



MIOPROJEKT" DOO VRNJAČKA BANJA
Bul.Kralja Aleksandra 422/5 ,11050 Beograd , Zvezdara
Kraljevačka 5, 36210 Vrnjačka Banja
PIB : 108484442 ; MB : 21008702
br računa 200-2785040101908-46
info@mioprojekt.com; djordje@miodragovic.com
www.mioprojekt.com

IZMENA URBANISTIČKOG PROJEKTA ZA IZGRADNJU STAMBENO POSLOVNOG OBJEKTA, spratnosti Po+Pr+1+Ps, na lokaciji kp br. 135/2 KO VRNJAČKA BANJA, O Vrnjačka Banja

investitor: CVETKOVIĆ MILOŠ JMBG 0412992780033

Lokacijski uslovi br. ROP-VBN-30689-LOC-1/2022 od dana 02.11.2022. god.

Izrada UP – a , Izmjena se radi zbog isteka lokacijskih uslova,
izmene PGR- a - POMERANJE REGULACIONE LINIJE PREMA NOVOM PGR-u (Službeni list O VB - br.26/24(od
dana 23.09.2024. g).
promena nosioca javnog ovlašćenja za predmetnu lokaciju (OSA Vrnjačka Banja – nadležni za saobraćajni
priljučak)

SVI OSTALI DELOVI PROJEKTA, GABARITI, SPRATNOST, URBANISTIČKI PARAMETRI, SU NEPROMENJENI!

BR PROJEKTA 08/2025

Obradivač:
MIOPROJEKT DOO VRNJAČKA BANJA
DIREKTOR: ĐORĐE MIODRAGOVIĆ



Odgovorni urbanista
ĐORĐE MIODRAGOVIĆ d.i.a. 200 1188 09



U VRNJAČKOJ BANJI Maj.2025.

SADRŽAJ:

1. OPŠTI DEO

- 1.1. IZVOD IZ SUDSKOG REGISTRA
- 1.2. REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG URBANISTE
- 1.3. IZJAVA I POTVRDA ODGOVORNOG URBANISTE
- 1.4. LICENCA I POTVRDA ODGOVORNOG URBANISTE

2. DOKUMENTACIONI DEO

- 2.1. INFORMACIJA O LOKACIJI
- 2.2. OVEREN KATASTARSKO-TOPOGRAFSKI PLAN
- 2.3. PODACI ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

3. TEKSTUALNI DEO

CILJ IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

- 3.1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA
- 3.2. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA
- 3.3. USLOVI IZGRADNJE
 - USLOVI ZA OBEZBEĐENJE MERA PRISTUPAČNOSTI-KRETANJE LICA SA POSEBNIM POTREBAMA
 - MERE ZAŠTITE OD POŽARA
- 3.4. NUMERIČKI POKAZATELJI
- 3.5. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA
- 3.6. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU
 - 3.6.1. ELEKTROENERGETSKA MREŽA
 - 3.6.2. VODOVOD I KANALIZACIJA
- 3.7. INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI
- 3.8. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
- 3.9. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA
- 3.10. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA I FAZNOST IZGRADNJE
- 3.11. STEPEN INFRASTRUKTURNE I KOMUNALNE OPREMELJENOSTI
- 3.12. SMERNICE SPROVOĐENJA PLANA

4. GRAFIČKI DEO

- 01 IZVOD IZ PGR-A
- 02 MIKRO I MAKRO SITUACIJA
- 03 POSTOJEĆE STANJE SA GRANICOM UP-a
- 03.1 ŠIRI OBUHVAT
- 04 KOMPOZICIONO I PARTERNO REŠENJE
- 05 SAOBRAĆAJNO REŠENJE
- 06 SINHRON PLAN

5. IDEJNO REŠENJE

GRAFIČKI PRILOZI

1. OPŠTI DEO



5000138428429

Регистар привредних субјеката
БД 36048/2018

Дана, 30.04.2018. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014), одлучујући о регистрационој пријави промене података код МИОПРОЈЕКТ ДОО ВРЊАЧКА БАЊА, матични број: 21008702, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Ђорђе Миодраговић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

МИОПРОЈЕКТ ДОО ВРЊАЧКА БАЊА

Регистарски/матични број: 21008702

и то следећих промена:

Промена података о регистрованим огранцима:

За огранак:

- МИОПРОЈЕКТ ДОО ВРЊАЧКА БАЊА ОГРАНАК БЕОГРАД
Седиште: Иванковачка 16, Београд-Палилула, Србија
Промена адресе
Брише се:
Адреса: Иванковачка 16, Београд-Палилула, Србија
Уписује се:
Адреса: Булевар Краља Александра 422, спрат 1, стан 5, Београд-Звездара, Србија

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 26.04.2018. године регистрациону пријаву промене података број БД 36048/2018 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

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

donosi se:

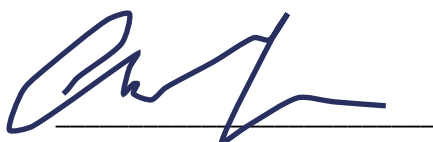
REŠENJE O ODGOVORNOM URBANISTI

Br. 08/2025

Za izradu izmenu urbanističkog projekta za **IZGRADNJU STAMBENO POSLOVNOG OBJEKTA**, u Vrnjačkoj Banji, na lokaciji k.p. br. 135/2 KO Vrnjačka Banja

Investitor: **Cvetković Miloš**

Potpis:



ODGOVORNI URBANISTA:

ĐORĐE MIODRAGOVIĆ dipl.ing.arh. br. Lic. 200 1188 09

Radnici određeni ovim rešenjem su dužni da se pridržavaju Zakona o planiranju i izgradnji objekata R.Srbije i svih važećih propisa za izradu urbanističkih dokumenata.

DIREKTOR

Đorđe Miodragović



1.4. IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

Za izradu izmenu urbanističkog projekta za **IZGRADNJU STAMBENO POSLOVNOG OBJEKTA**, u Vrnjačkoj Banji, na lokaciji k.p. br. 135/2 KO Vrnjačka Banja

Investitor: **Cvetković Miloš**

Đorđe M Miodragović, dipl.ing. arh.

IZJAVLJUJEM

da je projekat izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, propisima, standardima i normativima iz oblasti izgradnje objekata i pravilima urbanističke struke;

da

Odgovorni urbanista Đorđe M Miodragović dipl.ing. arh.

Broj licence: **200 1188 09**

Lični pečat: Potpis:





ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Ђорђе М. Миодраговић

дипломирани инжењер архитектуре

JMB 2508977780617

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1188 09



У Београду,
31. децембра 2009. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарић
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/2024-16308
Београд, 18.07.2024. године



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

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Ђорђе М. Миодраговић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 1188 09

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

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 10.05.2025.
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске
коморе Србије



Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

Михајло Мишић, дипл. грађ. инж.

2. DOKUMENTACIONI DEO

DOKUMENTACIJA INVESTITORA

IZJAVA/SAGLASNOST

Pod punom materijalnom i krivičnom odgovornošću izjavljujemo da smo u potpunosti upoznati i saglasni sa predloženim rešenjem urbanističkog projekta na k.p. br. 135/2 KO Vrnjačka Banja, O Vrnjačka Banja, koji je izradio projektni biro - „Mioprojekt“ doo Vrnjačka Banja.

NARUČILAC PROJEKTA:

Nosilac urbanističkog projekta:

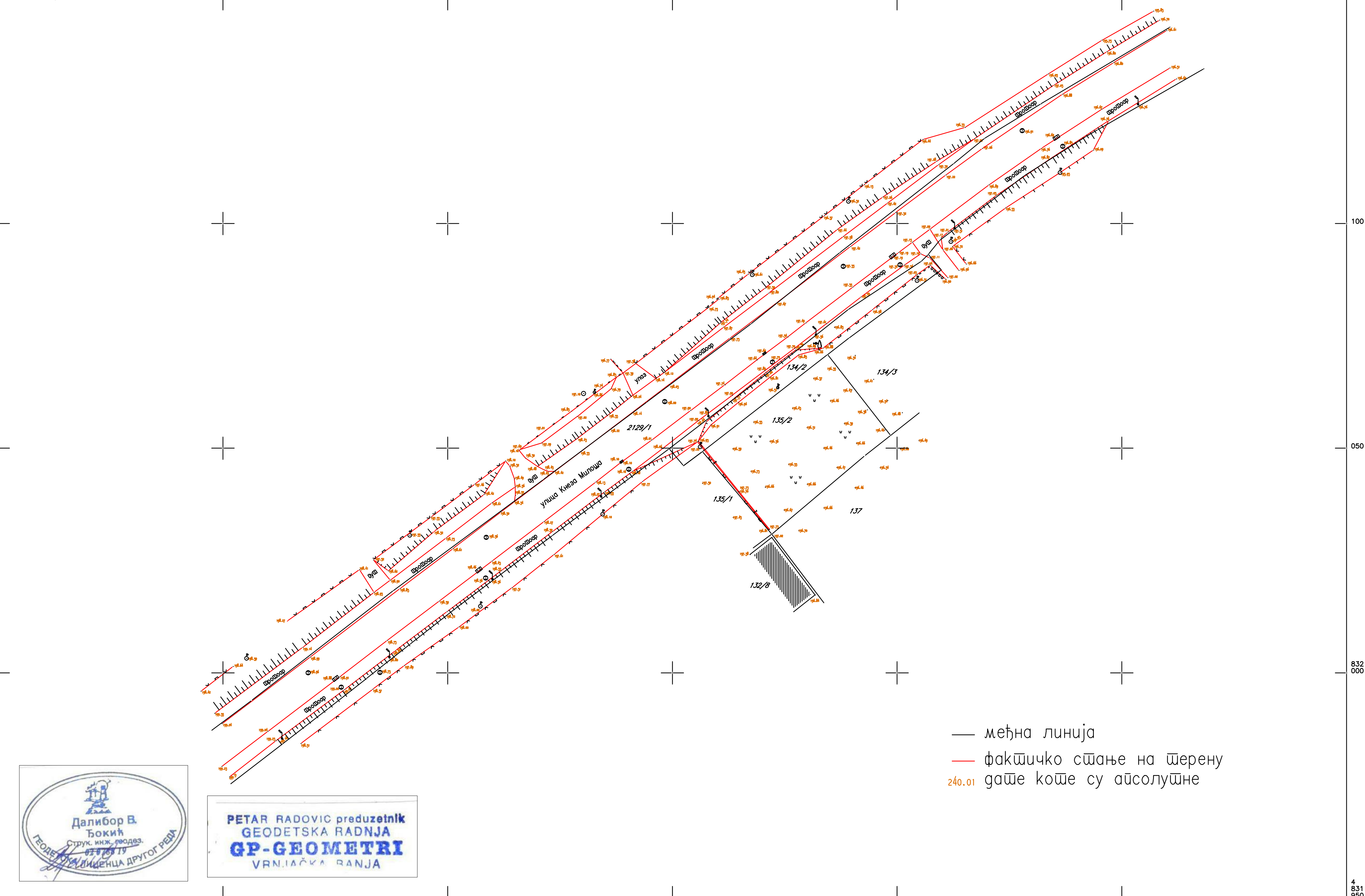


Cvetković Miloš

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА Врњачка Бања
К.о. Врњачка Бања

КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

за гео к.б.р. 2129/1, к.б.р. 134/2 и к.б.р. 135/2



— међна линија
— фактичко стање на терену
240.01
гаи које су ајсолушне



снимљено: септембар 2021 год.

РАЗМЕРА: 1:500

Израдио:
Г.Р. ,, ГП-ГЕОМЕТРИ,, Врњачка Бања



Република Србија

ОПШТИНА ВРЊАЧКА БАЊА

Општинска управа

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

Број:350-832/21

Дана:05.01.2021

ВРЊАЧКА БАЊА

Крушевачка 17 тел: 036/601-220

Општинска управа – Одсек за урбанизам, еколошке, имовинско-правне и стамбене послове Општине Врњачка Бања, поступајући по захтеву Цветковић Славомира, на основу чл. 53. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21), Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе (Сл. гласник РС бр. 3/2010) и Плана генералне регулације Врњачке Бање („Сл. лист општине Врњачка Бања“, бр. 27/2016, 3/2019- измена и допуна ПГР Врњачке Бање, 29/2019 – пречишћена верзија и 55/2021 – измена и допуна 2 ПГР Врњачке Бање), издаје

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ ЗА К.П.БР. 135/2 К.О. ВРЊАЧКА БАЊА

ПОДАЦИ РГЗ, КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

*** подаци су преузети из јавне базе података катастра непокретности, са датумом ажурности 04.12.2021.

к.п.бр. 135/2 К.О. Врњачка Бања	
површина парцеле	812 m²
врста и начин коришћења земљишта:	
земљиште у грађевинском подручју	
– ливада 3. Класе	812m2

ПОДАЦИ О НОСИОЦУ ПРАВА НА ЗЕМЉИШТУ:

носиоци права:

к.п.бр.135/2 Цветковић (Славомир) Милош
(приватна својина, 1/3)

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

Ако је промена намене, односно врсте земљишта из пољопривредног у грађевинско извршена на основу закона, планског документа, одлуке надлежног органа или уколико је изграђен објект у складу са законом до 15. јула 1992. године, односно до дана ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту ("Службени гласник РС", број 49/92), не плаћа се накнада за промену намене земљишта, без обзира што је као култура одређене класе тог земљишта уписана њива, виноград, воћњак, ливада, пашњак, трстик-мочвара или неплодно земљиште. Предметна парцела је била у обухвату Генералног урбанистичког плана Врњачке Бање који је усвојен одлуком СО Врњачка Бања бр.350-255/86 од 16.4.1986.године, који је био на снази 15. јула 1992.године, на дан ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту ("Службени гласник РС", број 49/92). Кп.бр.135/2 је била у зони индивидуалног становања. Парцелама није промењена намена на основу закона и одлуке надлежног органа, на основу свега наведеног, **не постоји обавеза плаћања промене намене пољопривредног земљишта у грађевинско.**

УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН – ПГР ВРЊАЧКЕ БАЊЕ

Кат. парцела бр. 135/2 К.О. Врњачка Бања обухваћена је Планом генералне регулације Врњачке Бање („Сл. лист општине Врњачка Бања“, бр. 27/2016, 3/2019- измена и допуна ПГР Врњачке Бање, 29/2019 – пречишћена верзија и 55/2021 – измена и допуна 2 ПГР Врњачке Бање), налази се у оквиру урбанистичке целине 2-1.

ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ:

» к.п.бр.135/2 - ЗОНА МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ "М"

» **ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ** –

МЕРЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈУ / ПРИМЕНА ПЛАНА:

Обавезна израда Урбанистичког пројекта за пословање.

РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ:

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

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

КООРДИНАТЕ ТАЧАКА РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ

(16223)	X=7492845,41	Y=4832041,28
(16472)	X=7492888,10	Y=4832073,87

Линија I: 16223-16472 југоисточна регулациона линија приступне саобраћајнице Државни пут ПА реда (ул. Кнеза милоша) прати линију границе парцеле, и на удаљењу је од ивице коловоза 9,0м. Грађевинска линија је паралелна са регулационом и на растојању од 10,0м од ње.

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

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

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ:

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

• **Елементи урбанистичке регулације :**

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

• **Елементи искоришћења површине парцеле :**

Површинаоснове објекта :

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

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

Површина зеленила:

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

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

Остале површине - намењеним комуникацијама, саобраћају и сл.

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

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

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

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

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

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

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

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

ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА - величина, облик и организација

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

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

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

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

Правила о међусобној удаљености објекта су дата у посебним правилима грађења и не односе се на помоћне објекте.

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

ВИСИНА ОБЈЕКТА

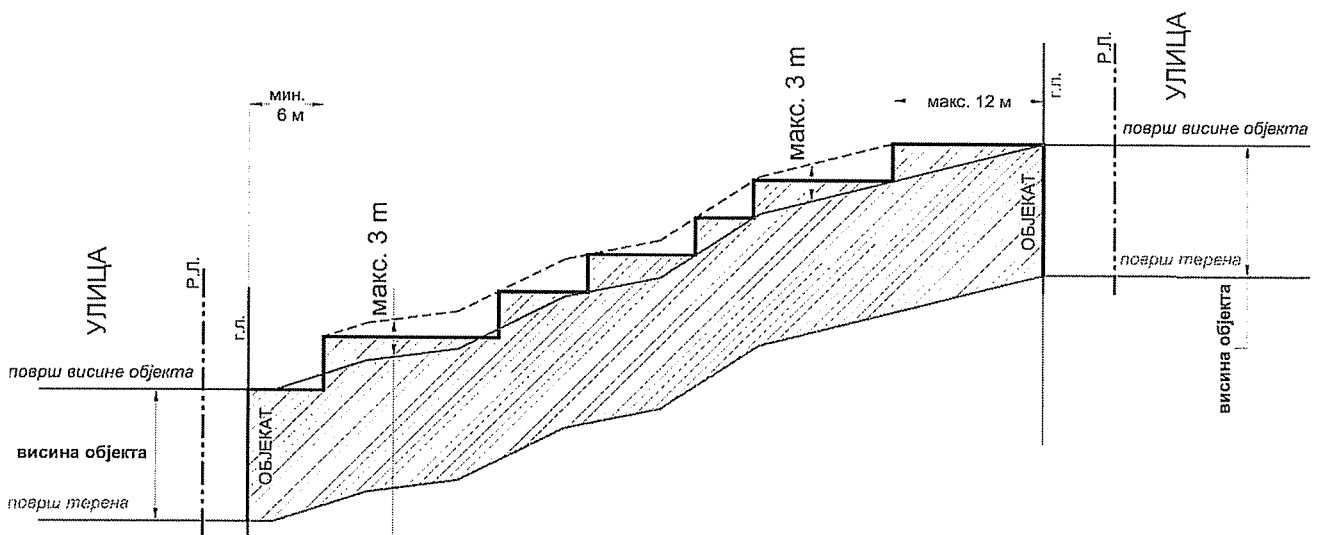
Висина објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о висинској регулацији, односно максимално дозвољеном висином објекта. Максимално дозвољене висине су дате у посебним правилима грађења за зоне где је висина релевантан критеријум.

Коте терена су елементи геодетског снимка - постојећег стања.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Венац је обликовни елемент завршетка фасадне равни и може бити истурен из фасадне равни макс. 30цм. Код косих кровова висина венца је пресек вертикалне равни фасаде и равни крова. Код повучене етаже висина венца је висина зиданог дела фасадне равни (транспарентне или стаклене оgrade се не рачунају). Увучени спрат прати уличну регулацију - обавезно је повлачење етаже на страни

објекта према регулацији јавне (бочно није обавезно) – у колико у гарф. прилогу регулације није додатно дефинисана грађевинска линија повучене етаже.

Инсталациони елементи објекта на равном крову (лифт кућица, машински блок, димњак и сл.) могу прећи задату максималну висину објекта до 4м у колико су удаљени:

- мин 3м од задате грађевинске линије повученог спрата, односно 4,5м од задате грађевинске линије објекта,
- мин 1,5м од осталих фасадних равни објекта

За објекте у зонама центра "Ц" меродавна је једино кота приступне регулације.

У случају када је објекат (објекти или делови већих објеката) орјентисан на више различито нивелисаних јавних површина или на улицу у паду - поштовати задате висине у односу на сваку регулацију - висине објеката треба да прате висине релевантних јавних површина.

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

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

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

СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

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

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

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

За објекте који у приземљу имају пословне и/или јавне садржаје - кота приземља може бити максимално 0,20 т виша од коте тротоара (денивелација до 1,20 т савладава се унутар објекта).

КОТА ПРИЗЕМЉА

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

Кота приземља планираних објеката на равном терену не може бити нижа од највише коте приступне саобраћајнице.

Кота приземља планираних објеката на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је кота терена нижа од коте приступне саобраћајнице, може бити максимум 1,6 т нижа од највише коте приступне саобраћајнице.

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

На стрмом терену са нагибом, који прати нагиб саобраћајнице, кота приземља се одређује утачки осовине фронта парцеле, а према наведеним елементима.

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

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

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

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

Код изграђених објеката задржавају се постојеће коте приземља.

ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ ОБЈЕКТА

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

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

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

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

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,00 м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90 м, ако савлађују висину преко 0,90 м, изнад површине терена - улазе у габарит објекта. Ако се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Изузетно, отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија на растојању мањем од 3,00 м од регулационе линије, када је ширина тротоара преко 3,00 м.

При изградњи двојних објеката или објеката у низу, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта

Светларник је површине у основи мин. $0,5\text{ м}^2$ по дужином метру фасаде али не мањи од 6 м^2 .

Надземни грађевински елементи / делови објекта не могу прелазити **регулациону линију** (рачунајући хоризонталну пројекцију испада), осим (уз посебну сагласност надлежног управљача јавне површине) у следећим случајевима:

- излози локала - 0,30 м по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00 м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада локала у приземљу;
- конзолне рекламе, фирме, натписи - 1,20 м на висини изнад 3,00 м.
- степениште којим се приступа реконструисаном подруму или подигнутом приземљу могу да изађу и ван регулационе линије до максимално 1м уколико је ширина (преосталог) тротоара минимално 3,0 м.
- платнене расклопиве надстрешнице или транспарентне конзолне браварске надстрешнице до 2м, на висини изнад 3,00 м

Подземни делови објеката :

- Подземни делови објеката, гараже, склоништа и сл., на грађевинским парцелама остале намене могу прећи грађевинску линију (до границе парцеле) у колико то не представља сметњу у функционисању објекта, инфраструктуре или саобраћајне мреже. Ови подземни објекти и делови објеката, не могу прећи регулациону линију.
- Подземна грађевинска линија за надземне објекте који се граде у зони намењеној изградњи објеката од општег интереса (подземни пешачки пролази, подземни јавни гаражни простори, комунална постројења и сл.) утврђује се у појасу регулације.
- Подземна грађевинска линија за објекте јавног интереса у свим зонама намене (подземни пешачки пролази, подземни јавни гаражни простори, комунална постројења и сл.) утврђује се у појасу регулације.
- Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

За приземне етаже које морају бити повучене у односу на главну грађевинску линију (уграф. делу је дата посебна грађевинска линија партера) - овај наткривени простор (са колонадом или без) за кретање пешака не може бити затворен, преграђен или сузжен.

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

КРОВОВИ

Могуће су различите врсте кровова уз поштовање задатих висина објекта.

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

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

Мансардни кров не може имати испаде из фасаде објекта.

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

ОПШТА ПРАВИЛА:

- Садржај и квалитет пројеката треба да буде у складу са законима, правилницима и стандардима за пројектовање предметних типова објеката и простора.
- Приликом пројектовања сеоских домаћинстава, пољопривредних и производних објеката, посебно обратити пажњу на :
 - распоред објеката и постројења у складу са технолошким процесом, поштујући еколошке и безбедносне услове као што су : удаљеност од суседа, заштита од нежељених мириса, буке, прашине, одлагање отпада и сл.
 - У контактним зонама са објектима и просторима намењеним становању, туризму, здравству, јавним функцијама и сл.- водити рачуна о лепоти урбаног пејсажа и визурама: одговарајућим компоновањем маса и/или употребом визуелних баријера, зеленила и сл.- заклонити нежељене садржаје.
- На територији овог ПГР није дозвољено гајење стоке, живине и сл., изградња мини фарми, као ни изградња пластеника (фолијом покривених површина за гајење биљака) - осим у зони за коју је ово изричито дозвољено.
- У ЗОНАМА СТАНОВАЊА - нису дозвољене пословне и производне делатности које су потенцијални извори буке изнад прописаног дозвољеног нивоа утврђеног за зону становања (55 дБ за дан и 45 дБ за ноћ). У зонама становања где је бука иначе испод овог дозвољеног нивоа, као потенцијални извори повишења нивоа буке не смеју прећи постојећи ниво буке за више од 5 дБ.
- У зонама мешовитог пословања „ПМ“ - пословне и производне делатности које могу да угрозе околину буком изнад прописаног дозвољеног нивоа утврђеног за зону становања (55 дБ за дан и 45 дБ за ноћ), односно за делатности које су потенцијални извори буке изнад прописаног нивоа условљава се израда Анализе утицаја на животну средину, којом треба да се потврди да је планирана примена техничких мера на њиховом ублажавању, уклањању, односно уклапању новог нивоа буке у законом прописане оквире.
- За грађевинске парцеле које су Планом намене површина - делом планиране за зеленило (парк, шума, парк-шума или остале зелене по) и тај део је већи од 15%, урбанистички параметри као што су - индекс изграђености и/или проценат заузетости на делу парцеле која је предвиђена за изградњу, може да се увећа до 20%, уз адекватно смањење процента зеленила (до 15% од планом предвиђеног), с тим, да остали параметри и услови остану задовољени. У том случају објект се мора удаљити мин 2м од границе намене предвиђене за изградњу, која је у контакту са том наменом зеленила.
- За грађевинске парцеле од којих се Планом регулације изузима више од 20% површине за површине јавне намене (улице, реке, тргови и сл.) - максимална површина заузетости парцеле се може повећати за 20 % (уз адекватно смањење површине зеленила).
- За објекте на угловима колских саобраћајница се дозвољава 10% већа заузетост на парцели, од планом предвиђене за ту зону.
- Укупно повећање заузетости на парцели (у односу на планирано за ту зону) – сабрано по било којим основама, не може бити веће од 20%.
- Максимална величина појединачног слободног или двојног објекта (збирно оба објекта заједно) - (једна форма, једна маса, укупна изграђена маса објекта изнад земље) у зони апартмана (АП1, АП2 и АП2+) је 1200m²БРГП.
- Постојеће објекте на парцелама које су мање од планом предвиђене површине, је могуће реконструисати и дограђивати у складу са правилима плана.

- Контејнери, канте за отпатке и сл. позиционирати на парцели, са адекватном калкулацијом потребног капацитета у складу са потребама садржаја икорисника. У колико није могуће на парцели – уз услове надлежног комуналног предузећа и/или управљача путева предвидети одлагање отпада на посебно одређеним/пројектованим пунктовима на јавној површини.
- Механички системи за паркирање на парцели не улазе у проценат заузетости објеката
- Базени до 90 цм висине (изнад терена) се третирају као уређење терена, могу прећи грађевинску линију али не и регулациону и не обрачунавају се у проценат заузетости парцеле.
- Фасадни отвори нестамбених, помоћних, сервисних и сл. просторија морају имати паранет минималне висине 1,8 м – у случајевима где је врста отвора релевантна за удаљеност од суседних објеката/парцеле.
- Дати проценат зеленила се односи на зеленило на нивоу партерног уређења.
- Минимални проценат зеленила за било коју зону изградње обухвата овог плана је 10%, осим обухвата подцелине „Ц1-БУС“.
- У сутерену је дозвољено становање када је најмање један фасадни зид стана изнад нивоа терена, уз услов да испред фасадних отвора не постоји препрека (потпорни зид и сл.) на удаљености мањој од 6м; тј. простор партера се не обрачунава у заузетост-припада партерном уређењу.
- У обрачун бруто површине улазе и подземне етаже ако се користе за становање или комерцијалну намену.
- Када се ради надзиђивање објекта, ради се на целокупној основи (колико је дозвољено правилима плана) – није дозвољено парцијално надзиђивање.

ПАРКИРАЊЕ

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

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

НЕДОСТАЈУЋА ПАРКИНГ МЕСТА

- За грађевинске парцеле које немају излаз на јавну колску саобраћајницу - 100% потребног броја паркинг места је могуће обезбедити изван предметне парцеле,
- За грађевинске парцеле које припадају зони „Ц1а“ (подцелина ПДР Ц1 БУС) - до 30% потребног броја паркинг места је могуће обезбедити изван предметне парцеле,
- За грађевинске парцеле које припадају било којој зони центра - до 15% потребног броја паркинг места је могуће обезбедити изван предметне парцеле.

Недостајућа паркинг места из претходног става је могуће обезбедити и изван предметне парцеле на следећи начин :

- на другој парцели (која није удаљена више од 500 м од предметне локације) изван површине јавне намене, уз адекватно обезбеђење терета на планирани простор за паркирање,
- уплатом накнаде за недостајући број паркинг места у складу са важећом општинском одлуком. (тренутно важећа: Одлука о изменама и допунама одлуке о доприносу за уређивање грађевинског земљишта "Сл.лист општине Врњачка Бања", број 2/20),

- куповином (или закупом) гаражних или паркинг места у јавним гаражама.

Недостајућа паркинг места која се обезбеђују уплатом накнаде за недостајући број паркинг места у складу са важећом општинском одлуком. (тренутно важећа: Одлука о изменама и допунама одлуке о доприносу за уређивање грађевинског земљишта "Сл. лист Општине Врњачка Бања", број 2/20), се општинском одлуком могу обезбедити на површинама јавне намене осим паркова и парк шума; на саобраћајним површинама (уз пројекат промене регулације саобраћаја), јавним паркиралиштима и гаражама.

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

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

ОГРАДЕ

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

Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

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

У зонама центра није дозвољено ограђивање.

Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган.

Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и сл.) могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20 м.

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

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

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

ОДВОДЊАВАЊЕ И НИВЕЛАЦИЈА

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

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

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

ИЗГРАДЊА ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРАЦЕЛИ

На истој грађевинској парцели је могуће градити више објеката.

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

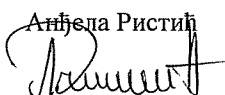
Сви објекти на парцели се морају уклопити у урбанистичке параметре и критеријуме који се односе на грађевинску парцелу

ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

ЗОНА МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ „М“:

- Намена :
 - ово је зона мешовите намене пословања и становања;
 - могуће су све намене у форми и садржају која не угрожава становање,
- Парцелација :
 - минимална величина парцеле : 500 м²
 - инсистирати на правилном облику и пропорцијама 1:1 -1:4 у колико је то могуће
 - минимална ширина парцеле на улици - 12 м.
- Спратност : П+1+Пк
- Проценат заузетости парцеле за становање макс. : 30%
- Проценат заузетости парцеле за пословање макс. : 40%
- Проценат зелених површина на парцели : мин 30%
- Паркирање на парцели - према критеријумима :
 - 1 паркинг место / стану или 1ПМ/ 100 м² БГП за становање
 - плус за намене пословања - према критеријумима из табеле
- Позиција и распоред објеката :
 - Дозвољени су слободностојећи, двојни и објекти у низу
 - Најмање дозвољено растојање новог објекта и границе суседне грађевинске парцеле:
 - слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације - 1,50 м;
 - слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације - 2,50 м;
 - двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта - 5,00 м;
 - први или последњи објекат у непрекинутом низу - 2,50 м.
 - За изграђене стамбене објекте чије је међусобно растојање мање од 3,0 м, не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.
- Пословни /производни објекти и садржаји морају задовољити критеријуме који се односе на заштиту животне средине, буку и остала загађења. Ови садржаји иначе морају бити одмакнути од границе парцеле најмање 5 м, ако је у суседству : становање, хотел, пансион, угоститељски објекат култура, верски објекат, гробљеи тд. У том простору направити тампон зону уређеног зеленила .
- Између разнородних намена, зонама уређеног зеленила балансирати пејсаж и ублажити изражене разлике форми/величина објеката и начина уређења дворишта.
- Обавезна израда Урбанистичког пројекта за изградњу пословних објеката , који треба да садржи :
 - распоред објеката и постројења у складу са технолошким процесом, поштујући еколошке и безбедносне услове (удаљеност од суседа, загађење, бука и сл.)
 - решења за неометано кретање хендикепираних лица на парцели,
 - решења прикључака на све врсте инфраструктуре
 - нивелационо решење површина и одвод атмосферских вода,
 - саобраћајнице, комуникације и паркирање
 - потребне елементе противпожарне заштите на парцели,
 - обраду свих површина са елементима за уређење зелених површина

ОБРАДИЛА:

Анђела Ристић


РУКОВОДИЛАЦ ОДСЕКА:

Биљана Невосељан


Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 49210/2-2022

ДАТУМ: 23.02.2022.

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

МИЛОШ ЦВЕТКОВИЋ

**Грачац-Врњачка Бања
Грачачка 04**

ПРЕДМЕТ: Технички услови - урбанистички услови за изградњу и прикључење за стамбени објект на јавну телекомуникациону мрежу

Сходно Закону о електронским комуникацијама (Сл. гласник РС бр. 44/10), и Закону о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14 члан 11. Правилника о поступању спровођења обједињене процедуре електронским путем „Сл. Гласник РС“ бр 113/15), а на основу вашег захтева од 04.02.2022. године, којим тражите услове за изградњу **стамбено пословног објекта**, на КП 135/2 КО Врњачка Бања, обавештавамо вас да на месту извођења радова **не постоје телекомуникационе инсталације**, приказане у скици у прилогу, 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 испред **објекта према улици Кнеза Милоша**, димензија 1.2x 1.2x 1.2 м са лаким поклопцем „Телефон“. Од ревизионог окна до објекта најближим путем кроз, по могућству заједничке подрумске просторије, положи 2 РЕ цеви Ø40 mm до ODO ормана, и да их завршити на погодном месту на зиду заједничке просторије (ходник у приземљу или гаражни простор у сутерену) где су доведене успонске цеви за ТК инсталацију.
2. При полагању РЕ цеви водити рачуна о углу савијања; полупречник кривине треба да износи минимално $r = 2,3m$, ради несметаног провлачења каблова. Место савијања цеви се не сме затрпати док надзорни орган не констатује да је кривина прописно изведена.
3. Сви оптички каблови који се користе у унутрашњој инсталацији зграде, (од ODO ормана па до завршне оптичке кутије (ZOK) у стану биће негориви (LSZH) по стандарду G.657A. Њих испоручује и уграђује Телеком о свом трошку. Такође, сва црева која се помињу морају бити негорива (LSZH) и њихова набавка и уградња је обавеза инвеститора.

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

УСЛОВИ ЗА КУЋНУ ТК ИНСТАЛАЦИЈУ

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

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

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

Рекапитулација међусобних обавеза по питању унутрашњих инсталација

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

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

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

ОПШТИ УСЛОВИ

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

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

С поштовањем,

ШЕФ СЛУЖБЕ

Александар Сенић, дипл.инж.



Република Србија

ОПШТИНА ВРЊАЧКА БАЊА

Општинска управа

Одсек за урбанизам, еколошке

имовинско-правне и стамбене послове

Број: ROP-VBN-30689-LOC-1/2022

Датум: 02.11.2022.год.

ВРЊАЧКА БАЊА

Крушевачка 17, тел: 036/601-220

Д.П.

Општинска управа – Одсек за урбанизам, еколошке, имовинско-правне и стамбене послове Општине Врњачка Бања, поступајући по, потврђеном урбанистичком пројекту потврда овог одсека бр. 350-154/22 од 26.09.2022 године, поступајући по захтеву Ђорђа Миодраговића у својству пуномоћника Милоша Цветковића (ЈМБГ 0412992780033) за издавање локацијских услова за изградњу новог објекта на к.п.бр. 135/2 КО Врњачка Бања бр ROP-VBN-30689-LOC-1/2022 од 29.09.2022.г., на основу, чл. 53а)-чл.57 став 4. Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" бр.72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14 и 145/14), чл.10. став 4. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Сл.гласник РС" бр. 68/2019), чл.7. став 2. Уредбе о локацијским условима ("Сл.гласник РС" бр.35/2015 и 114/2015), ПГР Врњачке Бање („Сл. лист општине Врњачка Бања“, бр. 55/2021 – измена и допуна 2 ПГР Врњачке Бање)доноси,

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА к.п.бр. 135/2 К.О. Врњачка Бања

к.п.бр. 135/2 К.О. Врњачка Бања

површина парцеле 840 m²

врста и начин коришћења земљишта:

земљиште у грађевинском подручју

– ливада 3. Класе

840 м²

ПОДАЦИ О НОСИОЦУ ПРАВА НА ЗЕМЉИШТУ:

носиоци права:

к.п.бр.135/2 ЦВЕТКОВИЋ (СЛАВОМИР) МИЛОШ (својина приватна, цело право 1/1)

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

Ако је промена намене, односно врсте земљишта из пољопривредног у грађевинско извршена на основу закона, планског документа, одлуке надлежног органа или уколико је изграђен објект у складу са законом до 15. јула 1992. године, односно до дана ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту ("Службени гласник РС", број 49/92), не плаћа се накнада за промену намене земљишта, без обзира што је као култура одређене класе тог земљишта уписана њива, виноград, воћњак, ливада, пашњак, трстик-мочвара или неплодно земљиште. Предметна парцела је била у обухвату Генералног урбанистичког плана Врњачке Бање који је усвојен одлуком СО Врњачка Бања бр.350-255/86 од 16.4.1986.године, који је био на снази 15. јула 1992.године, на дан ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту ("Службени гласник РС", број 49/92). Кп.бр.135/2 је била у зони индивидуалног становања. Парцелама није промењена намена на основу закона и одлуке надлежног органа, на основу свега наведеног, **не постоји обавеза плаћања промене намене пољопривредног земљишта у грађевинско.**

УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН – ПГР ВРЊАЧКЕ БАЊЕ

Кат. парцела бр. 135/2 К.О. Врњачка Бања обухваћена је Планом генералне регулације Врњачке Бање („Сл. лист општине Врњачка Бања“, бр. 27/2016, 3/2019- измена и допуна ПГР Врњачке Бање, 29/2019 – пречишћена верзија и 55/2021 – измена и допуна 2 ПГР Врњачке Бање), налази се у оквиру урбанистичке целине 2-1.

ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ:

- **к.п.бр.135/2 - ЗОНА МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ "М"**
- **ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ – Државни пут ПА реда (ул. Кнеза милоша)**

МЕРЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈУ / ПРИМЕНА ПЛАНА:

Обавезна израда Урбанистичког пројекта за пословање.

РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ:

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

Регулационе линије дате су у графичким прилозима Регулација и Аналитичка карта, и посебном прилогу координате тачака регулације:

КООРДИНАТЕ ТАЧАКА ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ

КООРДИНАТЕ ТАЧАКА РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ

(16223)	X=7492845,41	Y=4832041,28
(16472)	X=7492888,10	Y=4832073,87

Линија I: 16223-16472 југоисточна регулациона линија приступне саобраћајнице Државни пут ПА реда (ул. Кнеза милоша) прати линију границе парцеле, и на удаљењу је од ивице коловоза 9,0м. Грађевинска линија је паралелна са регулационом и на растојању од 10,0м од ње.

ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

ЗОНА МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ „М“:

- Намена :
 - ово је зона мешовите намене пословања и становања;
 - могуће су све намене у форми и садржају која не угрожава становање,
- Парцелација :
 - минимална величина парцеле : 500 м²
 - инсистирати на правилном облику и пропорцијама 1:1 -1:4 у колико је то могуће
 - минимална ширина парцеле на улици - 12 м.
- Спратност : П+1+Пк
- Проценат заузетости парцеле за становање макс. : 30%
- Проценат заузетости парцеле за пословање макс. : 40%
- Проценат зелених површина на парцели : мин 30%
- Паркирање на парцели - према критеријумима :
 - 1 паркинг место / стану или 1ПМ/ 100 м² БГП за становање
 - плус за намене пословања - према критеријумима из табеле
- Позиција и распоред објеката :
 - Дозвољени су слободностојећи, двојни и објекти у низу
 - Најмање дозвољено растојање новог објекта и границе суседне грађевинске парцеле:
 - слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације - 1,50 м;
 - слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације - 2,50 м;
 - двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта - 5,00 м;
 - први или последњи објекат у непрекинутом низу - 2,50 м.
 - За изграђене стамбене објекте чије је међусобно растојање мање од 3,0 м, не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.
- Пословни /производни објекти и садржаји морају задовољити критеријуме који се односе на заштиту животне средине, буку и остала загађења. Ови садржаји иначе морају бити одмакнути од границе парцеле најмање 5 м, ако је у суседству : становање, хотел, пансион, угоститељски објекат култура, верски објекат, гробљеи тд. У том простору направити тампон зону уређеног зеленила .

- Између разнородних намена, зонама уређеног зеленила балансирати пејсаж и ублажити изражене разлике форми/величина објеката и начина уређења дворишта.
- Обавезна израда Урбанистичког пројекта за изградњу пословних објеката , који треба да садржи :
 - распоред објеката и постројења у складу са технолошким процесом, поштујући еколошке и безбедносне услове (удаљеност од суседа, загађење, бука и сл.)
 - решења за неометано кретање хендикепираних лица на парцели,
 - решења прикључака на све врсте инфраструктуре
 - нивелационо решење површина и одвод атмосферских вода,
 - саобраћајнице, комуникације и паркирање
 - потребне елементе противпожарне заштите на парцели,
 - обраду свих површина са елементима за уређење зелених површина
- **Подаци о постојећим објектима на парцели :** На парцели не постоји изграђени објекат
- **ФАЗНОСТ ГРАДЊЕ:** Једна фаза
- **ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ ЗА КОЈЕ СЕ ИЗДАЈУ УСЛОВИ:**

Саставни део локацијских услова је идејно решење приложено уз захтев, IDR-A 08/2022 од 09.2022 године урађено од стране „МИОПРОЈЕКТ“ ДОО из Београда пројектант Ђорђе Миодраговић д.и.а., бр.лиценце 300Е 787 0

ОБЈЕКАТ 1

КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА / класификациони број 112221 75% и 122011 25%, Категорија Б , стамбено пословни објекат

Спратност објекта По+Пр+1+Пс, БРГП надземно 924,00м2, бруто укупно 1228,00м2, нето укупно 1078,41м2.

- висина венца (216,00м.н.в)

- висина слемена (219,00м.н.в)

Укупан број станова у објекту је 14+1 локал, и број паркинг места је 10ПМ.

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Милош Цветковић обратио се овом Одсеку за издавање локацијских услова за изградњу објекта на кп.бр. 135/2 К.О. Врњачка Бања.

За предметни локацију у складу са ПГР ВРЊАЧКЕ БАЊЕ („Сл. лист општине Врњачка Бања“, бр. 55/2021 – измена и допуна 2 ПГР Врњачке Бање) потврђен је урбанистички пројекат бр. 08/2022 од 05.2022 урађен од стране „МИПРОЈЕКТ“ из Врњачке Бање, Потврдом овог одсека бр. 350-154/22 од 26.09.2022 године по спроведеном поступку утврђеним Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" бр.72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14 и 145/14), чл.10. став 4. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Сл.гласник РС" бр. 68/2019), чл.7. став 2. Уредбе о локацијским условима ("Сл.гласник РС" бр.35/2015 и 114/2015), ПГР ВРЊАЧКЕ БАЊЕ („Сл. лист општине Врњачка Бања“, бр. 55/2021 – измена и допуна 2 ПГР Врњачке Бање) издати су напред наведени локацијски услови Имаоци јавних овлашћења у поступку издавања ових локацијских услова су доставили следеће услове / документацију:

1. Копију плана бр. **952-04-054-20538/2022** прибављена у поступку обједињене процедуре
2. Катастар Водова бр. **956-306-22864-2022** прибављена у поступку обједињене процедуре
3. Техничке услове ОДС "ЕПС Дистрибуција"Београд, огранак "Електродистрибуција Краљево", Погон Врњачка Бања, **2460800.D09.10-436597-2022**
4. Техничке услове ЈП "Белимарковац" бр. **01-19173**
5. Технички услови Општинске стамбене агенције бр. **35-1734/22**
6. Технички услови Телеком Србија АД бр. **405222/1-2022**
7. Технички услови Интерклима доо бр. **2-1150**
8. Технички услови ЈП ПУТЕВИ СРБИЈЕ бр. **ДБ-ВБН-30689-У/2022**
9. Технички услови МУП - СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ - ОДЕЉЕЊЕ ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ У КРАЉЕВУбр. **09.16.1 br. 217-16641/22**

УСЛОВИ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ:

Локацијски услови важе 24 месеци од дана издавања.

Подносилац захтева може поднети захтев за измену једног или више услова за пројектовање, односно прикључење објекта на инфраструктурну мрежу у ком случају се врши измена локацијских услова.

На основу важећих локацијских услова, независно од тога по чијем захтеву су локацијски услови издати, издаје се грађевинска дозвола, инвеститору који уз захтев достави:

1. извод из пројекта за грађевинску дозволу и пројекат за грађевинску дозволу са извештајем о извршеној техничкој контроли, све у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл.гласник РС" бр.73/2019), и Правилником о условима и

нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Сл. гласник РС", бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015);

+ пројекту за грађевинску дозволу прилажу се, у складу са чл. 58. Правилника: елаборат о геотехничким условима изградње и елаборат енергетске ефикасности (зависно од врсте и класе објекта, прилажу се и други елаборати и студије којима се доказује испуњење основних захтева за објекат);

2. доказ о одговарајућем праву на земљишту у смислу Закона, осим ако је то право уписано у јавној књизи или је успостављено законом,

+ ако постоји, уговор између инвеститора и финансијера,

+ ако се гради или се изводе радови на грађевинском земљишту или објекту који је у сувласништву више лица, сагласност сувласника, оверена у складу са законом,

3. Накнада за издавање Локацијски услова у износу од 144 дин по м2 нето површине објекта категорије Б, за који се издају локацијски услови (1078,41м2 * 144 дин=155291,04 дин).

ПРИМАЛАЦ : **ОПШТИНА ВРЊАЧКА БАЊА**

ШИФРА ПЛАЋАЊА: **253**

РАЧУН: **840-742251843-73**

МОДЕЛ: **97**

ПОЗИВ НА БРОЈ: **311150412992780033**

СВРХА : **ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА**

ИЗНОС: **155291,04дин.**

ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

На локацијске услове може се поднети приговор Општинском већу општине Врњачка Бања, у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

Руководилац Одсека

Биљана Новоселац



Република Србија

ОПШТИНА ВРЊАЧКА БАЊА

Општинска управа

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

Број: 350-154/22

Дана: 26.09.2022.год.

ВРЊАЧКА БАЊА

Крушевачка 17, тел: 036/601-220

Општинска управа, Одсек за урбанизам, еколошке, имовинско-правне и стамбене послове, чл. 52. ст. 1 и чл. 63. Закона о планирању и изградњи („Сл. 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-Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др закон, 9/20 и 52/21) и чл. 88. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“ бр. 32/2019), доноси:

ПОТВРДУ

да **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА КП.БР. 135/2 К.О. ВРЊАЧКА БАЊА**, урађен од стране „МИПРОЈЕКТ.“ доо Врњачка Бања (одговорни урбаниста Ђорђе Миодраговић, д.и.а., бр. лиценце: 200 1188 09) није у супротности са Планом генералне регулације Врњачке Бање („Сл. лист општине Врњачка Бања“, бр. 27/2016, 3/2019- измена и допуна ППР Врњачке Бање, 29/2019 – пречишћена верзија, 55/2021 – измена и допуна 2 ППР Врњачке Бање и 58/21), Законом о планирању и изградњи („Сл. 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-Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др закон, 9/20 и 52/21) и Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“, бр. 32/2019).

О б р а з л о ж е њ е

У периоду од 15.09.2022 до 21.09.2022.г, у складу са чл. 63. Закона о планирању и изградњи („Сл. 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-Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др закон, 9/20 и 52/21) и чл. 91. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“ бр. 32/2019), организована је јавна презентација **Урбанистичког пројекта** за изградњу стамбено пословног објекта са препарцелацијом на к.п.бр. 135/2 к.о. Врњачка Бања, урађеног од стране „МИПРОЈЕКТ.“ доо Врњачка Бања. Заинтересована лица су позвана да током јавне презентације изврше увид у урбанистички пројекат.

Јавна презентација урбанистичког пројекта одржана је у просторијама Одсека за урбанизам еколошке и имовинско-правне послове.

У складу са чл. 88. став 4. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања, урбанистички пројекат је достављен Комисији за планове општине Врњачка Бања, ради стручне контроле, уз извештај са јавне презентације урбанистичког пројекта.

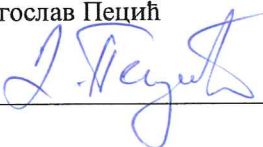
По седници одржаној дана 23.09.2022. године, Комисија за планове Општине Врњачка Бања сачинила је извештај бр. 350-154/22 којим је утврдила да наведени пројекат у складу са Планом генералне регулације Врњачке Бање („Сл. лист општине Врњачка Бања“, бр. 27/2016, 3/2019- измена и допуна ППР Врњачке Бање, 29/2019 – пречишћена верзија, 55/2021 – измена

и допуна 2 ПГР Врњачке Бање и 58/21) и даје **ПОЗИТИВНО МИШЉЕЊЕ СА ПРЕДЛОГОМ ПОТВРЂИВАЊА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.**

На основу свега наведеног је Одсек за урбанизам, еколошке, имовинско-правне и стамбене послове, поступајући у складу са чл. 61. став 2. и 3. и чл. 63. став 6. Закона о планирању и изградњи („Сл. 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-Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др закон, 9/20 и 52/21) и чл. 83. став 6. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“, бр. 32/2019), **ПОТВРДИО УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ.**

ОБРАДИО:

Драгослав Пецић



Руководилац Одсека.

Биљана Новоселац





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: 350-962/25-1

Датум: 03.06.2025. год.

Цветковић Милош
(ЈМБГ 0412992780033)

На основу захтева (наш број 350-445/25 од 11.03.2025. год.), за издавање техничких услова за израду **Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено пословног објекта, спратности ПО+ПР+1+Пс, на КП бр. 135/2 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:

- Композиционо и партерно решење комплекса

и документацијом којом располаже „ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА ВРЊАЧКА БАЊА“ предметни радови на изради Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено пословног објекта, спратности ПО+ПР+1+Пс, на КП бр. 135/2 КО Врњачка Бања, налази се делом из наше надлежности:

- КП. бр. 2129/1 КО Врњачка Бања (улица Кнеза Милоша), преко КП. бр. 134/2 КО Врњачка Бања.
- На основу Одлуке о одређивању праваца пружања државних путева I и II реда који пролазе кроз насељена места на територији општине Врњачка Бања (Сл. лист, општине Врњачка Бања, бр. 23/24 од 08.08.2024. године)

При изради Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено пословног објекта, спратности ПО+ПР+1+Пс, на КП бр. 135/2 КО Врњачка Бања, потребно је испунити следеће услове:

- ✓ Планска решења ускладити са Законом о путевима ("Сл. гласник РС", број 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/2023-др.закон) и Закона о планирању и изградњи(Службени гласник РС бр. 72/09,81/09-испр. 64/10-Одлука УС, 24/11,121/12,42/13-Одлука УС 50/13-Одлука УС, 98/13-132/14,145/14,83/18,31/19,37/19 и 9/20, 52/21 и 62/23), као и са планским документом за то подручје.
- ✓ Приликом дефинисања решења саобраћајног прикључка на КП. бр. 2129/1 КО Врњачка Бања (улица Кнеза Милоша), преко КП 134/2 КО Врњачка Бања, планирати као приоритет безбедно одвијање саобраћаја на предметним улицама.
- ✓ Пројектом предвидети приоритет саобраћаја на КП. бр. 2129/1 КО Врњачка Бања (улица Кнеза Милоша), преко КП 134/2 КО Врњачка Бања.
- ✓ Узимајући у обзир садржај објекта, мишљења смо да се планским решењем може прихватити следеће саобраћајно решење:
 - Приступ предметним парцелама могуће је формирати на КП. бр. 2129/1 КО Врњачка Бања (улица Кнеза Милоша), преко КП 134/2 КО Врњачка Бања
 - Полупречник левезе дефинисати у свему сходно меродавном возилу.
 - Са осталим прописаним дужинама прегледности имајући у виду просторне и урбанистичке карактеристике пирег окружења локације и у свему у складу са ЈУС У.Ц.050 1990 Пројектовање путева, површински чворови, технички услови.
- ✓ Решити прихватање и одводњавање површинских вода будућих саобраћајних прикључака и ускладити са системом одводњавања

- ✓ Сходно члану 38. Закона о путевима ("Сл. гласник РС", број 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/2023-др.закон), обезбедити зоне потребне прегледности у складу са прописима.
- ✓ Предвидети и обезбедити заштитни појас и појас контролисане градње, тако да објекти високоградње у склопу Урбанистичког пројекта морају бити у складу са чланом 32 и 33 Закона о путевима ("Сл. гласник РС", број 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/2023-др.закон).
- ✓ Сходно члану 37. Закона о путевима ("Сл. гласник РС", број 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/2023-др.закон), забрањено је подизање ограда, дрвећа и засада поред јавног пута, на начин којим се омета захтевана прегледност јавног пута и угрожава безбедност саобраћаја.
- ✓ Решење саобраћајног прикључења КП. бр. 2129/1 КО Врњачка Бања (улица Кнеза Милоша), преко кп 134/2 КО Врњачка Бања, могуће је остварити у складу са напред наведеним и важћим 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 цеву од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеву износи 1,35 m,
- Минимална дубина инсталација и заштитних цеву испод путног канала за одводњавање од коте дна канала до горње коте заштитне цеву 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 напина 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 издавање техничких услова за израду урбанистичког пројекта, позив на број 350-962/25-1.

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.



Врњачка Бања
Директор:

Бранислав Бежановић, дипл.екон.



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ОБАВЉАЊЕ КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ

"БЕЛИМАРКОВАЦ" ВРЊАЧКА БАЊА

ул. Жике Ваљаревића бр. 1, Врњачка Бања

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

Број: 02-12062
Датум: 23.02.2022

Предмет: Израда техничких услова за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу пословно стамбеног објекта на КП бр 135/2 КО Врњачка Бања.

На основу захтева заведеног код ЈП „Белимарковац“ под бројем 01-13266 од 04.02.2022.године, а на основу увида на лице места као и увида у техничку документацију одређују се следећи:

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

• ВОДОВОД:

Пословно стамени објекат који ће се градити на КП бр 135/2 КО Врњачка Бања, може се на градски водовод прикључити на уличну водоводну линију која се налази у улици Кнеза Милоша на удаљености од 2,50 м од предметне парцеле.

Улична водоводна линија је пречника Ø 150 мм а материјал од ког је изграђена је сиви лив. Водоводна линија је на дубини од 1,40 м.

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

Раскопана улична површина мора се вратити у првобитно стање.

Пројектом се мора предвидети изградња водомерног склоништа димензија 3,50 x 2,20 x 1,50 за смештај водомера за редовну потрошњу. Шахт поклопац у горњој плочи шахте мора бити лак (30 кг, 2 комада). Водомерно склониште мора бити изграђено од чврстог и водонепропусног материјала.Пројектом предвидети главни водомер за редовну потрошњу Ø 2“ и по један водомер Ø 3/4“ за сваку стамбену јединицу (укупно16+1). Неопходно је уградити одговарајући број пењалица од нерђајућег материјала. Сви водомери морају бити са модемом за даљинско читавање

• КАНАЛИЗАЦИЈА:

Предметни објект се на градску канализацију може прикључити на постојећу канализациону линију у улици Кнеза Милоша (Ø 800 АЦ). Прикључак објекта ће се извршити у постојећи ревизиони силаз који је удаљен 14,5 м од ивице предметне парцеле. Дубина прикључне шахте је 2,70 м.

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

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



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ОБАВЉАЊЕ КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ

"БЕЛИМАРКОВАЦ" ВРЊАЧКА БАЊА

ул. Жике Ваљаревића бр. 1, Врњачка Бања

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

• **АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА:**

Пројектом предвидети да се атмосферске воде са објекта и платоа око истог одведу у кишну канализацију дуж улице Кнеза Милоша.

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

НАПОМЕНА:

Технички услови се издају за израду пројектне документације и у друге сврхе се не могу употребити. У случају промена у односу на податке достављене у захтеву технички услови не важе.

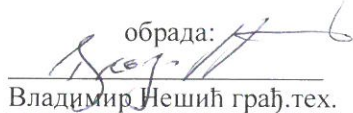
Обавезује се инвеститор да реши све имовинско правне односе које настану по овом предмету.

Обавеза инвеститора је да прикупи све потребне сагласности од надлежних органа: Општинске стамбене агенције, ЕПС-а, Телекома, Интерклиме и општинске инспекције.

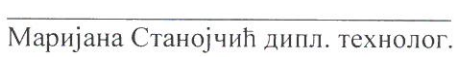
Подносилац захтева се обавезује да са Општинском стамбеном агенцијом регулише све обавезе које ће уследити због потребе пролаза водоводних и канализационих инсталација у улици Кнеза Милоша.

Технички услови важе 24 месеца од дана издавања.

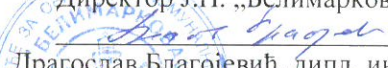
обрада:


Владимир Нешић грађ.тех.

Директор плана и развоја:


Маријана Станојчић дипл. технолог.

Директор Ј.П. „Белимарковац“:


Драгослав Благојевић, дипл. инж.грађ.





Огранак Електродистрибуција Краљево

Погон Врњачка Бања

Цветковић Милош

Наш број: 49731/2-22

Грачачка бр. 14

Грачац – Врњачка Бања

Место, датум: Врњачка Бања, 17.02.2022.

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу пословно-стамбеног објекта По+Пр+1+Пс у Врњачкој Бањи на к.п. 135/2 К.О. Врњачка Бања

Поводом Вашег захтева, наш број 49731/1-22 од 07.02.2022. године у којем тражите техничке услове за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу пословно-стамбеног објекта По+Пр+1+Пс у Врњачкој Бањи на к.п. 135/2 К.О. Врњачка Бања, након обиласка лица места и увида у приложену документацију и документацију погона Врњачка Бања, достављамо вам следеће услове:

1. Електроенергетски услови:

1.1. Снага будућег пословно-стамбеног објекта: (14 апартмана (17,25 kW), 1 заједничка потрошња (17,25 kW) и 1 пословни простор (17,25 kW))

2. Технички услови:

2.1 Инвеститор прикључка са орманом мерног места је ЕДС.

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:

- Изградити нову КБТС 20(10)/0,4 kV 630 kVA „Витојевац 1“ са припадајућом електро опремом и прикључним кабловским водом 20 kV, а у свему према Решењу о одобрењу за извођење радова број ROP-VBN-2817-ISAW-3/2021 од 07.06.2010. године, што подразумева и пребацивање свих постојећих прикључака.
- Од будуће КБТС 20(10)/0,4 kV 630 kVA „Витојевац 1“ постојећим коридором СН кабловског вода „Гоч трудбеник–Витојевац 1“ до улице Кнеза Милоша, па испод улице Витојевачки пут, а онда трасом паралелно уз улицу Кнеза Милоша са десне стране (гледајући ка Бањи) до наспрам к.п. 135/2 К.О Врњачка Бања, а затим подбушивањем испод улице Кнеза Милоша, па кроз к.п. 135/2 К.О. Врњачка Бања до КПК-е на фасади

Страна 1 од 2

будућег пословно-стамбеног објекта, изградити кабловску канализацију са две ПЕВГ цеви 90/80 mm. Приликом изградње кабловске канализације предвидети и постављање три ПЕВГ цеви за будући кабловски вод 20 kV. Кроз предходно изграђену кабловску канализацију поставити кабл типа XP00-A 4x150 mm² за напајање будућег пословно-стамбеног објекта. На местима промене праваца и трасама дужином од 40 m изградити типска кабловска окна. Испод КПК-е на будућем пословно-стамбеном објекту изградити ревизионо кабловско окно димензија 0,8x0,8x0,8 m.

2.2. Напон прикључења објекта: 3 x 230/400 V

2.3. Место прикључења објекта: ново формирани НН блок у КБТС 20(10)/0,4 kV 630 kVA „Витојевац 1“

2.4. Врста прикључка: трофазни

2.5. Начин прикључења:

- кабловски
- тип и пресек прикључка: каблом типа XP00-A 4x150 mm², постављеним у предходно изграђеној кабловској канализацији у ПЕВГ 90/80 mm цев.
- тип КПК-а: (3x400/X) израђених од тврдог поликарбоната, приближних димензија 60 x 40 x 20 cm (ширина x висина x дубина), отпорних на УВ зраке, незапаљивих, електроизолационог својства, опремљених бравицама са тробридим кључевима.

2.6. Инвеститор изградње објекта ће извести заштиту од напона додиром, ТНЦС систем, заштиту од напона корака и заштиту од пренапона.

2.7. Место уградње мерно разводних ормана: на увек приступачном месту у улазном или надкровним деловима објекта.

2.8. Мерни уређаји:

Статичка вишефункционална бројила за директно мерење активне електричне енергије са могућношћу даљинског читавања података класе тачности 2. Бројило мора задовољавати IEC 62052, IEC 62053, IEC 62054, IEC 60529, IEC 60721 и DIN 43857. Бројило активне електричне енергије мора бити најмање класе тачности 1, односно индекса класе В 3x230/400 V, 5-60 A.

2.9. За управљање тарифама користити управљачки уређај: МТК, интегрисан у бројилима.

2.10. Место уградње мерних и заштитних уређаја: Мерно разводни ормани.

Обрадили

Ненад Равилић, маст.инж.електр. и рачунар.

Милан Јовановић, маст.инж.електр. и рачунар.

Директор огранка

Никола Ђорђевић, дипл.инж.ел.

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници



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 : 2-990
Датум: 09.02.2022.

Цветковић Милош
Ул. Кнеза Милоша
Врњачка Бања
ЈМБГ 0412992780033

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

На основу захтева „МИОпројект“ доо Врњачка Бања од 04.02.2022. за издавање техничких услова за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу пословно - стамбеног објекта По+Пр+1+Пс на к.п. бр. 135/2 К.О. Врњачка Бања, инвеститор – Цветковић Милош прописују се следећи

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ
за изградњу објекта у зони дистрибутивне гасоводне мреже

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

У ул. Кнеза Милоша у непосредној близини к.п.бр. 135/2 К.О. Врњачка Бања изграђена је дистрибутивна гасоводна мрежа од ПЕ цеви пречника 63мм.

Положај изведеног гасовода у зони катастарске парцеле бр. 135/2 К.О. Врњачка Бања дат је на скици у прилогу.

У случају да је потребно извршити ископ у близини изведеног гасовода, обавезно назначити у пројекту габарите ископа, ради одређивања површине у којој је потребно вршити ручни ископ. Ручни ископ се мора вршити на минималном одстојању од 1м од изведеног гасовода и обавезно уз присуство дистрибутера.

На местима укрштања будуће инфраструктуре објекта са постојећом гасоводном мрежом, предвидети минимално светло растојање од 20 цм, а при паралелном вођењу подземних водова са постојећим гасоводом, светло растојање од мин 40 цм. На местима укрштања обавезно предвидети ручни ископ уз обавезно присуство Дистрибутера.

Није дозвољено постављање објекта изнад изведеног гасовода.

Удаљеност темеља од гасовода мора да износи минимум 1,00 м.

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

ТЕХНИЧКИ И ЕНЕРГЕТСКИ УСЛОВИ
за прикључење објекта на дистрибутивну гасоводну мрежу

У оквиру Урбанистичког пројекта **није предвиђено прикључење предметног објекта на гас**, тако да не постоји потреба за издавањем техничких и енергетских услова за пројектовање и прикључење на дистрибутивну гасоводну мрежу предметног објекта.

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

Прилог: Скица изведеног гасовода од ПЕ цеви у зони к.п.бр. 135/2 К.О. Врњачка Бања

Обрадила:

Оливера Башић, дипл.инж.грађ.

Директор:

Загорка Чеперковић, дипл.инж.маш.

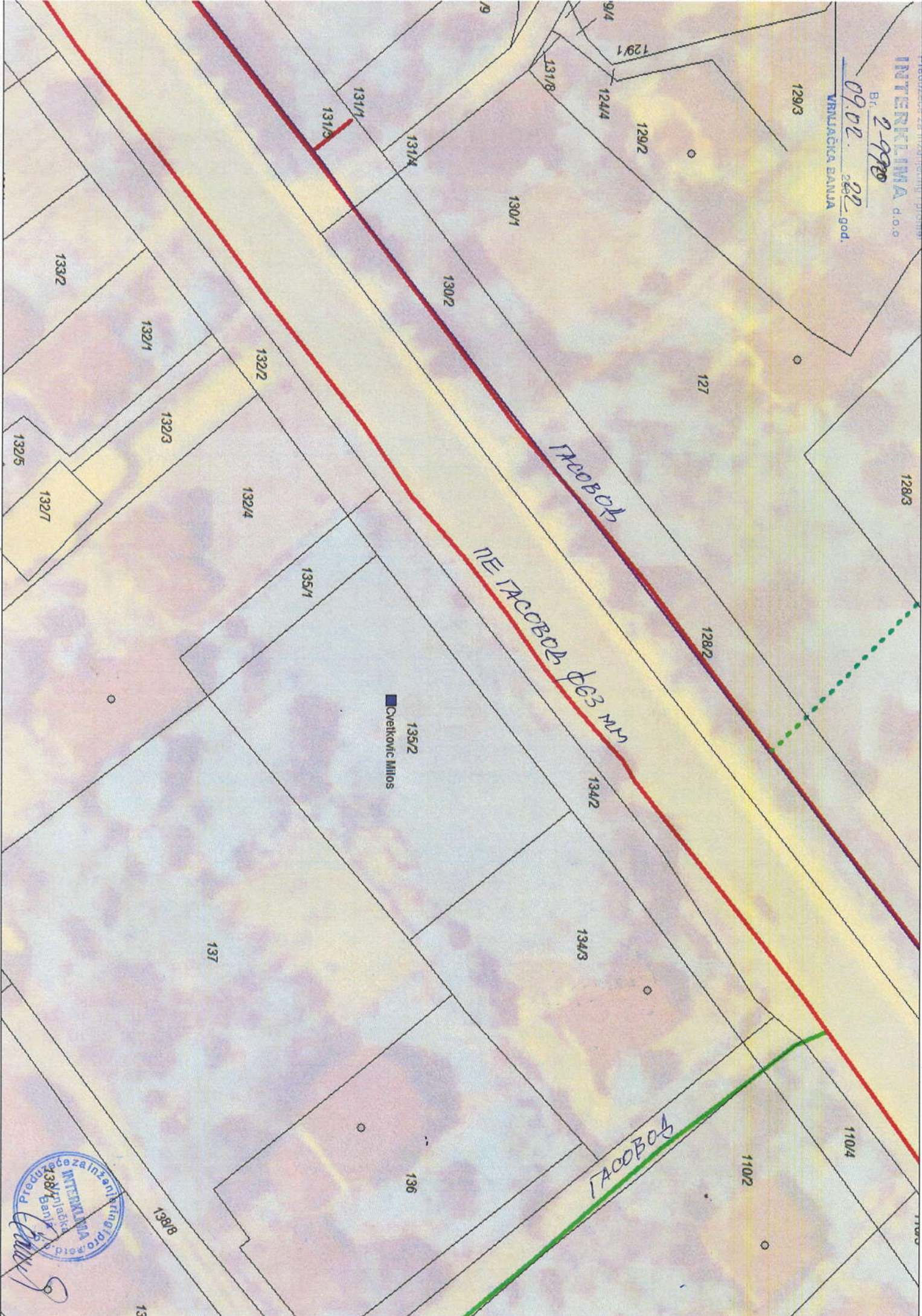


INTERKAMA d.o.o.

Br. 2990

09.02.22. god.

VRHNAČKA BANJA



3. TEKSTUALNI DEO

Lokacijski uslovi br. ROP–VBN–30689–LOC-1/2022 od dana 02.11.2022. god.

*Izrada UP – a , Izmena se radi zbog isteka lokacijskih uslova,
izmene PGR- a - POMERANJE REGULACIONE LINIJE PREMA NOVOM PGR-u (Službeni list O VB - br.26/24(od
dana 23.09.2024. g).*

*promena nosioca javnog ovlašćenja za predmetnu lokaciju (OSA Vrnjačka Banja – nadležni za saobraćajni
priljučak)*

SVI OSTALI DELOVI PROJEKTA, GABARITI, SPRATNOST, URBANISTIČKI PARAMETRI, SU NEPROMENJENI!



MIOPROJEKT" DOO VRNJAČKA BANJA
Bul.Kralja Aleksandra 422/5 ,11050 Beograd , Zvezdara
Kraljevačka 5, 36210 Vrnjačka Banja
PIB : 108484442 ; MB : 21008702
br računa 200-2785040101908-46
info@mioprojekt.com; djordje@miodragovic.com
www.mioprojekt.com

Na osnovu čl.60 - 63 Zakona o planiranju i izgradnji

("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 i 37/2019, izmene Zakona o planiranju i izgradnji "Sl. Glasnik RS" broj 9/2020 - dr. Zakon, 52/2021 i 62/2023) D.O.O. „MIOPROJEKT“ iz Vrnjačke Banje na zahtev Investitora:

CVETKOVIĆ MILOŠ

Izradio je:

URBANISTIČKI PROJEKAT za **IZGRADNJU STAMBENO POSLOVNOG OBJEKTA, spratnosti Po+Pr+1+Ps, na lokaciji kp br. 135/2 KO VRNJAČKA BANJA, O Vrnjačka Banja**

3.1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU UP

Izemna Urbanističkog projekta za **IZGRADNJU STAMBENO POSLOVNOG OBJEKTA, spratnosti Po+Pr+1+Ps, na lokaciji kp br. 135/2 KO VRNJAČKA BANJA, O Vrnjačka Banja:**

PRAVNI OSNOV

-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, izmene Zakona o planiranju i izgradnji "Sl. Glasnik RS" broj 9/2020 - dr. Zakon, 52/2021 i 62/2023)

-Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja "Službeni glasnik RS", br. 32/2019

PLANSKI OSNOV

- Plan Generalne Regulacije Vrnjačka Banja – Službeni list O VB - br.26/24(od dana 23.09.2024. g)

3.2. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

Urbanistički projekat zahvata parcelu KP br. 135/2 KO Vrnjačka Banja, O Vrnjačka Banja. Parcela se nalazi u granicama obuhvata Plana Generalne Regulacije O Vrnjačka Banja, u zoni M – Mešovita namena. Površina parcele prema RGZ-u iznosi – 812 m2 i u vlasništvu je inestitora Cvetković Miloša. Lokacija se sa severozapadne strane graniči sa ulicom Kneza Miloša KP br. 2129/1 KO Vrnjačka Banja.

Postupajući prema projektnom zadatku investitora, projektovana je izmena urbanističkog projekta, koja se odnosi na:

Važeći lokacijski uslovi koji su istekli - Lokacijski uslovi br. ROP–VBN–30689–LOC-1/2022 od dana 02.11.2022. g.

Izrada UP – a , Izmene se radi zbog isteka lokacijskih uslova,

izmene PGR- a - POMERANJE REGULACIONE LINIJE PREMA NOVOM PGR-u (Službeni list O VB - br.26/24(od dana 23.09.2024. g).

promena nosioca javnog ovlašćenja za predmetnu lokaciju (OSA Vrnjačka Banja – nadležni za saobraćajni priljučak)

SVI OSTALI DELOVI PROJEKTA, GABARITI, SPRATNOST, URBANISTIČKI PARAMETRI, SU NEPROMENJENI!

3.3. USLOVI IZGRADNJE

Ovim urbanističkim projektom se rešava funkcionisanje prostora sa okruženjem u nivelacionom i organizacionom pogledu, određuju pravila uređenja i građenja i omogućava komunalno i infrastrukturno opremanje.

ZONA MEŠOVITE NAMENE - M

- **Namena :**
 - o Ovo je zona mešovite namene poslovanja i stanovanja
 - o Moguće su namene u formi I sadržaju koja ne ugrožava stanovanje
- **Parcelacija :**
 - o minimalna veličina parcele : 500 m²
 - o insistirati na pravilnom obliku i proporcijama 1:1 -1:4
 - o minimalna širina parcele na ulici : 12 m.
- **Spratnost: P+1+Pk**
 - o Procenat zauzetosti parcele za stanovanje maks. : 30%
 - o Procenat zauzetosti parcele za poslovanje maks. : 40%
 - o Procenat zelenih površina na parceli : min 30%
 - o Parkiranje na parceli prema kriterijumima iz tabele + za stanovanje:
 - o Min. 1,5pm na jednu stambenu jedinicu; min. 1pm / 100m² BRGP
- **Pozicija i raspored objekata :**
 - o Dozvoljeni su slobodnostojeći, dvojni I objekti u nizu
 - o Najmanje dozvoljeno rastojanje novog objekta I granice susdende građevinske parcele:
slobodnostojeće objekte na delu bočnog dvorišta severne orijentacije - 1,50 m;
slobodnostojeće objekte na delu bočnog dvorišta južne orijentacije - 2,50 m;
dvojne objekte i objekte u prekinutom nizu na bočnom delu dvorišta - 5,00 m;
prvi ili poslednji objekat u neprekinutom nizu - 2,50 m.

Za izgrađene stambene objekte čije je međusobno rastojanje manje od 3,0 m, ne mogu se na susednim stranama predviđati otvori stambenih prostorija.

Poslovni /proizvodni objekti i sadržaji moraju zadovoljiti kriterijume koji se odnose na zaštitu životne sredine, buku i ostala zagađenja. Ovi sadržaji inače moraju biti odmaknuti od granice susedne građevinske parcele najmanje 5 m, ako je u susedstvu : stanovanje, hotel, pansion, ugostiteljski objekat, kultura, verski objekat, groblje i td.

- Između raznorodnih namena, zonama uređenog zelenila balansirati pejzaž i ublažiti izražene razlike formi/veličina objekata i načina uređenja dvorišta.
- Obavezna izrada Urbanističkog projekta za izgradnju poslovnih objekata, koji treba da sadrži:
 - o raspored objekata i postrojenja u skladu sa tehnološkim procesom, poštujući ekološke i bezbednosne uslove (udaljenost od suseda, zagađenje, buka i sl.)
 - o rešenja za neometano kretanje hendikepiranih lica na parceli,
 - o rešenja priključaka na sve vrste infrastrukture
 - o nivelaciono rešenje površina i odvod atmosferskih voda,
 - o saobraćajnice, komunikacije i parkiranje
 - o potrebne elemente protivpožarne zaštite na parceli,
 - o obradu svih površina sa elementima za uređenje zelenih površina

Posebni uslovi za pristup javnim površinama osobama sa invaliditetom

Pri uređenju javnih površina primenjene su Zakonom predviđene mere i rešenja koja omogućavaju licima sa posebnim potrebama u prostoru neometano i kontinualno kretanje, kako u objektima, tako i izvan njih, a u skladu sa Pravilnikom o tehničkim standardima pristupačnosti ("Službeni glasnik RS" broj 19/2012). Objekat nema prepreka prema ulaznom nivou prizemlja.

USLOVI ZA OBEZBEĐENJE MERA PRISTUPAČNOSTI-KRETANJE LICA SA POSEBNIM POTREBAMA

Pri projektovanju i realizaciji objekata primeniti rešenja koja će omogućiti invalidnim i hendikepiranim licima neometano i kontinualno kretanje i pristup objektu u skladu sa Pravilnikom o tehničkim uslovima pristupačnosti ("Službeni glasnik RS", br. 19/12) i 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. 22/15).

MERE ZAŠTITE OD POŽARA

HIDRANTSKA INSTALACIJA ZA GAŠENJE POŽARA

Rukovodeći se Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara – sl. List SFRJ 30/91 planirana je spoljašnja i unutrašnja hidrantska instalacija za predmetni objekat. Snabdevanje objekta hidrantskom vodom iz gradske mreže, planirace se prema teh. Uslovima JKP-a "Belimarkovac" i u svemu prema grafickom prilogu i proracunima u projektu.

Predviđene mere: Procena protivpožarne opasnosti izvršena je prema vrsti objekata imajući u vidu njihovu namenu, tako da su objekti unutra obezbeđeni sa protivpožarnim aparatima za suvo gašenje požara, kao i sa 2 hidranta za potrebe spoljašnje protiv-požarne hidrantske mreže.

Osim toga, objektima je obezbeđen pristupni put za vatrogasna vozila u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređenje platoa za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Sl. list SRJ“, br. 8/95). Trasa ovog "požarnog puta" u jednom delu je preko kolske saobraćajnice koja prilazi kompleksu, a delom preko terena koji okružuje ceo kompleks.

Snabdevanje objekata hidrantskom vodom iz gradske mreže, planirace se prema teh. Uslovima JKP-a i u svemu prema grafickom prilogu i proracunima u projektu. Po puštanju u rad vodovodne mreže, snabdevanje protivpožarnom vodom ce biti rešeno iz gradske vodovodne linije i uz poseban vodomer, koji ce meriti potrošnju hidrantske mreže.

Spoljašnju hidrantsku instalaciju cini vodovodna PE D 110 mm instalacija i spoljašnji nadzemni hidranti Ø110mm. Na vod spoljašnje hidrantske mreže, priključena je unutrašnja hidrantska instalacija, a cini je instalacija od pocinkovanih celicnih cevi D 63 mm koja obezbeđuje vodu za unutrašnje zidne hidrante date u grafickom prilogu. Dimenzionisanje vodovodne instalacije ce biti prikazano u okviru Hidraulickog proracuna hidrantske mreže.

Po završenoj montaži cevi, izvršiti ispitivanje cevovoda na probni pritisak od 10 bara. Pre upotrebe instalacije, mrežu dobro isprati i dezinfikovati i ne koristiti dok se ispravnost vode za pice na poslednjem tocećem mestu ne potvrdi odgovarajućom fizicko-hemijskom i bakteriološkom analizom nadležnog zavoda za zaštitu zdravlja.

Tehnickim opisom predviđeno je ispitivanje mreže na probni pritisak pre puštanja instalacija u rad.

Primenjeni materijali moraju odgovarati propisanim propisima i standardima.

Pravilnici i normativi:

Objekti moraju biti izvedeni u skladu sa Zakonom o zapaljivim i gorivim tecnostima i zapaljivim gasovima („Sl. glasnik RS“, br. 54/15),

Objekti moraju biti realizovani u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona („Sl. list SFRJ“, br. 53/88 i 54/88 i 28/95) i Pravilnikom o tehničkim normativima za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja („Sl. list SRJ“, br. 11/96),

Primeniti odredbe Pravilnika o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija

Sisteme ventilacije i klimatizacije predvideti u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za ventilaciju i klimatizaciju („Sl. list SFRJ“, br. 118/2014),

Realizovati objekte u skladu sa tehničkim preporukama SRPS TP 21 : 2003,

Obezbediti potrebnu otpornost na požar konstrukcije objekta (zidova, međuspratne tavanice, celicnih elemenata...), shodno SRPS U.J1 240,

Predvideti upotrebu materijala i opreme za koju se mogu obezbediti izveštaji i atestna dokumentacija domaćih akreditovanih laboratorija i ovlašćenih institucija za izdavanje atesta,

Primeniti odredbe Pravilnika o tehničkim normativima za projektovanje i izvođenje završnih radova u građevinarstvu („Sl. list SFRJ“, br. 21/90).

3.4. NUMERIČKI POKAZATELJI

URBANISTIČKI POKAZATELJI

P parcele = 812m²

P objekata na terenu 304 m²

Sza 40%

BRGP = 924m²

Bruto izgrađena = 1228m²

K iz = 1,12

P zelenilo = 258m² 31.23%

NIVELACIJA

-1,60 postojećeg teren osa objekta- apsolutna 197,30

-0,90 kota uređenog terena - apsolutna 198,00

-0,90 kota ulice - apsolutna 198,00

±0,00 prizemlje -apsolutna 198,90

venac +8,00 od kote ulice - apsolutna 216,00

slеме +11,00 od kote ulice - apsolutna 219,00

venac +8,70 od kote terena - apsolutna 216,00

slеме +11,70 od kote terena - apsolutna 219,00

Pregled površina	
ETAŽA:	NAMENA:
PODRUM	• Stanarske ostave
PRIZEMLJE	• Poslovni prostor – lokal, kancelarija, hodnik, dva toaleta i magacinski prostor
1. SPRAT	• Osam stanova
POVUČENI SPRAT	• Šest stanova
UKUPNO BRUTO SVIH ETAŽA:	1228 m ²

UKUPAN BROJ STANOVA:	14 STANOVA + 1 POSLOVNI PROSTOR
UKUPAN BROJ OSTVARENIH PARKING MESTA	10 parking mesta

UKUPNO NETO OBJEKTA:	1078 m ²
----------------------	---------------------

Urbanistički pokazatelji iz glavne sveske IDR-a:

tip objekta:	SLOBODNOSTOJEĆI OBJEKAT	
kategorija objekta:	B	
klasifikacija pojedinih delova objekta: POSLOVNI DEO	učešće u ukupnoj površini objekta (%):	klasifikaciona oznaka: B
	25%	122011
klasifikacija pojedinih delova objekta: STAMBENI DEO	učešće u ukupnoj površini objekta (%):	klasifikaciona oznaka: B
	75%	112221
naziv prostornog odnosno urbanističkog plana:	PGR OPŠTINE VRNJAČKA BANJA Službeni list O VB - br.26/24(od dana 23.09.2024. g)	
mesto:	Vrnjačka Banja	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština:	k.p. br. 135/2 KO Vrnjačka Banja	
broj katastarske parcele/ spisak katastarskih parcela i katastarska opština preko kojih prelaze priključci za infrastrukturu:	Preko parcela KP br. 134/2 i 2129/1 KO Vrnjačka Banja	
broj katastarske parcele/ spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojoj se nalazi priključak na javnu saobraćajnicu:	Preko parcele KP br. 134/2 KO Vrnjačka Banja (javna svojina) – do ulice Kneza Miloša KP br. 2129/1 KO Vrnjačka Banja	
PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU:		
priključak na elektroinstalacije	Pred. sve trofazno 25A ;17,25kw - 14 apartmana + 1 zajednička potrošnja + 1 potrošnja poslovnog prostora ukupno 16 mernih mesta - grejanje norveški radijatori	
priključak na Vodovod i Kanalizaciju	Predviđena Kanalizaciona mreža fi 200 – JEDAN PRIKLJUČAK Predviđen Kapacitet vodovodne mreže 5l/sekundi, Pritisak vodovodne mreže 2,5 bar - 14 apartmana + 1 lokal – ukupno 15 točjećih mesta	

Urbanistički pokazatelji iz sveske:

Dimenzije objekta:	Ukupna površina parcele/parcela:	812,00m ²
	Ukupna BRGP:	924 m ²
	Ukupna BRUTO izgrađena površina :	1228 m ²
	Ukupna NETO površina:	1078,41 m ²
	BRUTO površina prizemlja	304 m ²
	Spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža)	Po+Pr+1+Ps
	Visina objekta, apsolutna visinska kota (venac, sleme i dr.):	-1,60 postojećeg teren osa objekta- apsolutna 197,30 -0,90 kota uređenog terena - apsolutna 198,00 -0,90 kota ulice - apsolutna 198,00 ±0,00 prizemlje - apsolutna 198,90 venac +8,00 od kote ulice - apsolutna 216,00 sleme +11,00 od kote ulice - apsolutna 219,00 venac +8,70 od kote terena - apsolutna 216,00 sleme +11,70 od kote terena - apsolutna 219,00
	Spratna visina:	Podrum: 280cm, Prizemlje: 340cm, 1.sprat : 280cm, Povućeni sprat : 280cm
Posebni delovi objekta:	Broj stanova:	14
	Broj poslovnih prostora:	1
	Broj garaža/garažnih mesta:	/
	Broj parking mesta:	Zadato – 1 pm na 100 m ² BRGP Ostvareno - 10 parking mesta
Materijalizacija objekta:	Materijalizacija fasade:	Savremeni materijali
	Nagib krova:	Ravan krov
	Materijalizacija krova:	Ravan krov
Procenat zelenih površina:	Min 30%	31,23%
Indeks zauzetosti:	Max 40%	40,00%
Indeks izgrađenosti:		~1,12
Druge karakteristike objekta:	/	
Predračunska vrednost objekta:	Procenjena vrednost 100.000.000,00 rsd	

a. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

Način oblikovanja slobodnih i zelenih površina usaglašen je sa namenom datog prostora.

Osnovni principi kod stvaranja ovakvih kategorija zelenih površina su sledeći:

- kod izbora zelenila treba primeniti autohtone biljne vrste, - dobar raspored biljaka kako one ne bi zaklanjale vidik, - poštovanje zone zaštite dalekovoda u kojoj je zabranjeno zasađivanje drveća i rastinja.

Standardne sadnice drveća za podizanje zelenih površina moraju da zadovolje sledeće uslove:

- ne smeju biti mlađe od 6 godina,
 - moraju imati visinu od najmanje 2m za lišćarske i 1,5m za četinarske vrste,
 - dobro razvijenu krošnju svuda oko debla, - na deblu ne sme da bude nikakvih povreda, rana ni pukotina.
- Potrebna starost žbunastih sadnica je 2-3 godine. Sve sadnice moraju biti proizvedene u rasadnicima.

3.6 NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

3.6.1. ELEKTROENERGETSKA MREŽA

Pred. sve trofazno 25A;

17,25kw - 14 apartmana + 1 zajednička potrošnja + 1 potrošnja poslovnog prostora

UKUPNO 16 MERNIH MESTA

- grejanje norveški radijatori

3.6.2. VODOVOD I KANALIZACIJA

Planiran je priključak na vodovodnu i kanalizacionu mrežu, vodovodni F 100 mm i kanalizacioni F 200 mm. Jedan priključak za kanalizaciju.

Predviđen kapacitet vodovodne mreže 5l/sekundi, Pritisak vodovodne mreže 2,5 bar –

14 apartmana + 1 lokal – **ukupno 15 točjećih mesta.**

Atmosferske vode će putem slivnika i kanaleta biti sprovedene do odgovarajuće pozicije na parceli i prema mogućnosti javne infrastrukture, u kišnu kanalizaciju. Atmosferska kanalizacija će primati isključivo vode koje potiču od atmosferskih padavina. Atmosferska kanalizacija će primati isključivo vode koje potiču od atmosferskih padavina. Odvod atmosferska je predviđen olukom R14 (min. pad 1.5%) i olučnim vertikalama Ø120, priključenim na drenažne cevi oko objekta Ø200 i nadzemne betoneske kanalete 40/40cm. Olučne cevi i vertikale izrađeni su od pocinkovanog lima d=0.55mm.

3.7. INŽENJERSKOGEOLOŠKI USLOVI

Predmetna parcela k.p. br. 135/2 KO Vrnjačka Banja, Opština Vrnjačka Banja je obuhvaćena elaboratom geotehničkih uslova fundiranja.

3.8. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

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

3.9. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA

Predmetna lokacija nema/nije u zoni zaštite nepokretnih kulturnih i prirodnih dobara.

3.10 TEHNIČKI OPIS OBJEKTA I FAZNOST GRADNJE

Lokacija:

Na predmetnoj parceli predviđena je izgradnja Stambeno poslovnog objekta – spratnosti Po+Pr+1+Ps. Lokacija se sa severozapadne strane graniči sa KP br. 134/2 KO Vrnjačka Banja, koja je u javnoj svojini, a zatim izlazi na ulicu Kneza Miloša KP br. 2129/1 KO Vrnjačka Banja. Planirano je 10 parking mesta na predmetnoj lokaciji.

Arhitektonska koncepcija:

Na parceli je predviđen stambeno poslovni objekat, ukupne BRUTO površine 1228m², a NETO korisne 1046,06 m².

Objekat na svim etažama ima spratnu visinu 2,80 m, dok je na prizemlju predviđen poslovni prostor sa spratnom visinom od 3,40 m².

U podrumu (na koti -2,80) poslovno-stambenog objekta se nalaze stanarske ostave.

Prizemlje (na koti +-00) je predviđeno za poslovni prostor, a od prostorija ima – magacinsku ostavu, lokal, kancelariju, hodnik i dva mokra čvora.

Prvi sprat (na koti +3,40) i povučeni sprat (na koti +6,20) su predviđeni za stanovanje i sastoje se iz 14 stanova ukupno.

Prvi sprat se sastoji iz 8 stanova, od toga su dve garsonjere, pet jednosobnih stanova i jedan dvosoban. Svaki od pomenutih stanova poseduje terasu. U povučenom spratu se nalaze šest stanova, od kojih su četiri jednosobna i dva dvosobna.

Konstrukcija:

Predviđena konstrukcija je zidana – giter blok i AB . Objekat je fundiran na kontra ploči. Hidroizolacioni sloj izvesti "POLICEMOM" trakom, horizontalno preko podova i vertikalno sa spoljne strane zidova, a do visine trotoara sa oblogom od pune opeke. Fasadni i noseći zidovi zidani od giter bloka d=20. Međuspratna konstrukcija je armirano-betonska d=20cm.

Krovna konstrukcija je betonska, sa propisanim vezama i zaštićena od požara. Kao armaturno gvožđe za betonske radove primenjen je rebrasti betonski čelik, kao i mrežasta zavarena armatura.

Unutrašnja i spoljna obrada:

Podovi prostorija predviđeni u zavisnosti od namene prostorije, keramika, parket, epoksidni premazi. Hidroizolacija je dvokomponentni POLICERM. Termoizolacija je kamena vuna d=12. Završna obrada fasade je bavalit , kulir plast, staklo , kamen, al paneli. Krovni pokrivač je ravan krov, postavljen po preporuci proizvođača. Spoljna bravarija je od PVC profila 6-to komorna, atipična i izrađuje se i obrađuje po šemi projektanta, a naručuje u dogovoru projektanta i izvođača. Zastakljivanje izvesti staklom 12+4+12 mm.

Instalacije:

Objekti je planiran za priključke na elektomrežu , vodovodnu i kanalizacionu mrežu.

Potrebni kapacitet i način priključka na elektro mrežu 25A ;**17,25kw - 16 mernih mesta,**

14 za apartmane, jedan za zajedničku potrošnju i jedan za poslovni prostor, grejanje norveški radijatori,

za ViK mrežu - Kapacitet vodovodne mreže 5l/sekundi Pred. Pritisak vodovodne mreže 2,5 bar - **ukupno 15 TM**, 14 za apartmane i jedan za poslovni prostor - priključak kanalizacione mreže fi 200.

Objekat će biti izgrađen iz I faze.

3.11. STEPEN INFRASTRUKTURNE I KOMUNALNE OPREMEJENOSTI

TEHNIČKI USLOVI NADLEŽNIH ORGANA	
INFRASTRUKTURNI PRIKLJUČCI:	
Od strane investitora pribavljeni su tehnički uslovi za projektovanje i priključenje na lokalnu infrastrukturu.	
priključak na vodovodnu i kanizacionu mrežu u skladu sa izdatim tehničkim uslovima	Teh.uslovi JKP "Belimarkovac" Vrnjačka Banja: br.02-2062 od 23.02.2022.
priključak na nn elektro mrežu u skladu sa izdatim tehničkim uslovima	Tehnički uslovi JP "EPS distribucija" d.o.o. Ogranak Kraljevo; pogon Vrnjačka Banja br.49731/2-22 od 17.02.2022.
priključak na gasnu instalaciju u skladu sa izdatim tehničkim uslovima	Tehnički uslovi "Interklima" d.o.o. Vrnjačka Banja br. 2-990 od 09.02.2022.
priključak na telekomunikacije u skladu sa izdatim tehničkim uslovima	Tehnički uslovi "TELEKOM SRBIJA" br. 49210/2-2022 od 23.02.2022.
priključak na putnu infrastrukturu u skladu sa izdatim tehničkim uslovima	Tehnički uslovi "OSA" br. 350-962/25-1 od dana 03.06.2025. g.

3.12. SMERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANA

U prilogu su tačke obuhvata plana:

OBUHVAT PLANA		
Tačka	Koordinate	
	Y	X
1	7492884.53	4832070.83
2	7492898.55	4832052.84
3	7492892.80	4832048.31
4	7492872.11	4832030.88
5	7492856.68	4832049.25
6	7492857.39	4832049.78

SADRŽAJ GRAFIČKOG DELA

- 01 IZVOD IZ PGR OPŠTINE VRNJAČKA BANJA SA LOKACIJOM
- 02 MIKRO I MAKRO SITUACIJA IZVOD IZ PLANA VIŠEG REDA
- 03.1 ŠIRI OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA
- 03 POSTOJEĆE STANJE SA GRANICOM UP I POSTOJEĆIM OBJEKTIMA
- 04 KOMPOZICIONO I PARTERNO REŠENJE – OSNOVA PRIZEMLJA
- 05 SAOBRAĆAJNO REŠENJE
- 06 SINHRON PLAN

Обрађивач:

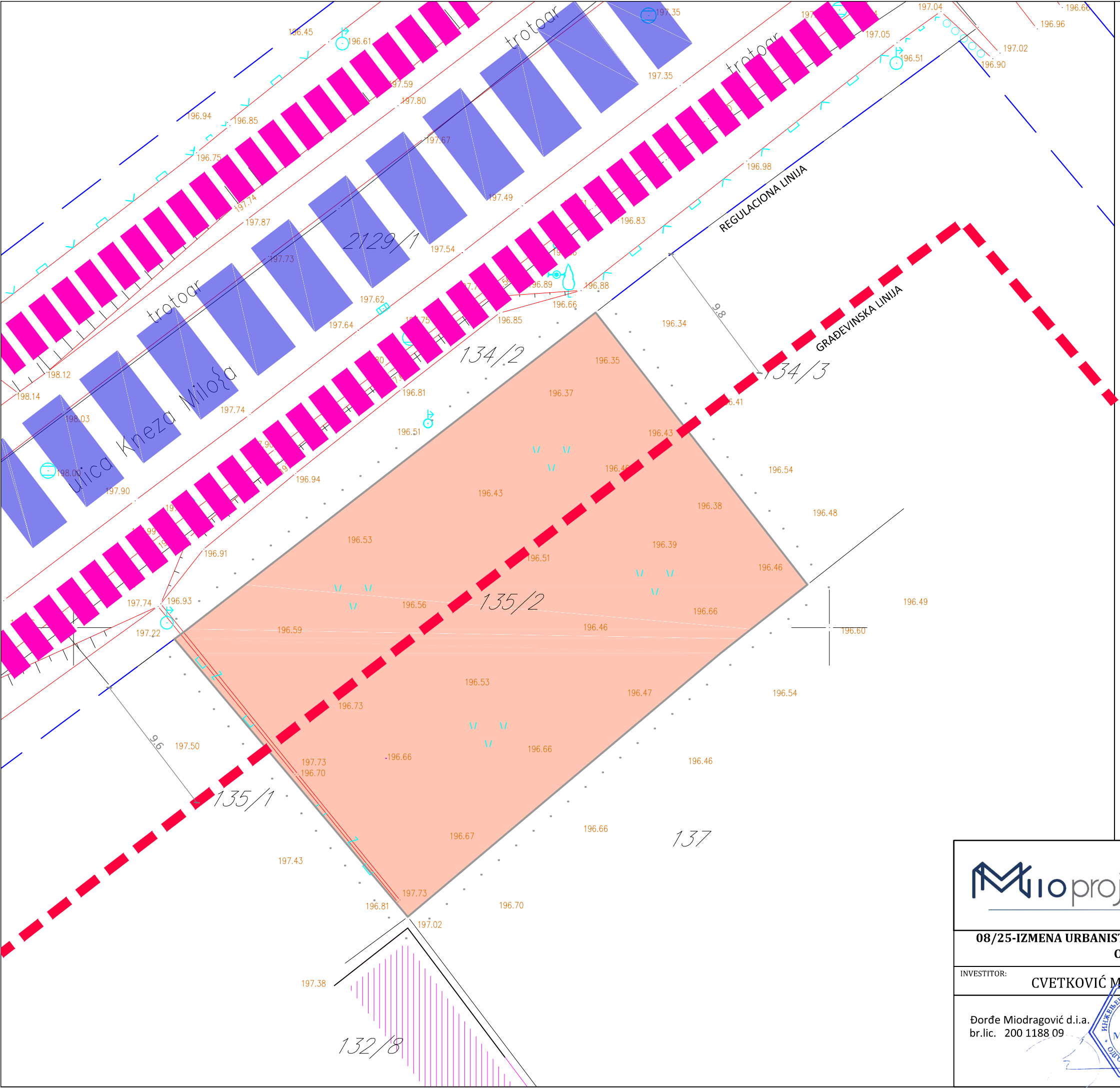
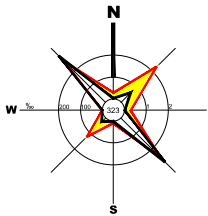
MIOPROJEKT D.O.O. Beograd
05.2025.



Odgovorni urbanista
ĐORĐE MIODRAGOVIĆ d.i.a. 200 1188 09

4. GRAFIČKI DEO

IZMENA URBANISTIČKOG PROJEKTA ZA IZGRADNJU STAMBENO POSLOVNOG OBJEKTA na KP br. 135/2 KO Vrnjačka Banja



LEGENDA:	
	M - MEŠOVITA NAMENA
	OBUH VAT UP-a
	LINIJA SUSEDNIH OBJEKATA
	GRANICE URBANISTIČKIH CELINA
	BICIKLISTIČKA STAZA
	REGULACIONA LINIJA
	GRAĐEVINSKA LINIJA
	KAT. GRANICA PARCELE
1064.45	POSTOJEĆE VISINSKE KOTE
1731/5	KAT. BR. PARCELE

MIOPROJEKT doo
URBANIZAM / PROJEKTOVANJE / IZGRADNJA
Kraljevska 5 Vrnjačka Banja /Bul.Kralja Aleksandra 422/5,Beograd
PIB 108484442 ; MB 21008702
mob.tel 069/8827878; mail: mioprojektbg@gmail.com
www.mioprojekt.com

08/25-IZMENA URBANISTIČKOG PROJEKTA ZA IZGRADNJU STAMBENO POSLOVNOG OBJEKTA , spratnosti Po+Pr+1+Ps

INVESTITOR:

CVETKOVIĆ MILOŠ

LOKACIJA:

k.p. br. 135/2 KO VRNJAČKA BANJA

Đorđe Miodragović d.i.a.
br.lic. 200 1188 09

CRTEŽ:

IZVOD IZ PGR OPŠTINE VRNJAČKA BANJA
SA LOKACIJOM

BROJ CRTEŽA:

01

RAZMERA:

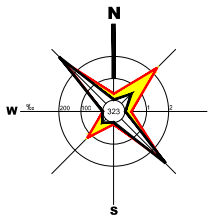
1:250

DATUM:

05.2025.



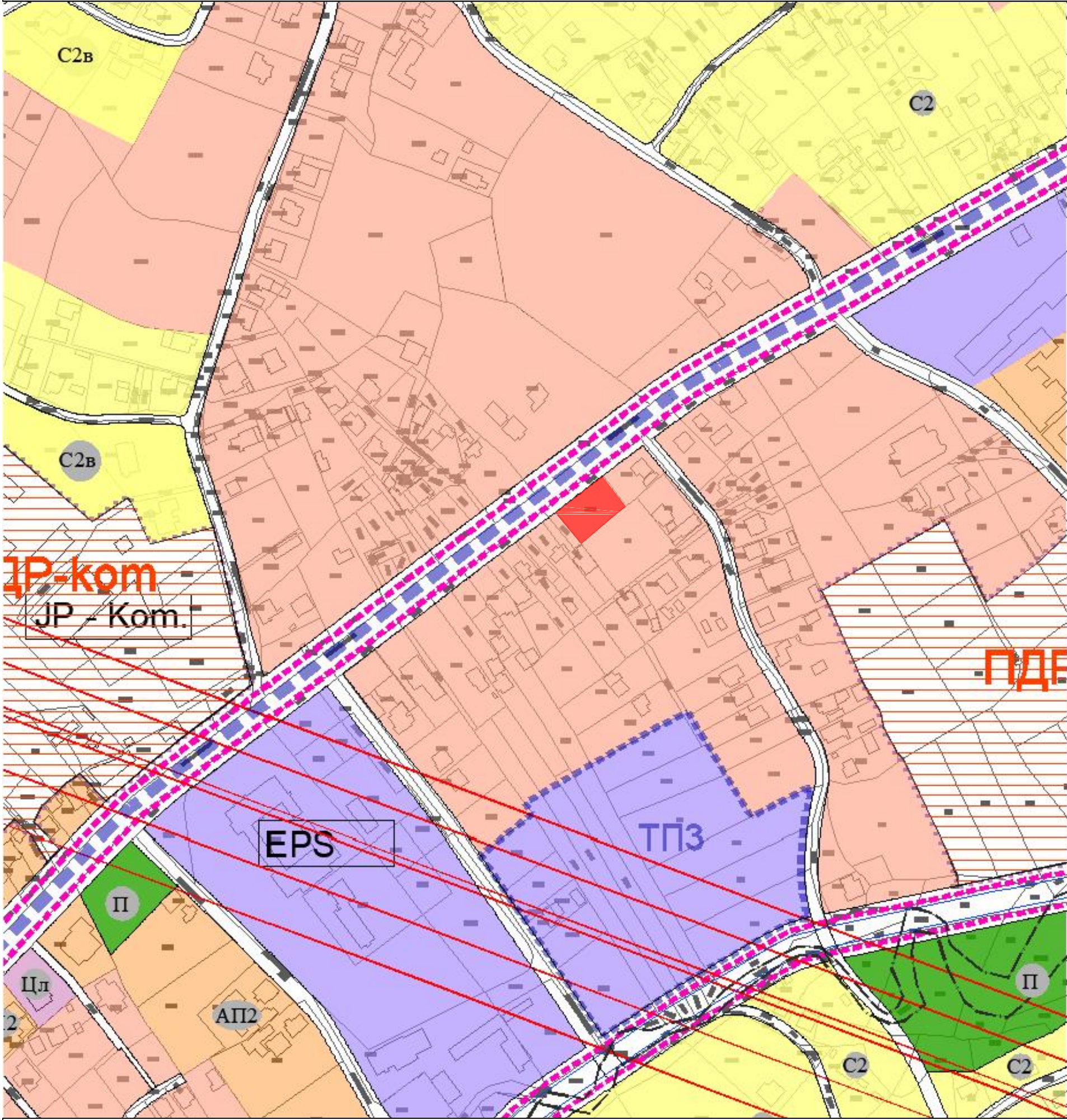
IZMENA URBANISTIČKOG PROJEKTA ZA IZGRADNJU STAMBENO POSLOVNOG OBJEKTA na KP br. 135/2 KO Vrnjačka Banja



PARCELA K.P. br. 135/2 KO Vrnjačka Banja



		MIOPROJEKT doo URBANIZAM / PROJEKTOVANJE / IZGRADNJA Kraljevačka 5 Vrnjačka Banja /Bul.Kralja Aleksandra 422/5,Beograd PIB 108484442 ; MB 21008702 mob.tel 069/8827878; mail: mioprojektbg@gmail.com www.mioprojekt.com	
08/25-IZMENA URBANISTIČKOG PROJEKTA ZA IZGRADNJU STAMBENO POSLOVNOG OBJEKTA , spratnosti Po+Pr+1+Ps			
INVESTITOR: CVETKOVIĆ MILOŠ		LOKACIJA: k.p. br. 135/2 KO VRNJAČKA BANJA	
Đorđe Miodragović d.i.a br.lic. 200 1188 09		CRTEŽ: MIKRO I MAKRO SITUACIJA SA GRANICOM KOMPLEKSA	
BROJ CRTEŽA: 02		RAZMERA: 1:250	DATUM: 05.2025.



IZMENA URBANISTIČKOG PROJEKTA ZA IZGRADNJU STAMBENO POSLOVNOG OBJEKTA na KP br. 135/2 KO Vrnjačka Banja

ЗОНЕ СТАНОВАЊА

- C2 C2
- C2B C2B

ЗОНА ПОСЛОВАЊА

- ПТ

ЗОНА МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ

- М

ЗОНЕ ЦЕНТРА

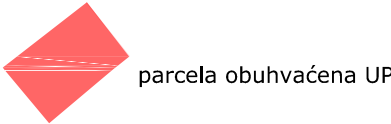
- Цл

ЗОНЕ ЗЕЛЕНИЛА

- П парк

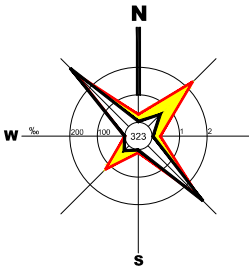
ЗОНА АПАРТМАНА И ПАНСИОНА

- АП2



parcela obuhvaćena UP

Predmetne parcele se nalaze u zoni mešovite namene - M. Na samom severu bloka se nalaze parcele koje su u zoni mešovite namene i stanovanja. Na istoku se nalaze parcele koje su u zoni mešovite namene, kao i poslovanja. Južno od predmetne parcele se nalaze parcele koje su u zoni parka - zelenila, mešovite namene i poslovanja. Zapadno od predmetne parcele se nalaze parcele u zoni poslovanja, parka, apartmana. Kompletan razvoj ovog urbanog bloka je predviđen Planom Generalne Regulacije Opštine Vrnjačka Banja.



MIOPROJEKT doo
URBANIZAM / PROJEKTOVANJE / IZGRADNJA
Kraljevska 5 Vrnjačka Banja / Bul.Kralja Aleksandra 422/5, Beograd
PIB 108484442 ; MB 21008702
mob.tel 069/8827878; mail: mioprojektbg@gmail.com
www.mioprojekt.com

08/25-IZMENA URBANISTIČKOG PROJEKTA ZA IZGRADNJU STAMBENO POSLOVNOG OBJEKTA , spratnosti Po+Pr+1+Ps

INVESTITOR:
CVETKOVIĆ MILOŠ

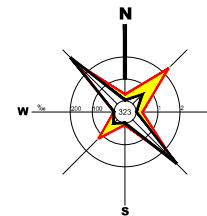
LOKACIJA:
k.p. br. 135/2 KO VRNJAČKA BANJA

ODGOVORNI URBANISTA:
Đorđe Miodragović d.i.a.
br.lic. 200 1188 09



ŠIRI OBUHVAT URBANISTIČKOG BLOKA

BROJ CRTEŽA: 03.1
RAZMERA: 1:250
DATUM: 05.2025.



LEGENDA:	
1	TAČKE OBUHVATA
	OBUHVAT UP-a
	LINIJA SUSEDNIH OBJEKATA
	GRANICE URBANISTIČKIH CELINA
	BICIKLISTIČKA STAZA
	REGULACIONA LINIJA
	GRAĐEVINSKA LINIJA
	KAT. GRANICA PARCELE
1064.45	POSTOJEĆE VISINSKE KOTE
1731/5	KAT. BR. PARCELE



MIOPROJEKT doo
URBANIZAM / PROJEKTOVANJE / IZGRADNJA
Kraljevska 5 Vrnjačka Banja /Bul.Kralja Aleksandra 422/5,Beograd
PIB 108484442; MB 21008702
mob.tel 069/8827878; mail: mioprojektbg@gmail.com
www.mioprojekt.com

**08/25-IZMENA URBANISTIČKOG PROJEKTA ZA IZGRADNJU STAMBENO POSLOVNOG
OBJEKTA , spratnosti Po+Pr+1+Ps**

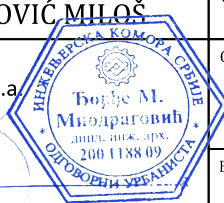
INVESTITOR: CVETKOVIĆ MILOŠ

LOKACIJA: **k.p. br. 135/2 KO VRNJAČKA BANJA**

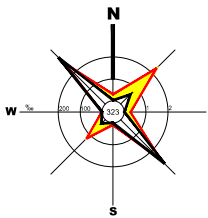
Đorđe Miodragović d.i.a.
br.lic. 200 1188 09

POSTOJEĆE STANJE SA GRANICOM UP

BROJ CRTEŽA: 03	RAZMERA: 1:250	DATUM: 05.2025.
---------------------------	--------------------------	---------------------------



IZMENA URBANISTIČKOG PROJEKTA ZA IZGRADNJU STAMBENO POSLOVNOG OBJEKTA na KP br. 135/2 KO Vrnjačka Banja



LEGENDA:	
	PLANIRANI OBJ. ZA IZGRADNJU
	ISPADI NA FASADI - ERKERI
	POVRŠINE ZA PARKIRANJE
	OBUH VAT UP-a
	LINIJA SUSEDNIH OBJEKATA
	GRANICE URBANISTIČKIH CELINA
	BICIKLISTIČKA STAZA
	REGULACIONA LINIJA
	GRAĐEVINSKA LINIJA
	KAT. GRANICA PARCELE
	POSTOJEĆE VISINSKE KOTE
	KAT. BR. PARCELE
	ZELENE POVRŠINE
	BEHATON
	LISTOPADNO DRVO
ULAZI NA PARCELU :	
	KOLSKI ULAZ
	PEŠAČKI ULAZ NA PARCELU
	ULAZ U OBJEKT

URBANISTIČKI PARAMETRI - REGULACIJA

P parcele = 812m²
P objekata na terenu 304 m²
Sza 40%
BRGP = 924m²
Bruto izgrađena =1228m²
K iz = 1,12
P zelenilo =258m² 31.23%

URBANISTIČKI PARAMETRI - NIVELACIJA

-1,60 postojećeg teren osa objekta- apsolutna 197,30
-0,90 kota uredenog terena - apsolutna 198,00
-0,90 kota ulice - apsolutna 198,00
±0,00 prizemlje -apsolutna 198,90
venac +8,00 od kote ulice - apsolutna 216,00
sleme +11,00 od kote ulice - apsolutna 219,00
venac +8,70 od kote terena - apsolutna 216,00
sleme +11,70 od kote terena - apsolutna 219,00



MIOPROJEKT doo
URBANIZAM / PROJEKTOVANJE / IZGRADNJA
Kraljevska 5 Vrnjačka Banja /Bul.Kralja Aleksandra 422/5,Beograd
PIB 108484442 ; MB 21008702
mob.tel 069/8827878; mail: mioprojektbg@gmail.com
www.mioprojekt.com

08/25-IZMENA URBANISTIČKOG PROJEKTA ZA IZGRADNJU STAMBENO POSLOVNOG OBJEKTA , spratnosti Po+Pr+1+Ps

INVESTITOR: CVETKOVIĆ MILOŠ

LOKACIJA: **k.p. br. 135/2 KO VRNJAČKA BANJA**

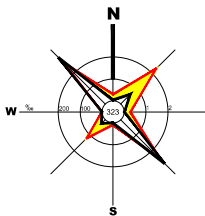
Đorđe Miodragović s.ija.
br.lic. 200 1188 09



CRTEŽ: **KOMPOZICIONO I PARTERNO REŠENJE KOMPLEKSA**

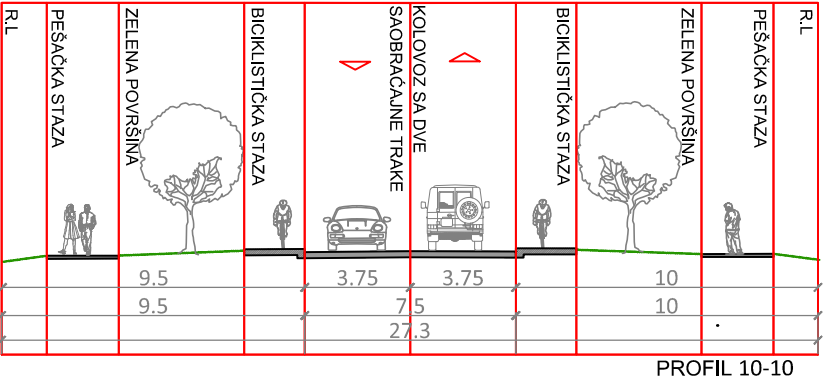
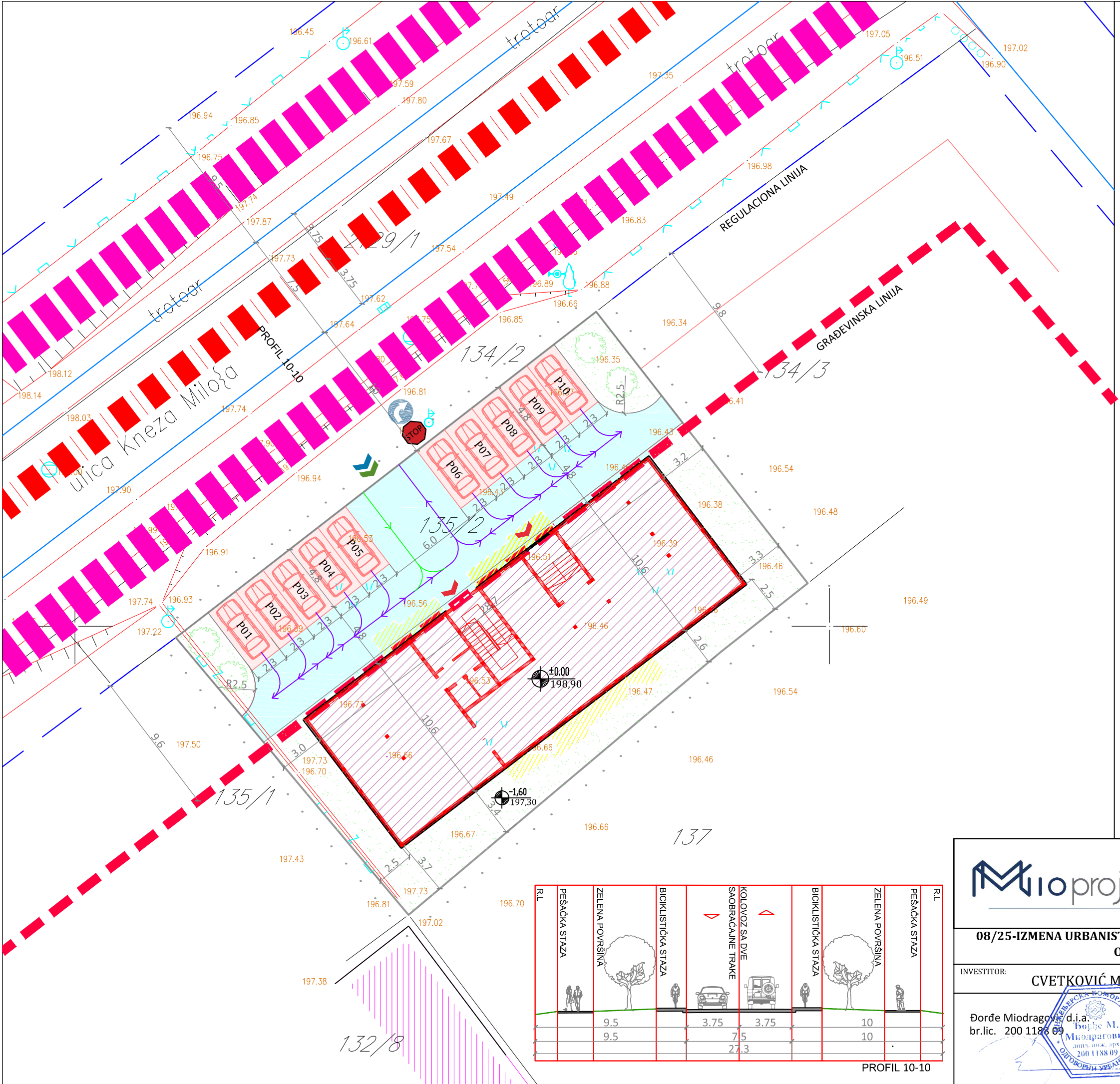
BROJ CRTEŽA: 04	RAZMERA: 1:250	DATUM: 05.2025.
---------------------------	--------------------------	---------------------------

IZMENA URBANISTIČKOG PROJEKTA ZA IZGRADNJU STAMBENO POSLOVNOG OBJEKTA na KP br. 135/2 KO Vrnjačka Banja



LEGENDA:

	PLANIRANI OBJ. ZA IZGRADNJU
	ISPADI NA FASADI - ERKERI
	POVRŠINE ZA PARKIRANJE
	OBUH VAT UP-a
	LINIJA SUSEDNIH OBJEKATA
	GRANICE URBANISTIČKIH CELINA
	BICIKLISTIČKA STAZA
	REGULACIONA LINIJA
	GRAĐEVINSKA LINIJA
	KAT. GRANICA PARCELE
	POSTOJEĆE VISINSKE KOTE
	KAT. BR. PARCELE
	ZELENE POVRŠINE
	BEHATON
	LISTOPADNO DRVO
	ULAZI NA PARCELU :
	KOLSKI ULAZ
	PEŠAČKI ULAZ NA PARCELU
	ULAZ U OBJEKAT
	POVŠINE ZA MIRUJUĆI SAOBRAĆAJ
	POVRŠINE ZA INTERVENCIJE I PROLAZ
	TOKOVI ZA PRIKLJUČENJE NA JAVNU SAOBRAĆAJNICU
	SAOBRAĆAJNICA PREMA PLANU PGR O VB

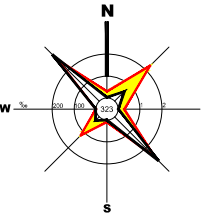


MIOPROJEKT doo
URBANIZAM / PROJEKTOVANJE / IZGRADNJA
Kraljevačka 5 Vrnjačka Banja /Bul.Kralja Aleksandra 422/5,Beograd
PIB 108484442 ; MB 21008702
mob.tel 069/8827878; mail: mioprojektbg@gmail.com
www.mioprojekt.com

08/25-IZMENA URBANISTIČKOG PROJEKTA ZA IZGRADNJU STAMBENO POSLOVNOG OBJEKTA , spratnosti Po+Pr+1+Ps

INVESTITOR:	CVETKOVIĆ MILOŠ	LOKACIJA:	k.p. br. 135/2 KO VRNJAČKA BANJA
CRTEŽ:	SAOBRAĆAJNO REŠENJE		
BROJ CRTEŽA:	05	RAZMERA:	1:250
DATUM:	05.2025.		

IZMENA URBANISTIČKOG PROJEKTA ZA IZGRADNJU STAMBENO POSLOVNOG OBJEKTA na KP br. 135/2 KO Vrnjačka Banja



LEGENDA:

	PLANIRANI OBJ. ZA IZGRADNJU
	ISPADI NA FASADI - ERKERI
	POVRŠINE ZA PARKIRANJE
	OBUH VAT UP-a
	LINIJA SUSE DNIH OBJEKATA
	GRANICE URBANISTIČKIH CELINA
	BICIKLISTIČKA STAZA
	REGULACIONA LINIJA
	GRAĐEVINSKA LINIJA
	KAT. GRANICA PARCELE
	POSTOJEĆE VISINSKE KOTE
	KAT. BR. PARCELE
	ZELENE POVRŠINE
	BEHATON
	LISTOPADNO DRVO
ULAZI NA PARCELU :	
	KOLSKI ULAZ
	PEŠAČKI ULAZ NA PARCELU
	ULAZ U OBJEKAT
	VODOVOD - PGR
	KANALIZACIJA -PGR
	ELEKTROMREŽA -PGR
	ATMOSFERSKA -PGR
	KANALIZACIONA MREŽA
	VODOVODNA MREŽA
	ELEKTRO MREŽA



MIOPROJEKT doo
URBANIZAM / PROJEKTOVANJE / IZGRADNJA
Kraljevačka 5 Vrnjačka Banja /Bul.Kralja Aleksandra 422/5,Beograd
PIB 108404442 ; MB 21008702
mob.tel 069/8827878; mail: mioprojektbg@gmail.com
www.mioprojekt.com

08/25-IZMENA URBANISTIČKOG PROJEKTA ZA IZGRADNJU STAMBENO POSLOVNOG OBJEKTA , spratnosti Po+Pr+1+Ps

INVESTITOR: CVETKOVIC MILOŠ

LOKACIJA: k.p. br. 135/2 KO VRNJAČKA BANJA

Đorđe Miodragović d.š.a.
br.lic. 200 1188 09



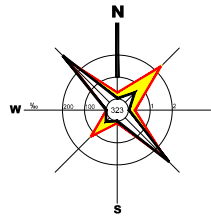
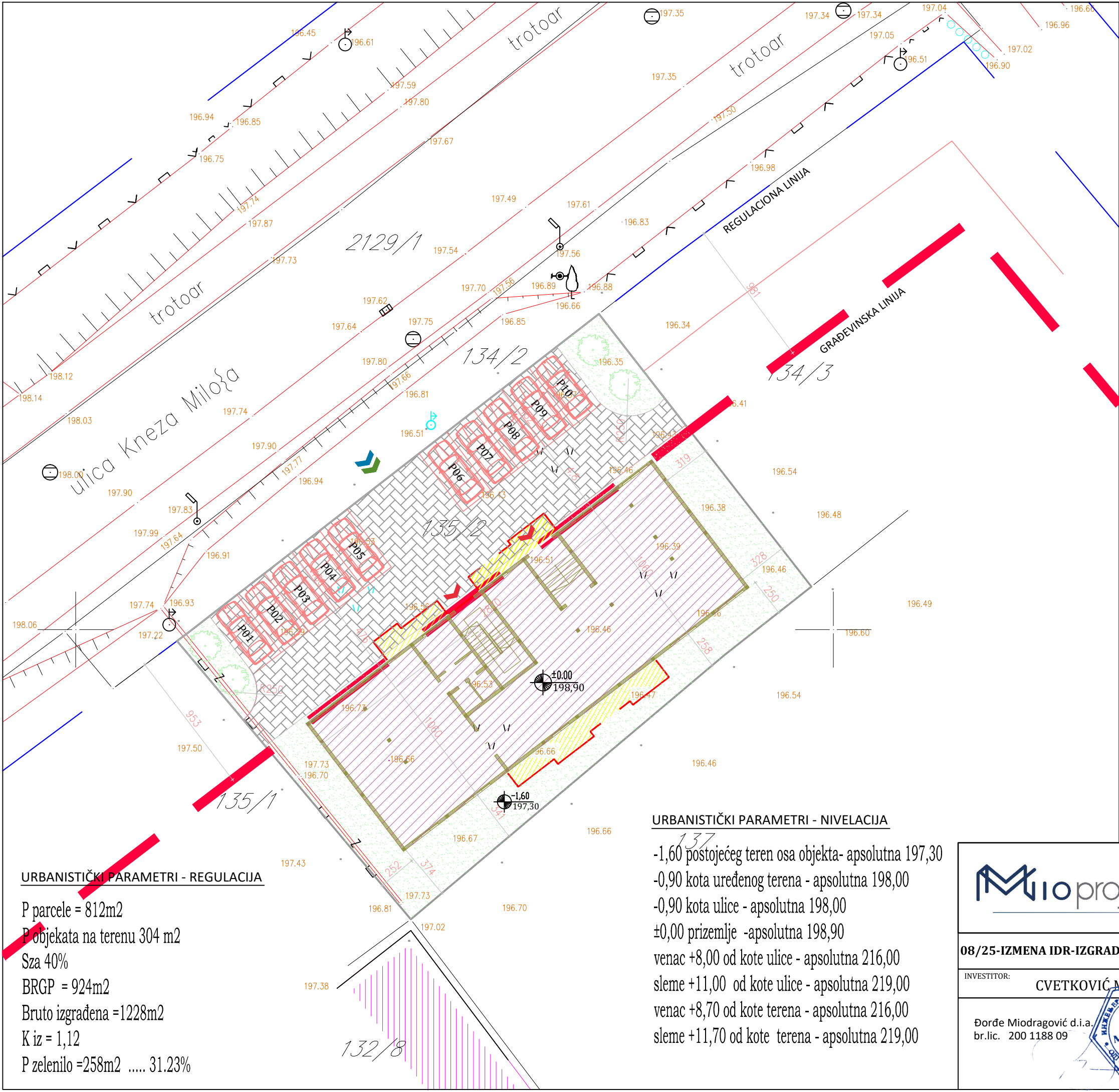
CRTEŽ: SINHRON PLAN

BROJ CRTEŽA:
06

RAZMERA:
1:250

DATUM:
05.2025.

IDEJNO REŠENJE



LEGENDA:	
	PLANIRANI OBJ. ZA IZGRADNJU
	ISPADI NA FASADI - ERKERI
	POVRŠINE ZA PARKIRANJE
	OBUHVAT IDR-a
	LINIJA SUSEDNIH OBJEKATA
	REGULACIONA LINIJA
	GRAĐEVINSKA LINIJA
	KAT. GRANICA PARCELE
	POSTOJEĆE VISINSKE KOTE
	KAT. BR. PARCELE
	ZELENE POVRŠINE
	BEHATON
	LISTOPADNO DRVO
ULAZI NA PARCELU :	
	KOLSKI ULAZ
	PEŠAČKI ULAZ NA PARCELU
	ULAZ U OBJEKT

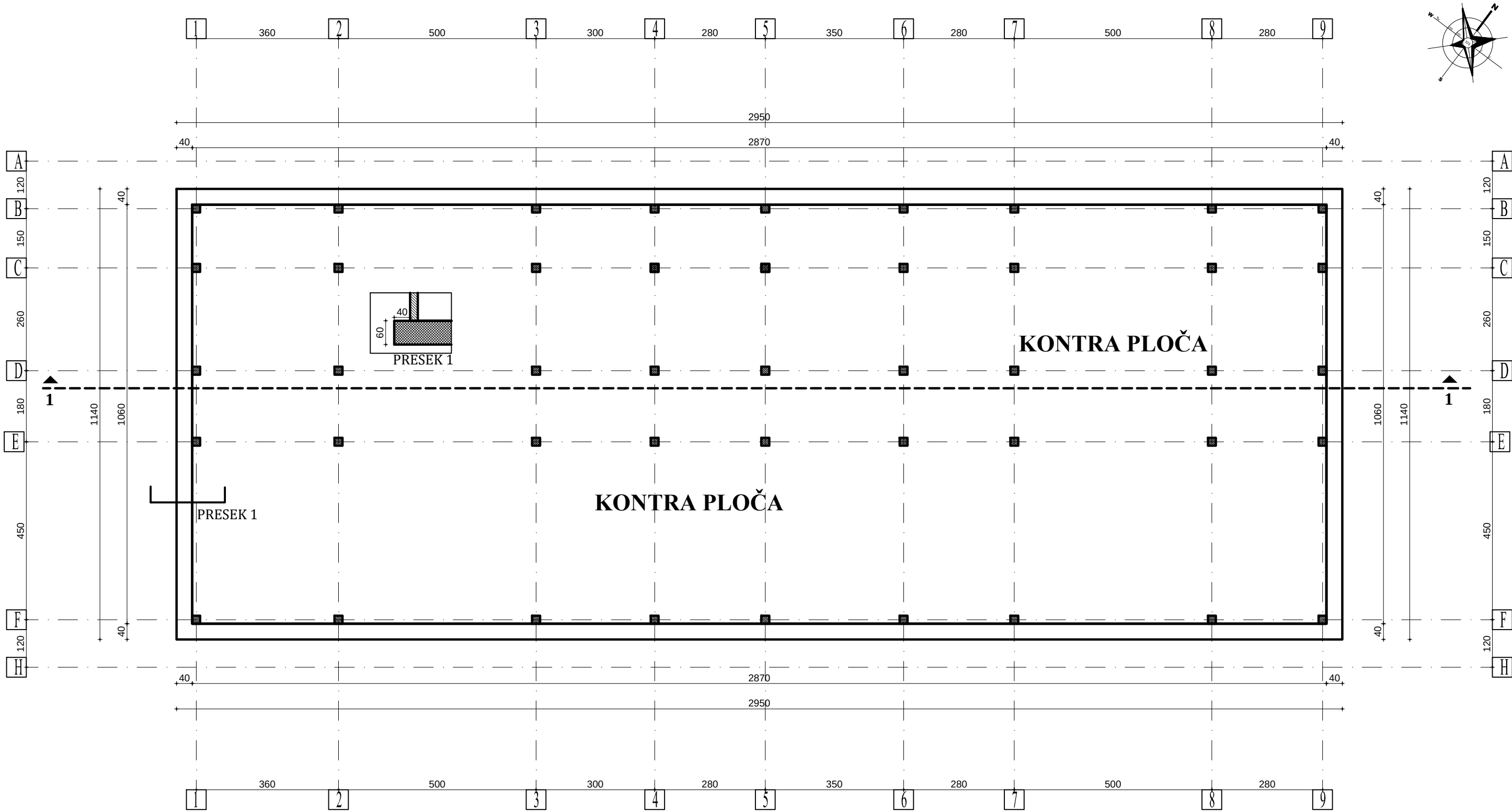
URBANISTIČKI PARAMETRI - REGULACIJA

P parcele = 812m2
P objekata na terenu 304 m2
Sza 40%
BRGP = 924m2
Bruto izgrađena =1228m2
K iz = 1,12
P zelenilo =258m2 31.23%

URBANISTIČKI PARAMETRI - NIVELACIJA

-1,60 postojećeg teren osa objekta- apsolutna 197,30
-0,90 kota uređenog terena - apsolutna 198,00
-0,90 kota ulice - apsolutna 198,00
±0,00 prizemlje -apsolutna 198,90
venac +8,00 od kote ulice - apsolutna 216,00
sleme +11,00 od kote ulice - apsolutna 219,00
venac +8,70 od kote terena - apsolutna 216,00
sleme +11,70 od kote terena - apsolutna 219,00

		MIOPROJEKT doo URBANIZAM / PROJEKTOVANJE / IZGRADNJA Kraljevska 5 Vrnjačka Banja /Bul.Kralja Aleksandra 422/5,Beograd PIB 108484442 ; MB 21008702 mob.tel 069/8827878; mail: mioprojektbg@gmail.com www.mioprojekt.com	
08/25-IZMENA IDR-IZGRADNJA STAMBENO POSLOVNOG OBJEKTA , spratnosti Po+Pr+1+Ps			
INVESTITOR: CVETKOVIĆ MILOŠ		LOKACIJA: k.p. br. 135/2 KO VRNJAČKA BANJA	
Đorđe Miodragović d.i.a. br.lic. 200 1188 09		CRTEŽ: SITUACIJA	
		BROJ CRTEŽA: 1.7.1.	RAZMERA: 1:250
		DATUM: 05.2025.	



MIOPROJEKT doo
URBANIZAM / PROJEKTOVANJE / IZGRADNJA
Kraljevačka 5 Vrnjačka Banja /BKA 422-5, Beograd
PIB 108484442 ; MB 21008702
mob.tel 069/8827878; mail: djordje@miodragovic.com
www.mioprojekt.com

IZMENA IDR - STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT- PO+PR+I+PS IDR-08/2022

Cvetković Milos

LOKACIJA:
k.p.135/2 KO Vrnjačka Banja

ODGOVORNI PROJEKTANT:

Đorđe Miodragović
br.lic. 300E 88707

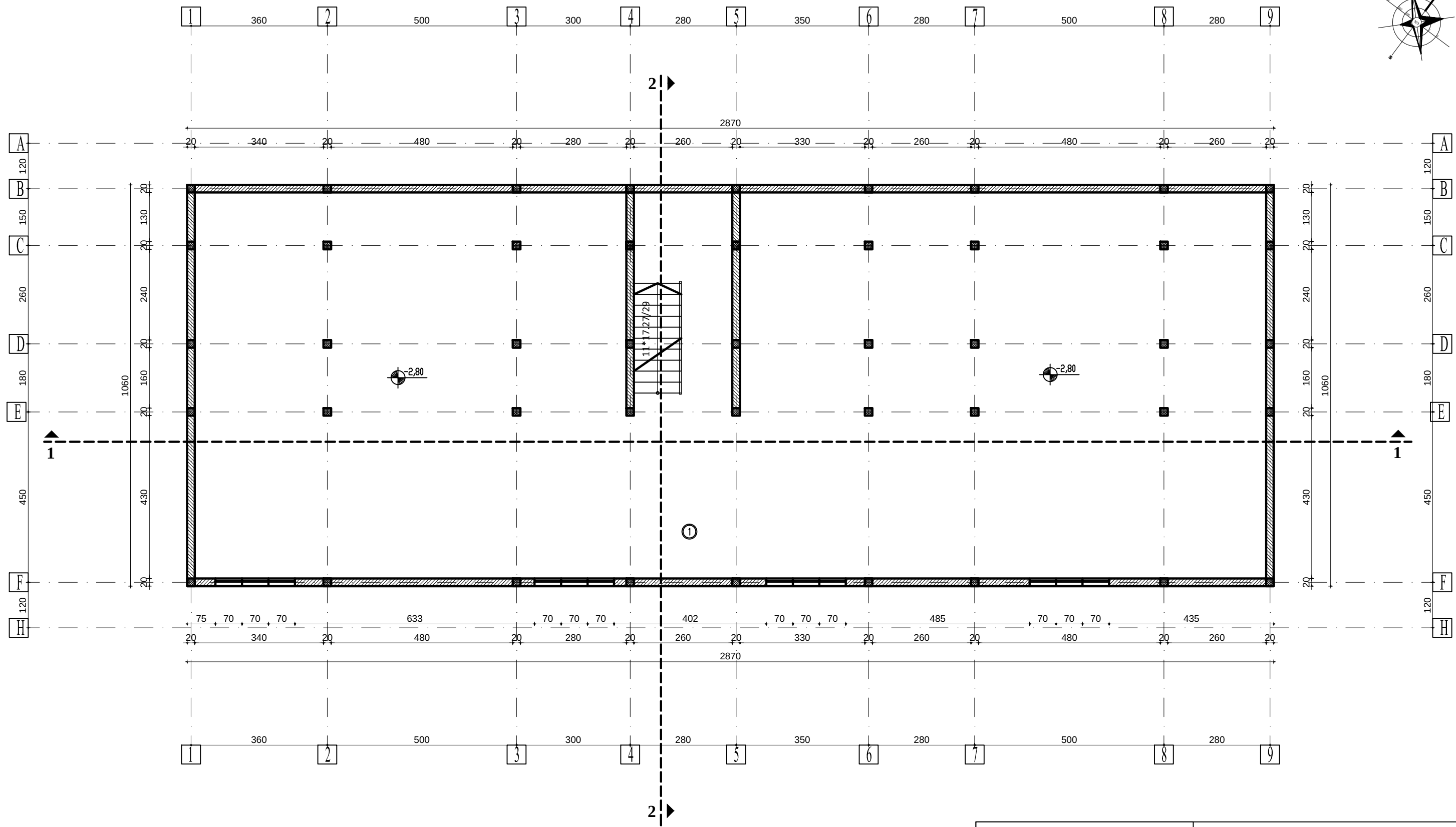
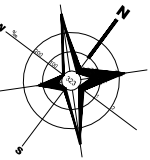
CRTEŽ:

OSNOVA TEMELJA

BROJ CRTEŽA:
IDR 1.7.2

RAZMERA:
1:100

DATUM:
05.2025.



STANARSKE OSTAVE					
r.b.	prostorija	neto površina [m2]	koeficijent	korisna povrsina	obrađa poda
		"a"	"k"	"a' x k"	
1	stanarske ostave	270,97	0,97	262,84	keramika
	svega:	270,97		262,84	



MIOPROJEKT doo
URBANIZAM / PROJEKTOVANJE / IZGRADNJA
Kraljevska 5 Vrnjačka Banja / BKA 422-5, Beograd
PIB 108484442 ; MB 21008702
mob.tel 069/8827878; mail: djordje@miodragovic.com
www.mioprojekt.com

IZMENA IDR - STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT- PO+PR+I+PS

IDR-08/2022

Cvetković Miloš

LOKACIJA:
k.p.135/2 KO Vrnjačka Banja

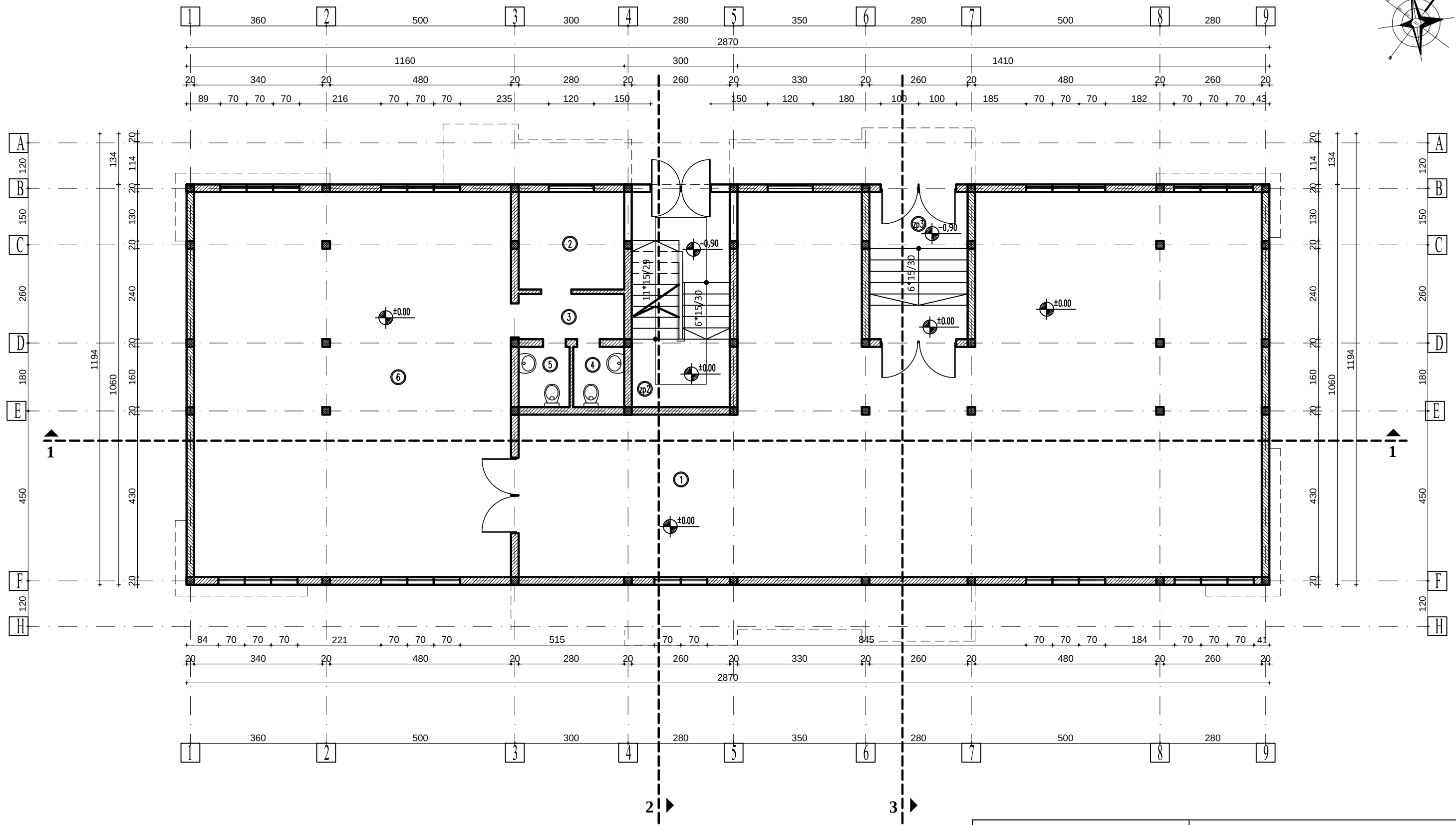
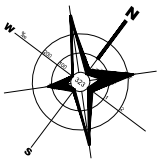
ODGOVORNI PROJEKTANT :
Đorđe Miodragović d.o.o.
br.lic. 300 E 787 07

CRTEŽ:
OSNOVA PODRUMA

BROJ CRTEŽA:
IDR 1.7.3

RAZMERA:
1:100

DATUM:
05.2025.



POSLOVNI PROSTOR					
r.b.	prostorija	neto površina	koeficijent	korisna površina	obrađa poda
		[m2]		"a' x k"	
		"a"	"k"		
1	lokal	154.44	0.97	149.81	keramika
2	kancelarija	7.22	0.97	7.00	keramika
3	hodnik	3.36	0.97	3.26	keramika
4	toalet	2.16	0.97	2.10	keramika
5	toalet	2.16	0.97	2.10	keramika
6	magacinski prostor	85.68	0.97	83.11	keramika
svega:		255.02		247.37	



MIOPROJEKT doo
URBANIZAM / PROJEKTOVANJE / IZGRADNJA
Kraljevska 5 Vrnjačka Banja / BKA 422-5, Beograd
PIB 108484442 ; MB 21008702
mob.tel 069/8827878; mail: djordje@miodragovic.com
www.mioprojekt.com

IZMENA IDR - STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT- PO+PR+I+PS

IDR-08/2022

Cvetković Miloš

LOKACIJA:
k.p.135/2 KO Vrnjačka Banja

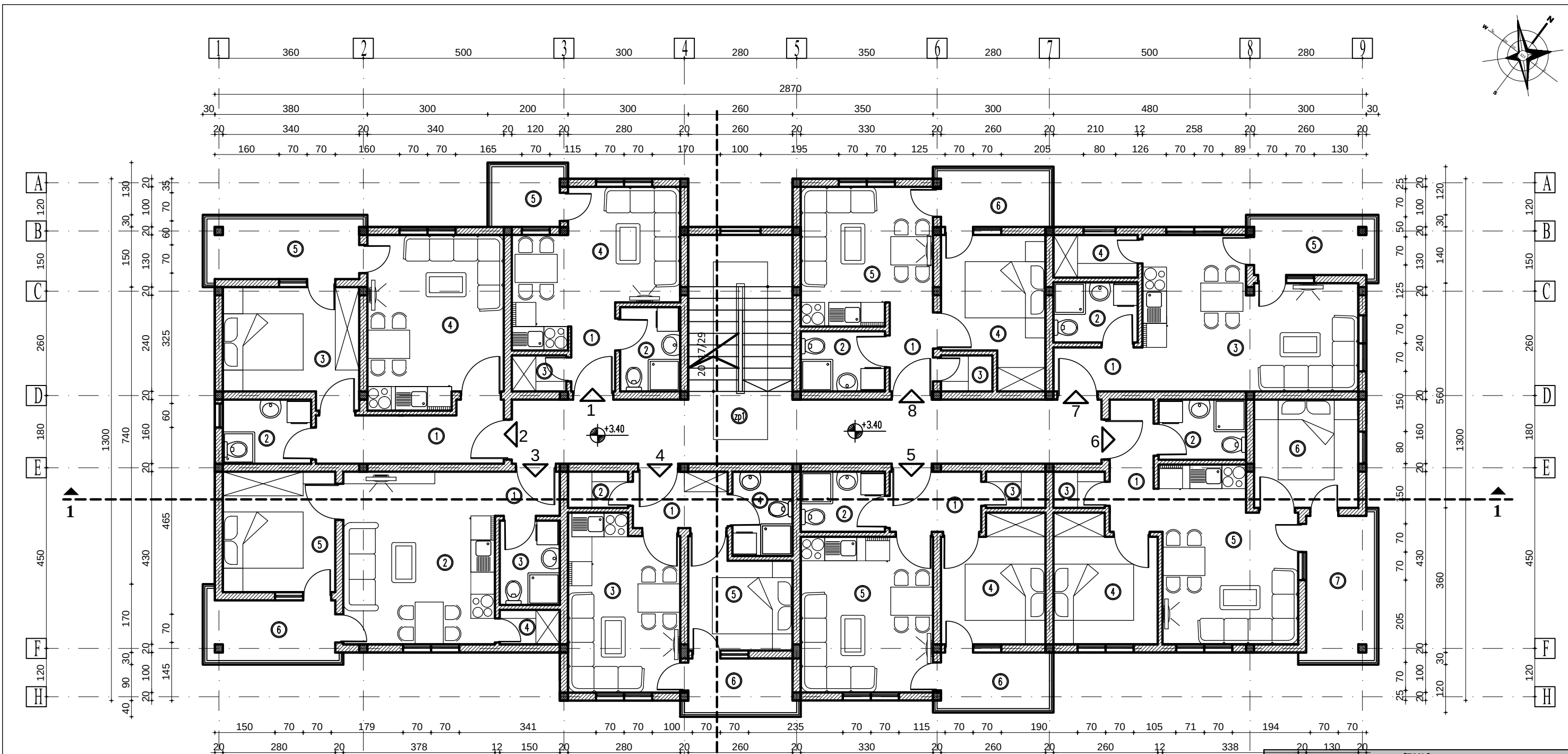
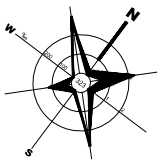
ODGOVORNI PROJEKTANT:
Đorđe Miodragović d.ia
br.lic. 3006

CRTEŽ:
OSNOVA PRIZEMLJA

BROJ CRTEŽA:
IDR 1.7.4

RAZMERA:
1:100

DATUM:
05.2025.



STAN 1				
r.b.	prostorija	neto površina [m2]	koeficijent	korisna površina
		"a"	"k"	"a' x k"
1	hodnik	2,00	0,97	1,94
2	kupatilo	3,15	0,97	3,06
3	ostava	1,22	0,97	1,18
4	d.soba+kuh.+trpezarija	12,58	0,97	12,20
5	terasa	2,96	0,97	2,87
svega:		21,91		21,25

STAN 2				
r.b.	prostorija	neto površina [m2]	koeficijent	korisna površina
		"a"	"k"	"a' x k"
1	hodnik	6,08	0,97	5,90
2	kupatilo	3,51	0,97	3,40
3	soba	9,36	0,97	9,08
4	d.soba+kuh.+trpezarija	14,26	0,97	13,83
5	terasa	6,36	0,97	6,17
svega:		39,57		38,38

STAN 3				
r.b.	prostorija	neto površina [m2]	koeficijent	korisna površina
		"a"	"k"	"a' x k"
1	hodnik	1,78	0,97	1,73
2	d.soba+kuh.+trpezarija	16,27	0,97	15,78
3	kupatilo	3,15	0,97	3,06
4	ostava	1,29	0,97	1,25
5	soba	8,41	0,97	8,16
6	terasa	5,46	0,97	5,30
svega:		36,36		35,27

STAN 4				
r.b.	prostorija	neto površina [m2]	koeficijent	korisna površina
		"a"	"k"	"a' x k"
1	hodnik	3,31	0,97	3,21
2	ostava	1,35	0,97	1,31
3	d.soba+kuh.+trpezarija	11,79	0,97	11,44
4	kupatilo	3,15	0,97	3,06
5	soba	6,41	0,97	6,22
6	terasa	3,93	0,97	3,81
svega:		29,94		29,04

STAN 5				
r.b.	prostorija	neto površina [m2]	koeficijent	korisna površina
		"a"	"k"	"a' x k"
1	hodnik	3,42	0,97	3,32
2	kupatilo	3,15	0,97	3,06
3	ostava	1,33	0,97	1,29
4	soba	7,86	0,97	7,62
5	d.soba+kuh.+trpezarija	12,80	0,97	12,42
6	terasa	4,25	0,97	4,12
svega:		32,81		31,83

STAN 6				
r.b.	prostorija	neto površina [m2]	koeficijent	korisna površina
		"a"	"k"	"a' x k"
1	hodnik	3,63	0,97	3,52
2	kupatilo	3,27	0,97	3,17
3	ostava	1,15	0,97	1,12
4	soba	7,74	0,97	7,51
5	d.soba+kuh.+trpezarija	13,88	0,97	13,46
6	soba	7,01	0,97	6,80
7	terasa	6,79	0,97	6,59
svega:		43,47		42,17

STAN 7				
r.b.	prostorija	neto površina [m2]	koeficijent	korisna površina
		"a"	"k"	"a' x k"
1	hodnik	2,44	0,97	2,37
2	kupatilo	3,15	0,97	3,06
3	d.soba+kuh.+trpezarija	17,56	0,97	17,03
4	ostava	2,23	0,97	2,16
5	terasa	4,77	0,97	4,63
svega:		30,15		29,25

zp3	un.step+hodnik	34,14	0,97	33,12	keramika
-----	----------------	-------	------	-------	----------

STAN 8				
r.b.	prostorija	neto površina [m2]	koeficijent	korisna površina
		"a"	"k"	"a' x k"
1	hodnik	2,40	0,97	2,33
2	kupatilo	3,15	0,97	3,06
3	ostava	1,15	0,97	1,12
4	soba	8,71	0,97	8,45
5	d.soba+kuh.+trpezarija	10,76	0,97	10,44
6	terasa	4,26	0,97	4,13
svega:		30,43		29,52



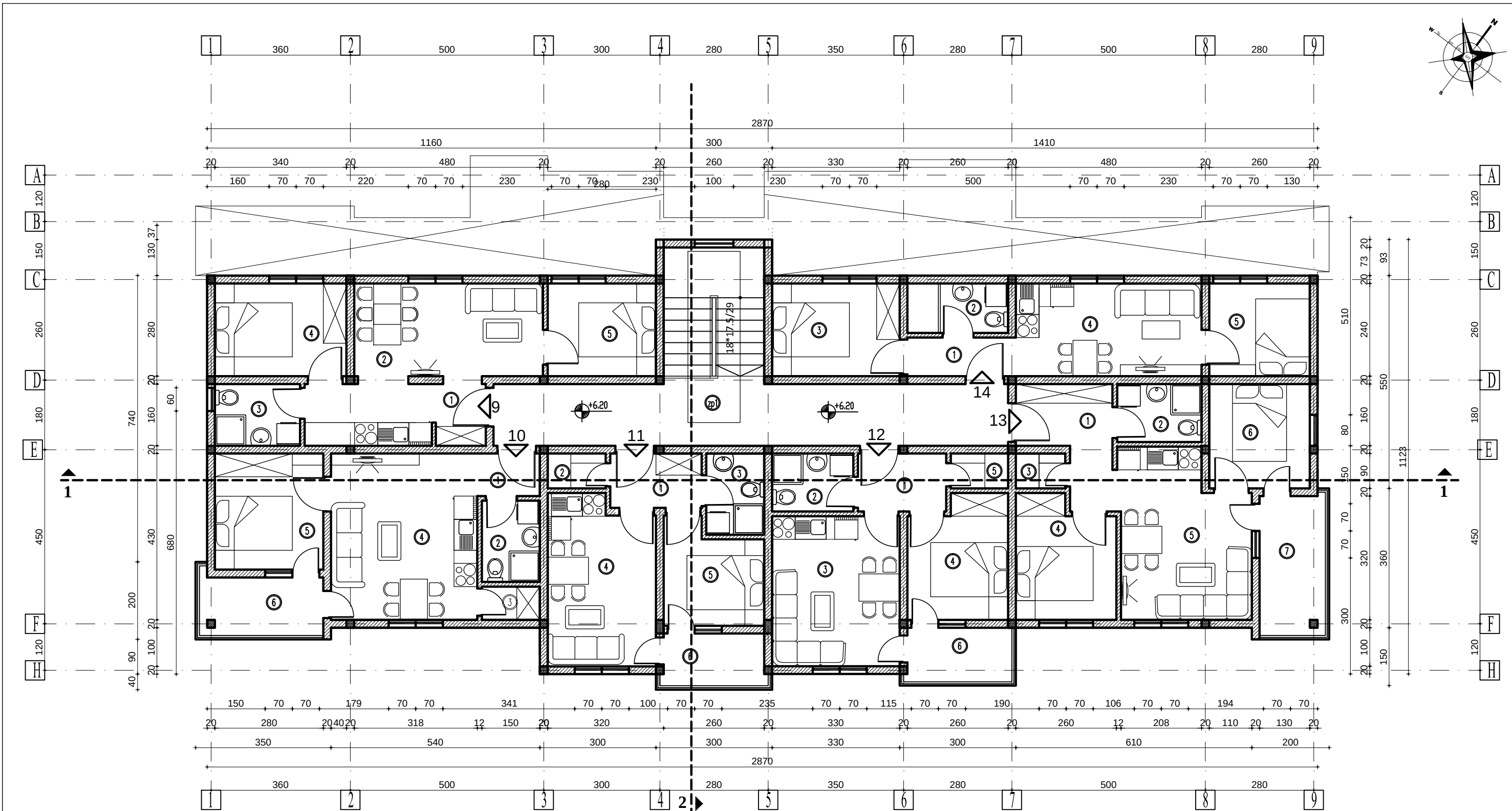
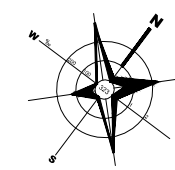
MIOPROJEKT doo
URBANIZAM / PROJEKTOVANJE / IZGRADNJA
Kraljevačka 5 Vrnjačka Banja / BKA 422-5, Beograd
PIB 108484442 ; MB 21008702
mob.tel 069/8827878; mail: djordje@miodragovic.com
www.mioprojekt.com

IZMENA IDR - STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT- PO+PR+I+PS IDR-08/2022

Cvetković Miloš LOKACIJA:
k.p.135/2 KO Vrnjačka Banja

ODGOVORNI PROJEKTANT: Đorđe Miodragović, br.lic. 300E 787 07
PROJEKTOVANJE: NOVA I SPRATA
PROJEKTOVANJE: NOVA I SPRATA

PROJEKTOVANJE: NOVA I SPRATA
IDR 1.7.5 RAZMERA: 1:100 DATUM: 05.2025.



STAN 9					STAN 11					STAN 13				
r.b.	prostorija	neto površina [m2]	koeficijent	korisna površina	obrada poda	r.b.	prostorija	neto površina [m2]	koeficijent	korisna površina	obrada poda	r.b.	prostorija	neto površina [m2]
		"a"	"k"	"a' x k"				"a"	"k"	"a' x k"				"a"
1	hodnik	2,06	0,97	2,00	keramika	1	hodnik	3,31	0,97	3,21	keramika	1	hodnik	5,86
2	d.soba+kuh.+trpezarija	17,22	0,97	16,70	parket/keramika	2	ostava	1,35	0,97	1,31	keramika	2	kupatilo	3,27
3	kupatilo	3,51	0,97	3,40	parket	3	kupatilo	3,15	0,97	3,06	keramika	3	ostava	1,15
4	soba	8,16	0,97	7,92	parket	4	d.soba+kuh.+trpezarija	11,79	0,97	11,44	parket/keramika	5	d.soba+kuh.+trpezarija	13,88
5	soba	6,72	0,97	6,52	parket	5	soba	6,41	0,97	6,22	parket	6	soba	7,01
svega:		37,67		36,54		6	terasa	3,93	0,97	3,81	keramika	7	terasa	6,73
						svega:		29,94		29,04		svega:		45,64
STAN 10					STAN 12					STAN 14				
r.b.	prostorija	neto površina [m2]	koeficijent	korisna površina	obrada poda	r.b.	prostorija	neto površina [m2]	koeficijent	korisna površina	obrada poda	r.b.	prostorija	neto površina [m2]
		"a"	"k"	"a' x k"				"a"	"k"	"a' x k"				"a"
1	hodnik	1,78	0,97	1,73	keramika	1	hodnik	3,42	0,97	3,32	keramika	1	hodnik	2,80
2	kupatilo	3,17	0,97	3,07	keramika	2	kupatilo	3,17	0,97	3,07	keramika	2	kupatilo	3,33
3	ostava	1,29	0,97	1,25	keramika	3	d.soba+kuh.+trpezarija	12,80	0,97	12,42	parket/keramika	3	soba	7,92
4	d.soba+kuh.+trpezarija	16,27	0,97	15,78	parket/keramika	4	soba	7,86	0,97	7,62	parket	4	d.soba+kuh.+trpezarija	11,52
5	soba	8,41	0,97	8,16	parket	5	ostava	1,33	0,97	1,29	keramika	5	soba	6,24
6	terasa	5,40	0,97	5,24	keramika	6	terasa	4,25	0,97	4,12	keramika	svega:		31,81
svega:		36,32		35,23		svega:		32,83		31,85		zp1 hodnik		21,24



MIOPROJEKT doo
URBANIZAM / PROJEKTOVANJE / IZGRADNJA
Kraljevačka 5 Vrnjačka Banja / BKA 422-5, Beograd
PIB 108484442 ; MB 21008702
mob.tel 069/8827878; mail: djordje@miodragovic.com
www.mioprojekt.com

IZMENA IDR - STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT- PO+PR+I+PS

IDR-08/2022

Cvetković Miroslav

LOKACIJA:
k.p.135/2 KO Vrnjačka Banja

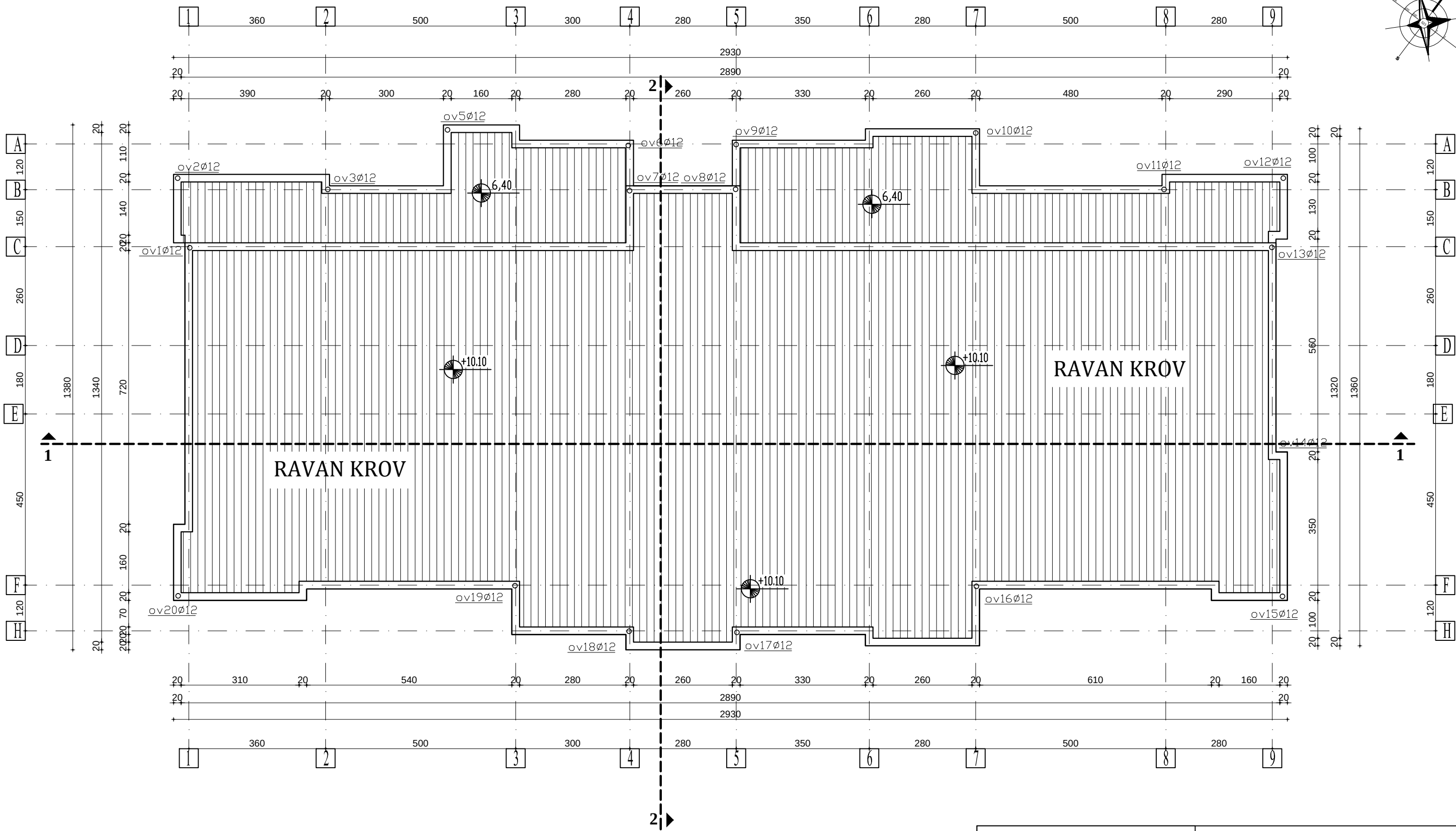
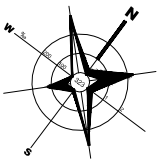
ODGOVORNI PROJEKTANT:
Đorđe Miodragović
br.lic. 300E 787-07

CRTEŽ:
OSNOVA POVUČENOG SPRATA

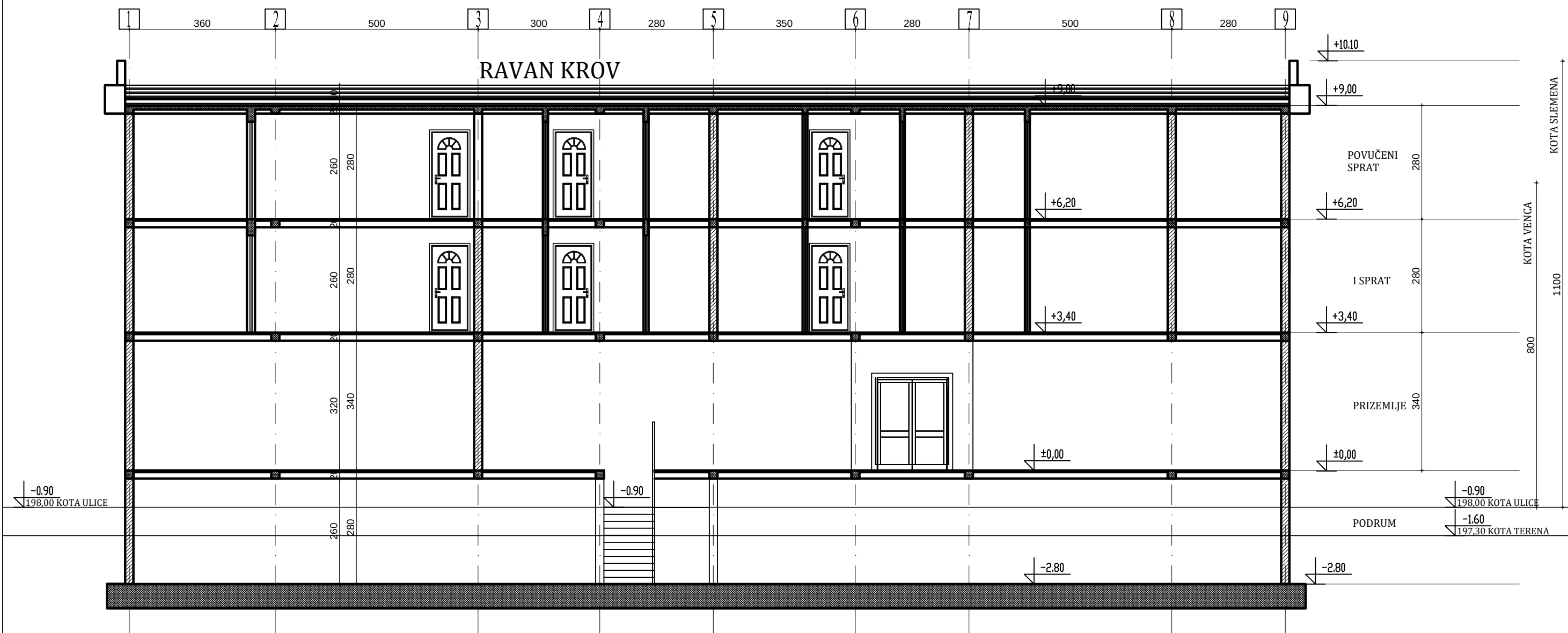
BROJ CRTEŽA:
IDR 1.7.6

RAZMERA:
1:100

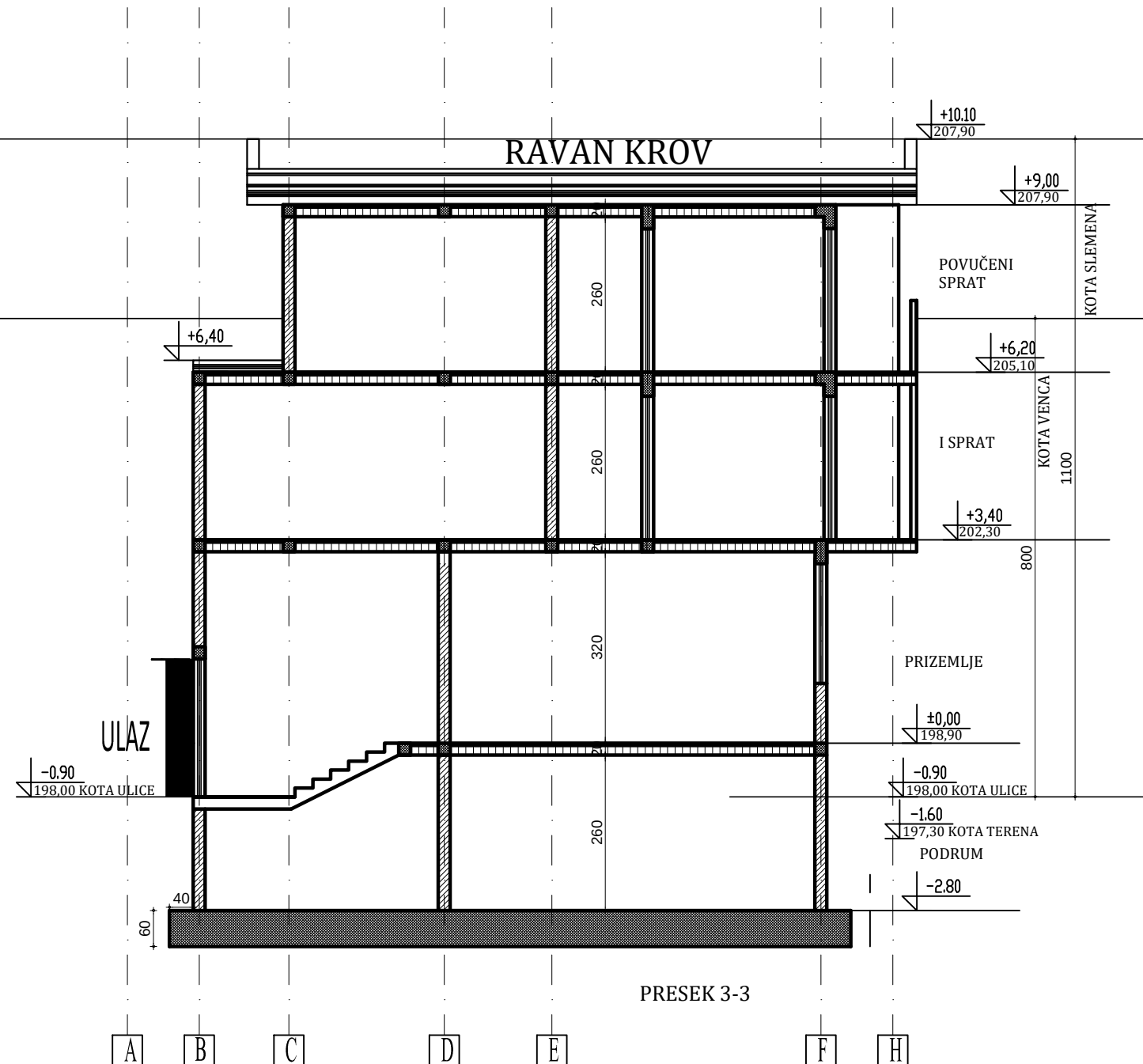
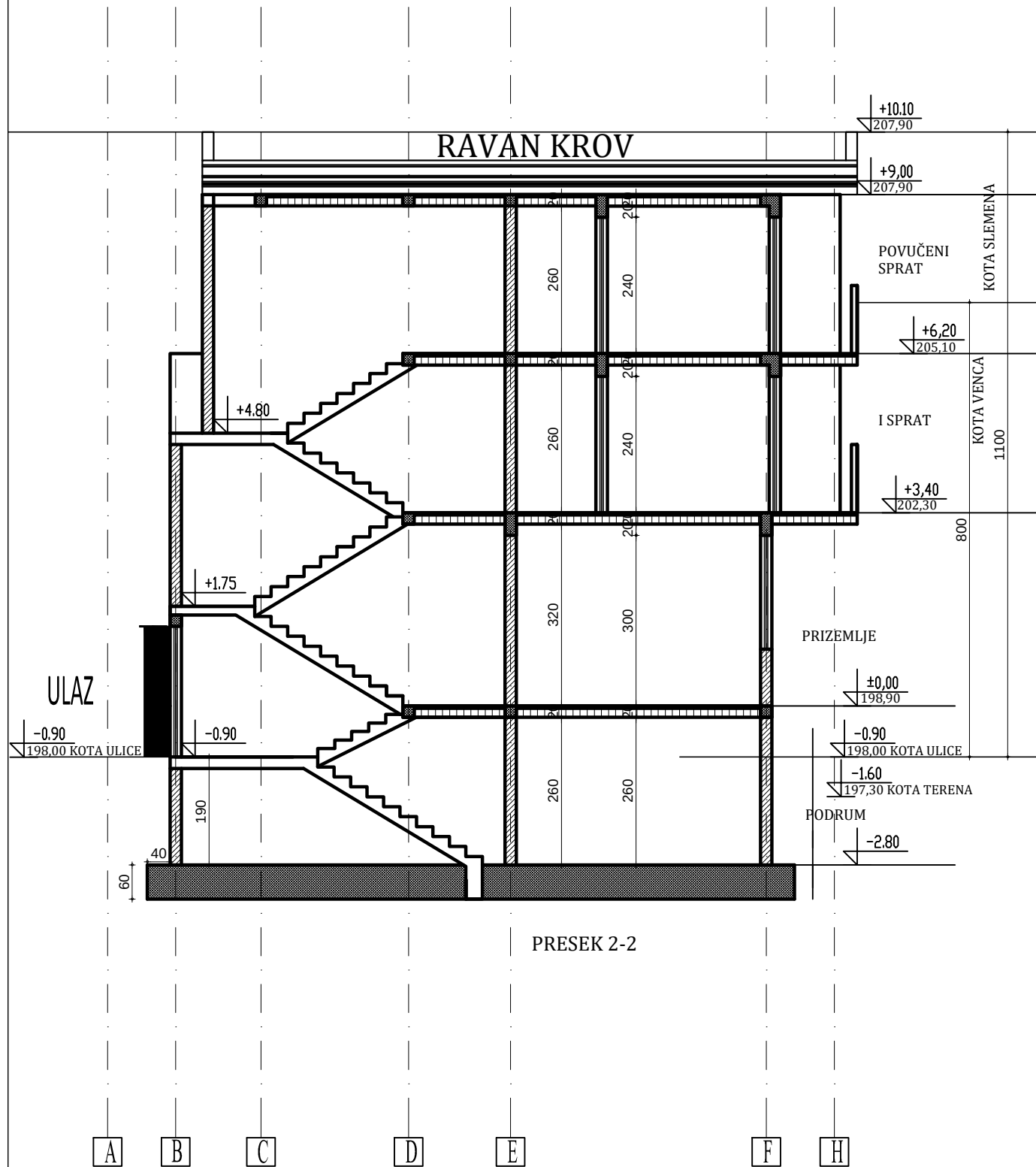
DATUM:
05.2025.



		MIOPROJEKT doo URBANIZAM / PROJEKTOVANJE / IZGRADNJA Kraljevska 5 Vrnjačka Banja / BKA 422-5, Beograd PIB 108484442 ; MB 21008702 mob.tel 069/8827878; mail: djordje@miodragovic.com www.mioprojekt.com	
IZMENA IDR - STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT- PO+PR+I+PS		IDR-08/2022	
Cvetković Miloš		LOKACIJA: k.p.135/2 KO Vrnjačka Banja	
ODGOVORNI PROJEKTANT: Đorđe Miodragović br.lic. 3008/890/57		CRTEŽ: OSNOVA KROVA	
BROJ CRTEŽA: IDR 1.7.7		RAZMERA: 1:100	DATUM: 05.2025.



		MIOPROJEKT doo URBANIZAM / PROJEKTOVANJE / IZGRADNJA Kraljevska 5 Vrnjačka Banja / BKA 422-5, Beograd PIB 108484442 ; MB 21008702 mob.tel 069/8827878; mail: djordje@miodragovic.com www.mioprojekt.com	
IZMENA IDR - STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT- PO+PR+I+PS		IDR-08/2022	
Cvetković Miloš		LOKACIJA: k.p.135/2 KO Vrnjačka Banja	
ODGOVORNI PROJEKTANT: Đorđe Miodragović dipl. inž. arh. br.lic. 3005 7870 07		CRTEŽ: PRESEK 1-1	
BROJ CRTEŽA: IDR 1.7.8		RAZMERA: 1:100	DATUM: 05.2025.

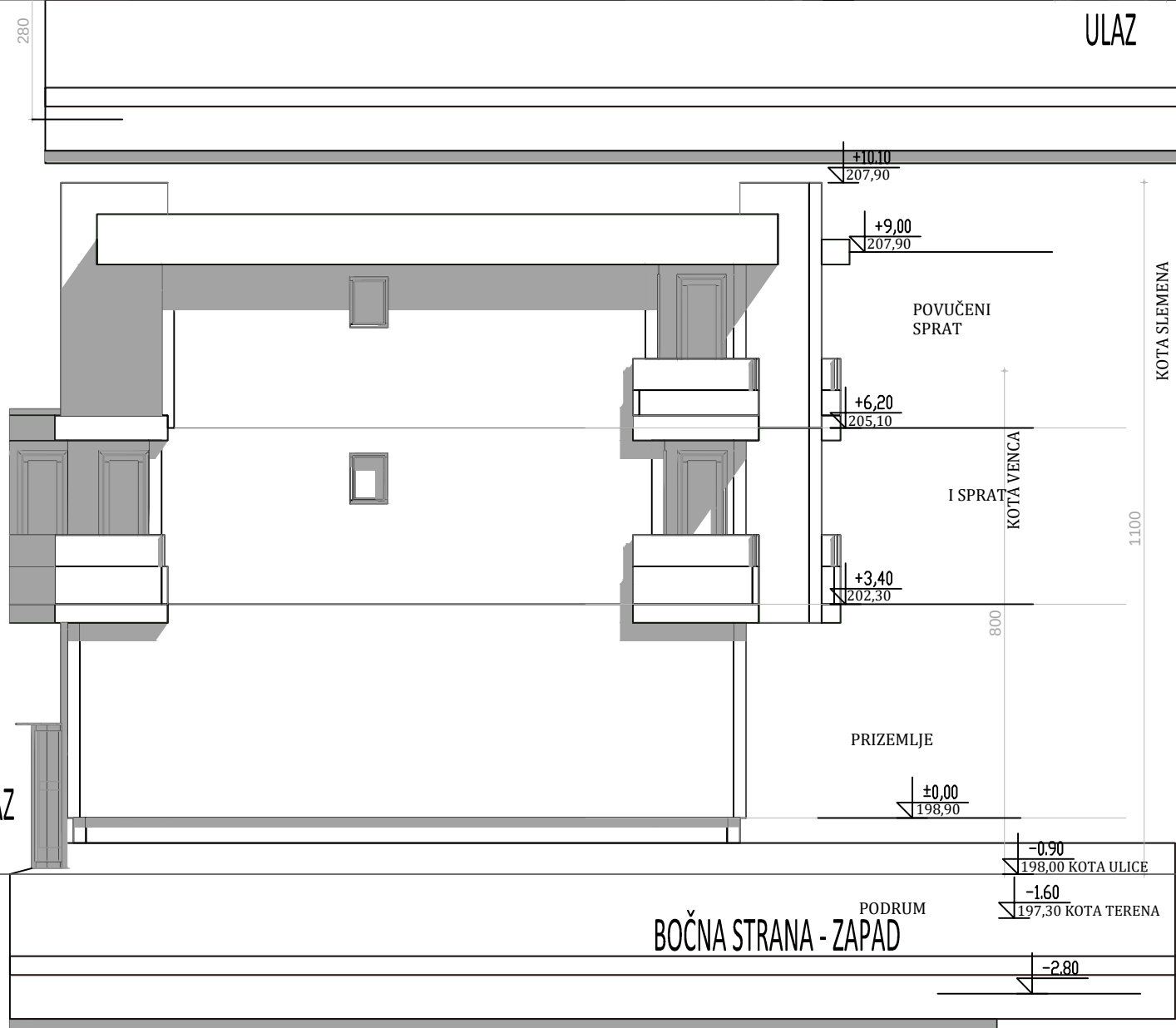


		MIOPROJEKT doo URBANIZAM / PROJEKTOVANJE / IZGRADNJA Kraljevska 5 Vrnjačka Banja / BKA 422-5, Beograd PIB 108484442 ; MB 21008702 mob.tel 069/8827878; mail: djordje@miodragovic.com www.mioprojekt.com	
IZMENA IDR - STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT- PO+PR+I+PS		IDR-08/2022	
Cvetković Miloš		LOKACIJA: k.p.135/2 KO Vrnjačka Banja	
ODGOVORNI PROJEKTANT: Đorđe Miodragović br.lic. 300E 787 07		PRESEK 2-2 I 3-3	
BRJ CRTEŽA: IDR 1.7.9		RAZMERA: 1:100	DATUM: 05.2025.



ULAZ

PREDNJA STRANA - ISTOK



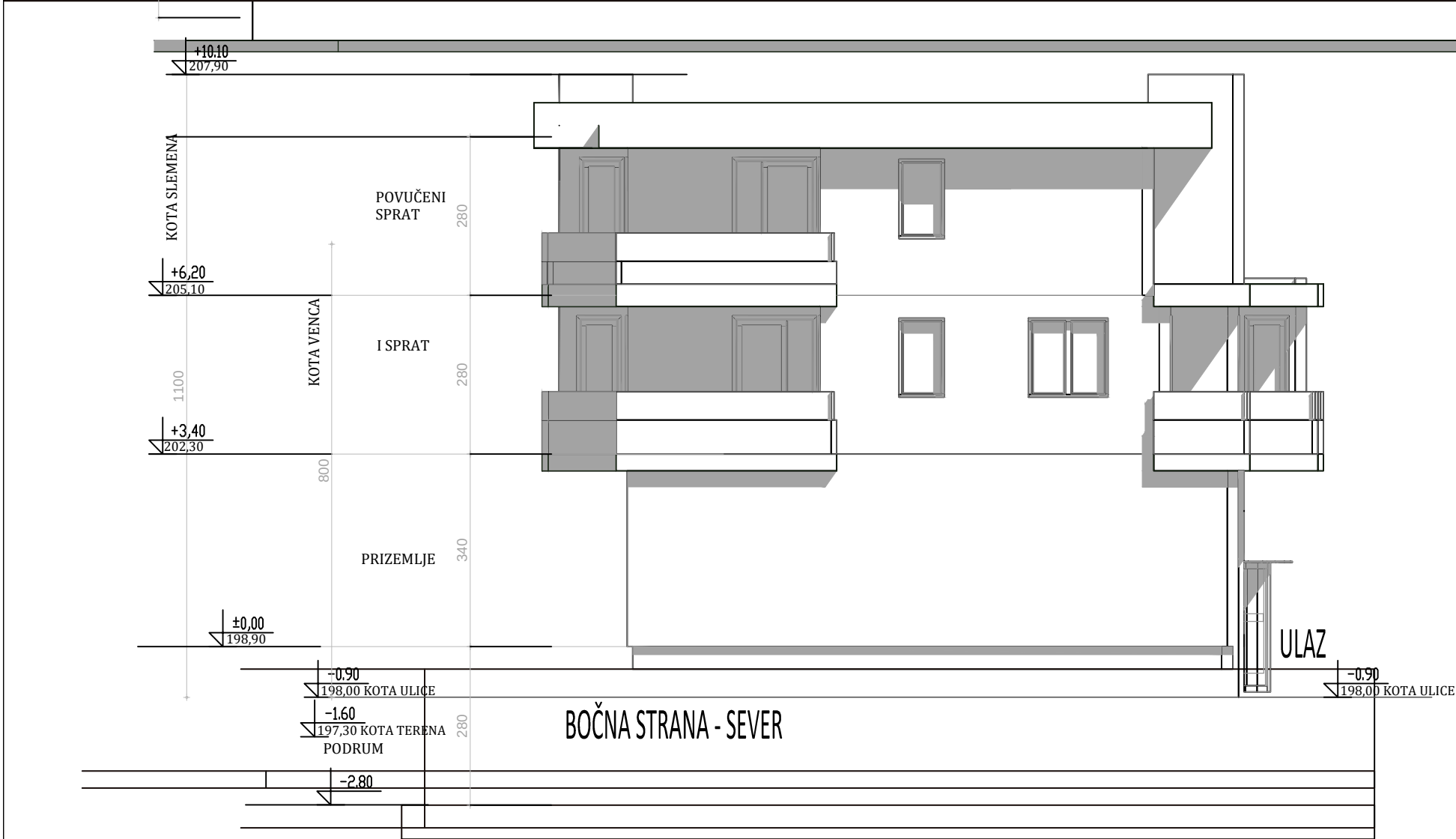
ULAZ

BOČNA STRANA - ZAPAD

		MIOPROJEKT doo URBANIZAM / PROJEKTOVANJE / IZGRADNJA Kraljevska 5 Vrnjačka Banja / BKA 422-5, Beograd PIB 108484442 ; MB 21008702 mob.tel 069/8827878; mail: djordje@miodragovic.com www.mioprojekt.com	
IZMENA IDR - STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT- PO+PR+I+PS		IDR-08/2022	
Cvetković Miloš		LOKACIJA: k.p.135/2 KO Vrnjačka Banja	
ODGOVORNI PROJEKTANT: Đorđe Miodragović br.lic. 300E		CITEŽ: FASADE	
BROJ CRTEŽA: IDR 1.7.10		RAZMERA: 1:100	DATUM: 05.2025.



ZADNJA STRANA - JUG



BOČNA STRANA - SEVER

	MIOPROJEKT doo URBANIZAM / PROJEKTOVANJE / IZGRADNJA Kraljevska 5 Vrnjačka Banja / BKA 422-5, Beograd PIB 108484442 ; MB 21008702 mob.tel 069/8827878; mail: djordje@miodragovic.com www.mioprojekt.com		
IZMENA IDR - STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT- PO+PR+I+PS		IDR-08/2022	
Cvetković Miloš		LOKACIJA: k.p.135/2 KO Vrnjačka Banja	
ODGOVORNI PROJEKTANT : Đorđe Miodragović br.lic. 300E 787 07			
BRJ CRTEŽA: IDR 1.7.11		RAZMERA: 1:100	DATUM: 05.2025.



		MIOPROJEKT doo URBANIZAM / PROJEKTOVANJE / IZGRADNJA Kraljevska 5 Vrnjačka Banja / BKA 422-5, Beograd PIB 108484442 ; MB 21008702 mob.tel 069/8827878; mail: djordje@miodragovic.com www.mioprojekt.com	
IZMENA IDR - STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT- PO+PR+I+PS		IDR-08/2022	
Cvetković Miodrag		LOKACIJA: k.p.135/2 KO Vrnjačka Banja	
ODGOVORNI PROJEKTANT: Đorđe Miodragović br.lic. 300E		CRTEŽ: 3D PRIKAZ	
BROJ CRTEŽA: IDR 1.7.12		RAZMERA: 1:100	DATUM: 05.2025.