:100	
br. projekta:	50 - 022/25		
datum:	jul 2025.		
list br: 14.			
		odgovorni projektant:	
		Ivan Jerinić, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 F772 08)	

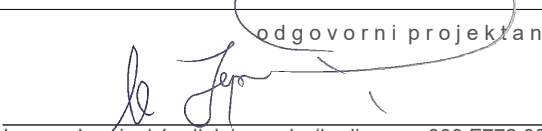


investitor:	ACA M 45 TRADE DOO SMEDEREVO (MB 21203076; PIB 109567348) Ul. Blagoja Parovića br. 2, 11300 Smederevo		
objekat / lokacija:	STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT, spratnosti: Po+Pr+4+Ps, na k.p. br. 500/66 K.O. Vrnjačka Banja i Garaža, spratnosti Po+Pr+4 na k. p. br. 500/69 K.O. Vrnjačka Banja		
tehnička 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, foto snimljeni: 7111, PIB 105127910, tel.fax račun: 170-30006028000-95		
IDR	arhitektura	R 1:100	JUGOZAPADNA FASADA
br. projekta:	50 - 022/25		
datum:	jul 2025.		
list br: 15.	odgovorni projektant: Ivan Jerinić, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 F772 08)		



investitor:	ACA M 45 TRADE DOO SMEDEREVO (MB 21203076; PIB 109567348) Ul. Blagoja Parovića br. 2, 11300 Smederevo		
objekat / lokacija:	STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT, spratnosti: Po+Pr+4+Ps, na k.p. br. 500/66 K.O. Vrnjačka Banja i Garaža, spratnosti Po+Pr+4 na k. p. br. 500/69 K.O. 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	SEVEROZAPADNA FASADA
br. projekta:	50 - 022/25	 odgovorni projektant: Ivan Jerinić, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 F772 08)	
datum:	jul 2025.		
list br:	16.		



investitor:	ACA M 45 TRADE DOO SMEDEREVO (MB 21203076; PIB 109567348) Ul. Blagoja Parovića br. 2, 11300 Smederevo		
objekat / lokacija:	STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT, spratnosti: Po+Pr+4+Ps , na k.p. br. 500/66 K.O. Vrnjačka Banja i Garaža, spratnosti Po+Pr+4 na k. p. br. 500/69 K.O. 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	SEVEROZAPADNA FASADA - garaža
br. projekta: 50 - 022/25	 odgovorni projektant: Ivan Jerinić, dipl. ing. arh. (br. licence: 300 F772 08)		
datum: jul 2025.			
list br: 17.			