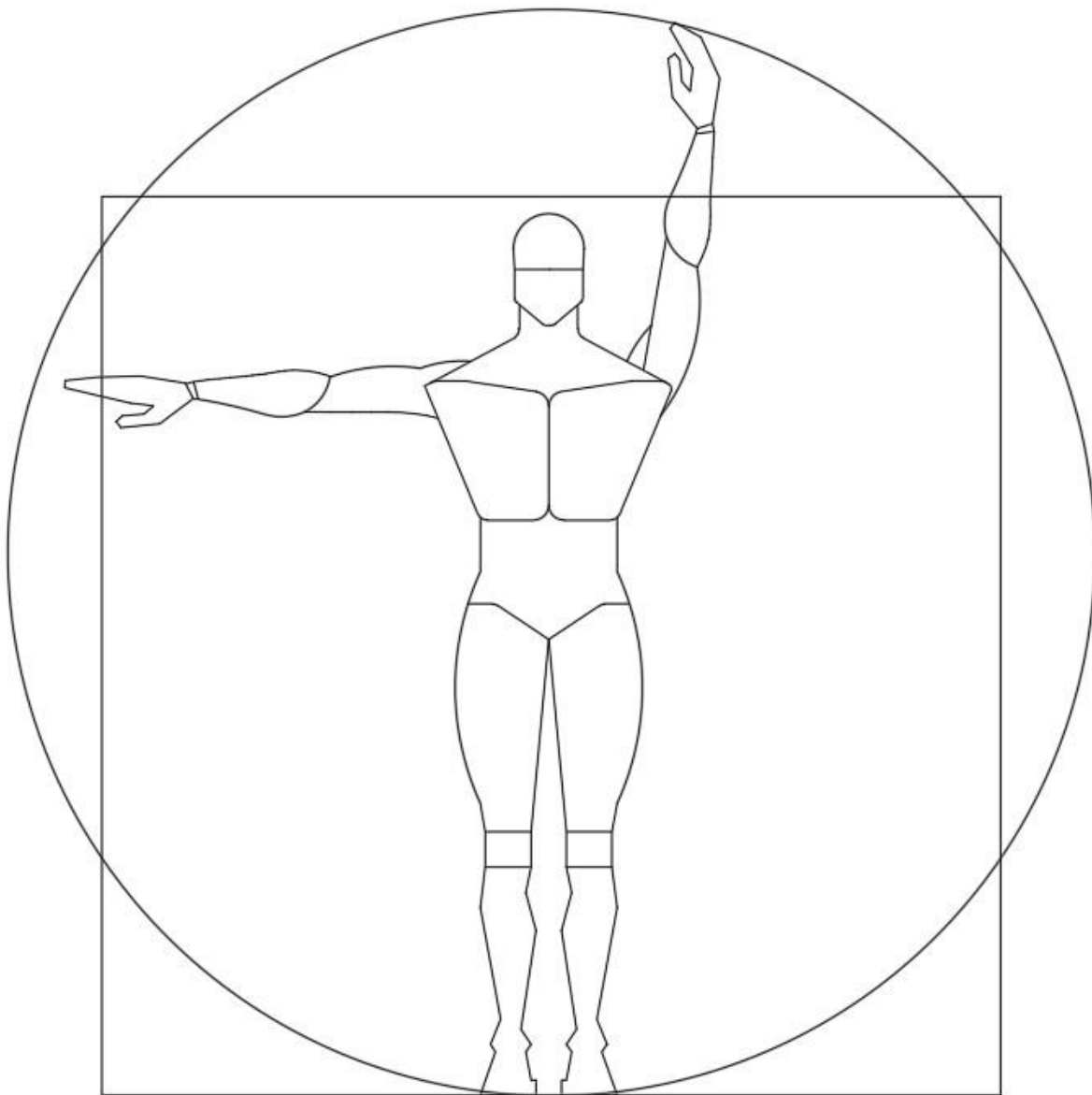


УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

СПРАТНОСТИ По+Пр+З+Пс

на К.П. бр. 415/4 и 415/21 К.О. Врњачка Бања, Врњачка Бања



**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА
ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
СПРАТНОСТИ По+Пр+З+Пс**

на К.П. бр. 415/4 и 415/21 К.О. Врњачка Бања, Врњачка Бања

ПРОЈЕКАТ БР:

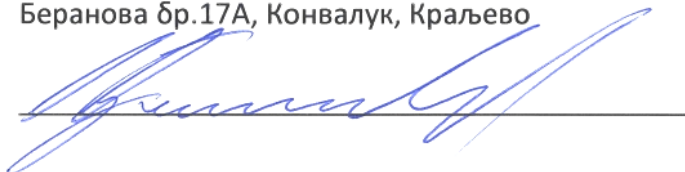
УП-48/24

ЛОКАЦИЈА:

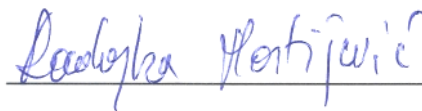
К.П. БР. 415/4 и 415/21 К.О. Врњачка Бања

ИНВЕСТИТОР:

Предузеће за производњу, промет и услуге
"АСИКО КОМЕРС" доо,
Беранова бр.17А, Конвалук, Краљево



Матијевић Радојка, Дубравска бр.40
Ново Село, Врњачка Бања



ОБРАЂИВАЧ УП:

Atelje za projektovanje "Aršin plus Trstenik"
37 240 Трстеник, Кнегиње Милице бр. 46

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

ВАСИЛИЈЕ
ПЕТРОВИЋ
011065097 Sign
Date: 2025.06.20
11:44:17 +02'00'

Василије Петровић, дипл.инж.арх.урб
Бр.лиценце 200 0908 06



ОДГ.ПРОЈЕКАНТ ИДР:

"АЛФА КВАДРАТ", Архитектонски биро и извођење
грађевинских радова, ул. Бранка Радичевића бр. 8,
36 210 Врњачка Бања

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКАНТ ИДР:

Ђорђе Остојић, дипл.инж.арх.

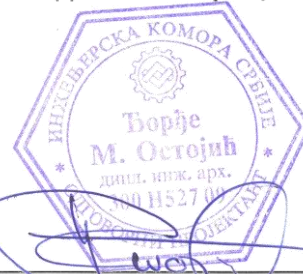
Бр.лиценце 300 H527 09

ЂОРЂЕ

ОСТОЈИЋ

007670940 Sign

Digitally signed by
ЂОРЂЕ ОСТОЈИЋ
007670940 Sign
Date: 2025.06.20
10:43:13 +02'00'



ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА:

Г.Р. "GP-GEOMETRI" Врњачка Бања

ДАТУМ:

Децембар 2024. Врњачка Бања

САДРЖАЈ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1. Садржај
2. Решење из регистра привредног субјекта и Овлашћење инвеститора
3. Решење о одређивању одговорног урбанисте
4. Изјава одговорног урбанисте
5. Лиценца и потврда одговорног урбанисте

ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1. Правни и плански основ
 - 1.1 Спецификација Правног и Планског основа
 - 1.2 Повод и циљ израде Урбанистичког пројекта
 - 1.3 Смернице за спровођење фазности решења
2. Обухват урбанистичког пројекта
 - 2.1 Граница обухвата
3. Услови изградње (намена, регулација и нивелација, приступ локацији, начин решења паркирања и други специфични услови)
 - 3.1 Намена простора
 - 3.1.1 Правила грађења у зони „Ц2“
 - 3.2 Регулација и нивелација
 - 3.3 Приступ локацији и начин решења паркирања
 - 3.4 Други специфични услови
4. Нумерички показатељи
5. Начин уређења слободних и зелених површина
6. Начин прикључења на инфраструктурну мрежу
7. Инжењерско геолошки услови
8. Мере заштите животне средине
9. Мере заштите непокретних културних и природних добара

ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

- | | |
|---|-------|
| 1. Катастарско топографски план | 1:250 |
| 2. Намена и обухват Урбанистичког пројекта | 1:250 |
| 3. Регулационо нивелационо решење са приказом хоризонталне регулације и саобраћајног решења | 1:250 |
| 4. Регулационо нивелационо решење са приказом вертикалне регулације | 1:250 |
| 5. Синхрон план – са приказом подрумске етаже и комуналне инфраструктуре | 1:250 |
| 6. Предлог планиране препарцелације | 1:250 |

САДРЖАЈ ИДЕЈНОГ АРХИТЕКТОНСКОГ РЕШЕЊА

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА ИДР-А

1. Решење из регистра привредног субјекта
2. Решење о одређивању одговорног пројектанта
3. Изјава одговорног пројектанта
4. Лиценца одговорног пројектанта

ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА ИДР-А

1. Технички опис

НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА ИДР-А

1. Преглед површина

ГРАФИЧКИ ДЕО ИДР-А

- | | |
|---|-------|
| 1. Ситуациони план | 1:200 |
| 2. Основа - приземља, спрата 1, 2 и 3 и основа повученог спрата | 1:200 |
| 3. Основа - изглед кровних равни, карактеристични пресеци и изгледи објекта | 1:200 |

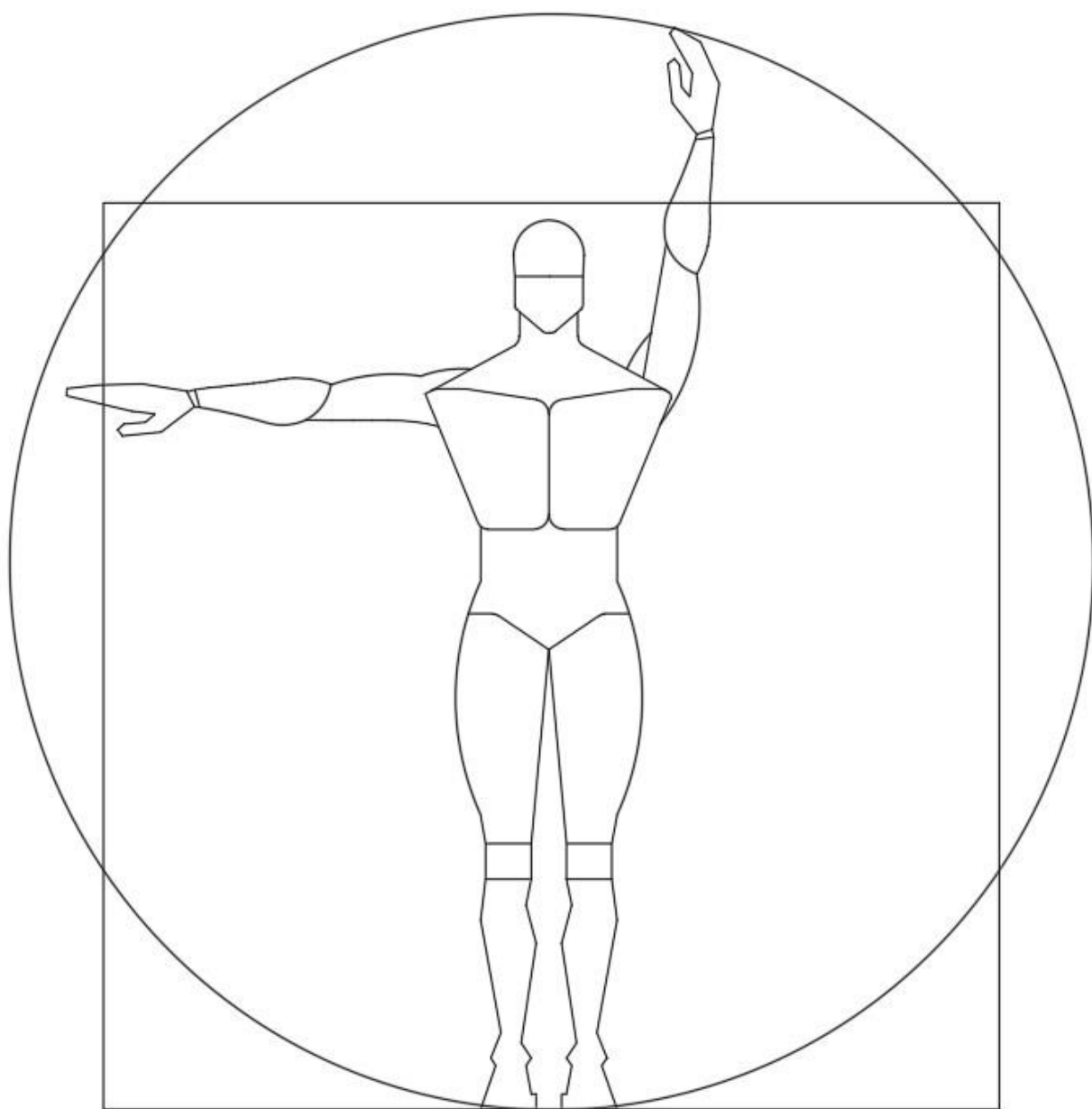
ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

ПЛАНСКА И ПРАВНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Информација о локацији: 350-472/24 од 14.01.2025.год;
Лист непокретности Број извода (*) 8713, 964;

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

- "Електродистрибуција Србије"- Огранак Електродистрибуција Краљево, Погон Врњачка Бања, бр. 281767/2-23 од 13.07.2023. године;
- ЈКП „Бањско зеленило и чистоћа“
бр. 2218/2/2023 од 28.06.2023. године
- ЈП „Белимарковац“,
бр. И-20237 од 27.06.2023. године;
- Предузеће за инжењеринг и промет Интерклима,
бр.2-1300 од 27.06.2023. године;
- „Општинска стамбена агенција“ Врњачка Бања,
бр. 350-258/25-1 од 18.02.2025. године;
- „Телеком Србија“ предузеће за телекомуникације а.д.,
бр. 281057-3/2023 од 13.07.2023. године



ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Регистар привредних субјеката

БП 101993/2022

Датум, 24.08.2022. 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, 31/2019 и 105/2021), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднео:

Име и презиме: Василије Петровић

доноси

РЕШЕЊЕ

Усваја се јединствена регистрациона пријава оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, па се у Регистар привредних субјеката региструје:

Vasilije Petrović pr Atelje za projektovanje Aršin plus Trstenik

са следећим подацима:

Лични подаци предузетника:

Име и презиме: Василије Петровић

ЈМБГ: 2205940782013

Пословно име предузетника:

Vasilije Petrović pr Atelje za projektovanje Aršin plus Trstenik

Пословно седиште: КНЕГИЊЕ МИЛИЦЕ 46, ТРСТЕНИК, Србија

Број и назив поште: 37240 Трстеник

Регистарски број/Матични број: **66665402**

ПИБ додељен од Пореске Управе РС: **113221754**

Почетак обављања делатности: 24.08.2022 године

Претежна делатност: **7111** - Архитектонска делатност

Предузетник се региструје на: неодређено време

Адреса за пријем електронске поште: vasilije40@yahoo.com

Контакт подаци:

Телефон 1: +381 (0)63 490522

Образложење

Поступајући у складу са одредбом члана 17. став 3. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, подношењем јединствене регистрационе пријаве оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БП 101993/2022, дана 17.08.2022. године, подносилац је стекао право на плаћање умањеног износа накнаде, засновано подношењем пријаве која је решењем Регистратора БП 87904/2022 од 18.07.2022 године одбачена, јер је утврђено да нису испуњени услови из члана 14. став 1. тачка 2. и 5. истог Закона.

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у дипозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС”, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016, 75/2018, 73/2019, 15/2020, 91/2020, 11/2021 и 66/2021).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 490,00 динара и решење по жалби у износу од 570,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

ОБАВЕШТЕЊЕ:

У прилогу овог решења налази се потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ) и потврда о поднетој пријави на обавезно социјално осигурање.

Ако се у прилогу решења не налазе наведене потврде у обавези сте да урадите следеће:

1. Да се обратите Пореској управи ради доделе ПИБ-а,
2. Да лично поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, **ОДМАХ** по пријему овог обавештења И САМО УКОЛИКО СТЕ ПРИЈАВИЛИ ПОЧЕТАК ОБАВЉАЊА ДЕЛАТНОСТИ, на једном од шалтера било које организационе јединице организације за обавезно социјално осигурање (Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички завод за здравствено осигурање, Национална служба за запошљавање) или преко портала Централног регистра обавезног социјалног осигурања (<http://www.croso.rs/>), уколико већ нисте пријављени на осигурање по основу радног односа код другог послодавца. и то само уколико сте пријавили почетак обављања делатности.

Напомена: Од 1. октобра 2018. привредни субјекти немају обавезу да употребљавају печат у пословним писмима и другим документима

3. РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи објеката ("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 и 145/14, Закон о изменама и допунама Закона о Планирању и изградњи 83/2018, 31/2019 и 37/2019-др. закон и 9/2020 и 52/2021, 62/2023) и Правилника о садржини, начину и поступку вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл.гласник РС" бр.73/2019, "Сл.гласник РС" бр. 96/2023), као и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС" бр. 32/2019 од 03. маја 2019 год.), донето је следеће Решење:

РЕШЕЊЕ

којим се одређује Одговорни урбаниста за израду Урбанистичког пројекта за изградњу, на К.П. бр. 415/4 и 415/21, К.О. Врњачка Бања, Врњачка Бања, за Инвеститора Предузеће за производњу, промет и услуге "АСИКО КОМЕРС" доо, Беранова бр.17А, Конвалук, Краљево и Матијевић Радојка, Дубравска бр. 40, Ново Село, Врњачка Бања

Одговорни урбаниста:

Василије Петровић, дипл.инж.арх.урб.
бр.лиц. 200 0980 06

Именован испуњава прописане услове да може самостално израђивати техничку документацију. Истоименовани је дужан да се при изради техничке документације придржава прописа, стандарда, техничких норми и норматива сходно одредбама Закона о изменама и допунама Закона о Планирању и изградњи ('Сл. Гласник РС', бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука ус, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука ус, 50/2013 - одлука ус, 98/2013 - одлука ус, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023).

Урбанистички пројекат се израђује на подлогама достављених од стране Г.Р. "GP-GEOMETRI", Врњачка Бања.

Идејно Архитектонско решење које је саставни део Урбанистичког пројекта израдио је главни пројектант Ђорђе Остојић, дипл.инж.арх., лиц.бр. 300 Н527 09.

Врњачка Бања
Децембар, 2024.

Atelje za projektovanje "Aršin plus Trstenik"
Василије Петровић, дипл.инж.арх.

4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи објеката („Сл.гласник 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 и 145/14, Закон о изменама и допунама Закона о Планирању и изградњи 83/2018, 31/2019 и 37/2019-др. закон и 9/2020 и 52/2021 и 62/2023) и Правилника о садржини, начину и поступку вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл.гласник РС",бр.73/2019, "Сл.гласник РС" бр. 96/2023) као и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС" бр. 32 од 03 маја 2019 год.) дата је следећа:

ИЗЈАВА

којом се потврђује да је Урбанистички пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи објеката („Сл.гласник 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 и 145/14, Закон о изменама и допунама Закона о Планирању и изградњи 83/2018, 31/2019 и 37/2019-др. Закон и 9/2020, 62/2023), Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл.гласник РС“бр. 32/2019), као и са ПГР Врњачка Бања („Сл.лист општине Врњачка Бања“ бр. 26/2024).

Одговорни урбаниста:

Василије Петровић, дипл.инж.арх.
бр.лиц. **200 0908 06**

Идејно решење се израђује на подлогама достављених од стране Г.Р. "GP-GEOMETRI", Врњачка Бања.

Идејно Архитектонско решење које је саставни део Урбанистичког пројекта израдио је главни пројектант Ђорђе Остојић, дипл.инж.арх., лиц.бр. 300 H527 09

Врњачка Бања
Децембар 2024.



одговорни урбаниста:
Василије Петровић
дипл.инж.арх.урб.



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

Василије С. Петровић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 2205940782013

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0908 06



У Београду,
9. марта 2006. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милан Вуковић
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/425003
Београд, 18.10.2021. 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 Василије С. Петровић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 0908 06

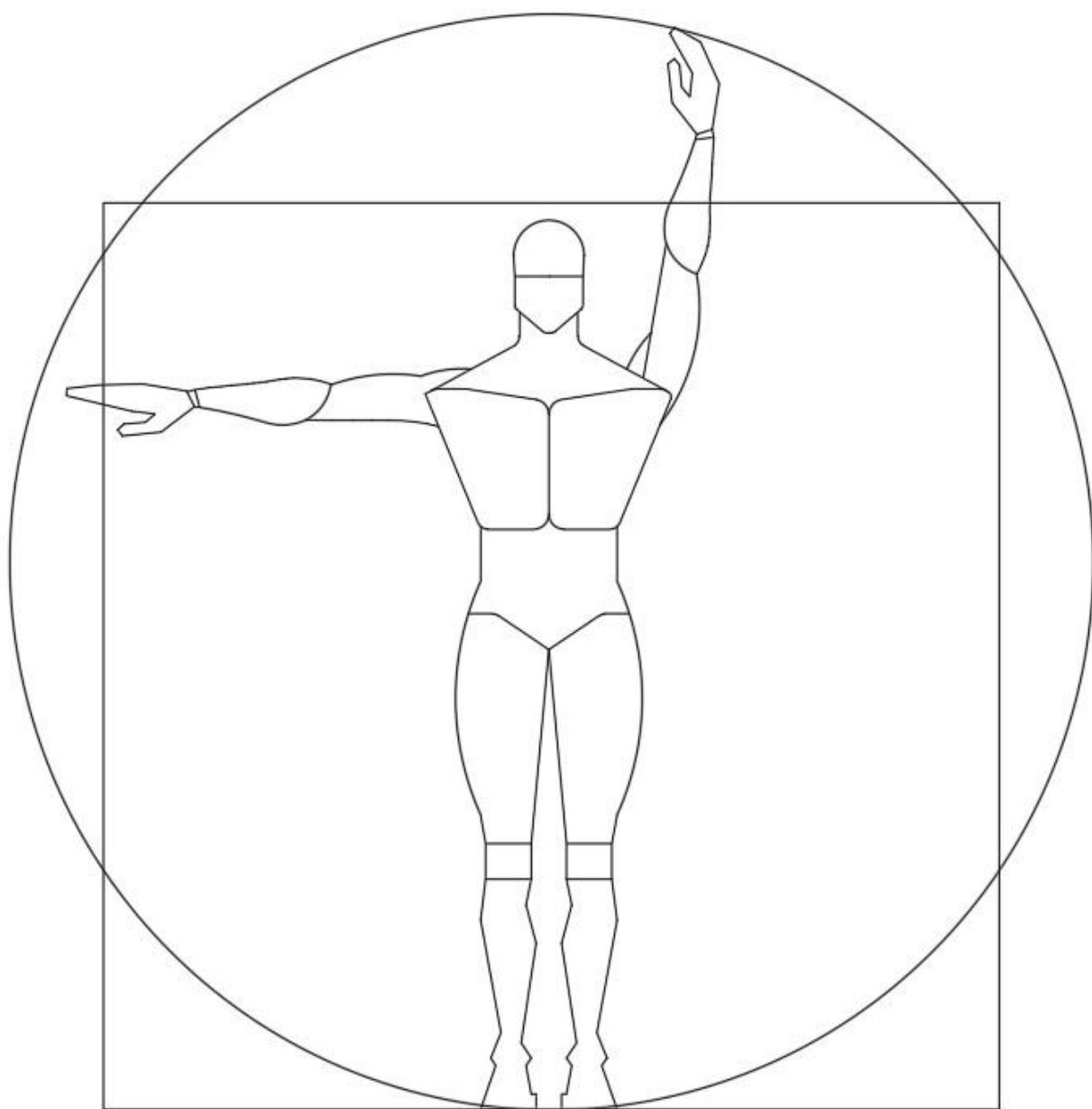
**Одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова
и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 25.09.2022.
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске
коморе Србије



Председница Инжењерске коморе Србије

Марица М.
Марица Мијајловић, дипл. инж. арх.



**ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА
УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ
СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
К.П. БР. 415/4 И 415/21 К.О. Врњачка Бања, Врњачка Бања**

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

1.1 СПЕЦИФИКАЦИЈА ПРАВНОГ И ПЛАНСКОГ ОСНОВА

Инвеститори, Предузеће за производњу, промет и услуге "АСИКО КОМЕРС" доо, Беранова бр.17А, Кованлук, Краљево и Матијевић Радојка, Дубравска бр.40, Ново Село, из Врњачке Бање, наручио је, како је то предвиђено Законом, Правилницима и Планским документом, израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта, за катастарске парцеле бр. 415/4 и 415/21 К.О. Врњачка Бања, Врњачка Бања.

- ЗАКОН О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019 - др. закон и 9/2020, 52/2021 и 62/2023);
- ПРАВИЛНИК О САДРЖИНИ, НАЧИНУ И ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ ДОКУМЕНАТА ПРОСТОРНОГ И УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНИРАЊА („Сл.гласник РС“бр. 32/2019);
- ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ Врњачке Бање 2023-2030. („Сл. лист општине Врњачка Бања“ бр. 26/2024)– у даљем тексту Плана Генералне Регулације;
- Упутство о примени појединих одредби Закона о Планирању и изградњи ("Службени гласник РС",бр.72/09, 81/09- УС, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 83/18, 31/19, 37/19- други Закон и 9/20, 52/2021 и 62/2023);

Пр Atelje за projektovanje "Aršin plus" Трстеник предлаже овим Урбанистичким пројектом за изградњу у складу са чланом 60. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09 и 81/09 - испр., 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 54/13-УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 09/2020 52/2021 и 62/2023) имплементирање примене правила грађења из важећег планског документа - План Генералне Регулације Врњачке Бање 2023-2030 („Сл.лист општине Врњачка Бања“ бр. 26/2024).

1.2 ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Повод за израду Урбанистичког пројекта је Захтев горе наведеног Инвеститора као и урбанистичко-архитектонска разрада локације за усклађивање параметара, са параметрима и условима дефинисаним у Плану Генералне Регулације Врњачке Бање 2023-2030 („Сл.лист општине Врњачка Бања“ бр. 26/2024).

На основу зоне у којој се налази предметна локација, утврђена је обавеза израде Урбанистичког пројекта за потребе изградње, уз посебне услове који подразумевају да пројекат садржи следеће елементе:

- распоред објеката и свих елемената партерног уређења;
- решење за неометано кретање хендикепираних лица на парцели;
- решења прикључака на све врсте инфраструктуре;
- нивелационо решење површина и одвод атмосферских вода;
- распоред зеленила, начин уређења и одржавања;
- посебне елементе противпожарне заштите на парцели;

За потребе израде предметног Урбанистичког пројекта, прибављена је и Информација о локацији број: 350-472/24 од 14.01.2025. године која је издата од стране Одељења за урбанизам, еколошке, имовинско-правне послове и стамбене послове, Општина Врњачка Бања, Република Србија и садржи смернице Плана Генералне Регулације Врњачке Бање 2023-2030 (*Службени лист општинске Врњачка Бања. Бр. 26/24*), а која се налазе у оквиру урбанистичке целине 2-1.

Циљ израде Урбанистичког пројекта је анализа и провера могућности за изградњу на предметној катастарској парцели према смерницама важећег Плана Генералне Регулације Врњачке Бање 2023-2030 (*„Сл.лист општинске Врњачка Бања“ бр. 26/2024*).

Овим Урбанистичким пројектом дефинише се примена свих урбанистичких услова за изградњу објекта и обезбеђује адекватан приступ локацији. Облик и положај парцеле условљавају њено усклађивање са постојећим урбаним ткивом, при чему је неопходно поштовање регулационих линија, грађевинских и висинских зона, као и свих прописаних параметара, укључујући степен искоришћености и индекс изграђености.

Урбанистичким пројектом препоручује се формирање објекта са функционалним решењем које омогућава оптималну искоришћеност простора, енергетску ефикасност и унапређење просторног идентитета локације.

Циљ израде овог Урбанистичког пројекта је и доказивање могућности изградње објекта у складу са планираном наменом „Ц2“ – зона туристичко-комерцијалног центра: Центар 2, на катастарским парцелама број 415/4 и 415/21, КО Врњачка Бања. Пројекат је усаглашен са смерницама и условима дефинисаним према Плану Генералне Регулације.

1.3. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ И ФАЗНОСТ РЕШЕЊА

Пр Ателје за пројектовање "Aršin plus" Трстеник предлаже овим Урбанистичким пројектом за изградњу новог објекта и даље провођење документације кроз имплементирање примене правила грађења из важећег планског документа - План Генералне Регулације Врњачке Бање 2023-2030 (*„Сл.лист општинске Врњачка Бања“ бр. 26/2024*).

Урбанистички пројекат се у овом обухвату спроводи ради формирања грађевинске парцеле и иницирања даљег развоја и нових делатности унутар Урбанистичке целине 2-1.

Предметни Урбанистички пројекат израђен је у циљу разраде предметне локације и комплекса, те у складу са чланом 60. Закона о планирању и изградњи (*„Службени гласник РС“ број 72/09 и 81/09 - испр., 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 54/13-УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 09/2020 52/2021 и 62/2023*) те тако представља основ за прибављање Локацијских услова у границама предметног пројекта и на основу њега се не може приступити грађењу.

Овим пројектом није предвиђена фазна изградња.

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

2.1. ГРАНИЦА ОБУХВАТА

Обухват предметног Урбанистичког пројекта дефинисан је координатним тачкама постојеће катастарске парцеле К.П. бр. 415/4 и 415/21 по фактичком стању и по постојећим координатним тачкама које формирају новоформирану грађевинску парцелу.

Укупна површина подручја у обухвату Урбанистичког пројекта из листа непокретности износи 4 ар 04 m², а из координатних граничних тачака износи 3 ар 97 m².

Наведене катастарске парцеле у обухвату представљају фактички приватну својину – Предузеће за производњу, промет и услуге "АСИКО КОМЕРС" доо, Беранова бр. 17А, Конвалук, из Краљева и Матијевић Радојка, адреса Дубравска бр. 40, из Новог Села, Општина Врњачке Бање.

Планирана намена: Зона туристичко комерцијалног центра - Центар 2 – „Ц2“.



Слика бр 1: Обухват Урбанистичког пројекта и КП бр. 415/24 и 415/4, КО Врњачка Бања, Врњачка Бања;
Извор_ <https://a3.geosrbija.rs/> Приступљено сајту: 17.03.2025. године

Парцеле које су у обухвату овог Урбанистичког пројекта са северне стране граниче се са КП. бр. 419/4 и 419/5 КО Врњачка Бања, са источне стране граниче се са катастарском парцелом бр. 419/1 и тангира катастарску парцелу бр. 419/7 КО Врњачка Бања, док са јужне и југозападне стране тангирају катастарску парцелу КП. бр. 415/16 КО Врњачка Бања. Дуж северозападне стране граничи се са парцелом КП.бр. 415/13 КО. Врњачка Бања, којом се протеже главна саобраћајница улица Кнеза Милоша, која представља постојећу трасу државног пута II А 208.

Парцела је оријентисана приближно у правцу северозапад-југоисток.

Граница и обухват Урбанистичког пројекта приказане су на графичком прилогу карта бр. 2. Парцеле које су у обухвату овог УП-а су по намени у катастарском оперативном грађевинском земљиште.

КП бр	Површина	Ималац права на парцели	Врста права	Удео	Врста земљишта
415/4	3 ar 39 m ²	Матијевић Радојка	Приватна својина	68/339	Градско грађевинско земљиште
		Предузеће за производњу, промет и услуге "АЦИКО-КОМЕРЦ" ДОО		271/339	
415/21	0a 65m ²	Матијевић Радојка	Приватна својина	13/65	Градско грађевинско земљиште
		Предузеће за производњу, промет и услуге "АЦИКО-КОМЕРЦ" ДОО		52/65	

Урбанистичким пројектом предвиђена је карта предлога препарцелација с обзиром на то да се планира спајање предметних катастарских парцела чији су исти имаоци права на парцели, са различитим уделима, као и издвајање истоимених парцела према Регулацији за јавно земљиште. Према предлогу препарцелације долази до промене величине новоформиране грађевинске парцеле као и то тако како је предвиђено у ПГР-у, према Регулацији издваја се земљиште за јавну употребу. Након препарцелације, површина новоформиране грађевинске парцеле износи $P = 376,3 \text{ m}^2$. Предлогом Препарцелације се истовременим спајањем парцела истих власника, врши и издвајање земљишта за јавну употребу и формирање Грађевинске парцеле.

Карта предлога препарцелације је приказана у Графичком прилогу бр. 6;

КООРДИНАТЕ ГРАНИЧНИХ ТАЧАКА ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Граница обухвата Урбанистичког пројекта дефинисана је важећим координатним тачкама постојећих катастарских парцела унутар објекта:

1	Y=7492375.17 X=4831610.71	9	Y=7492400.82 X=4831595.75
2	Y=7492380.02 X=4831615.89	10	Y=7492400.24 X=4831595.17
3	Y=7492383.72 X=4831619.84	11	Y=7492400.61 X=4831594.69
4	Y=7492384.40 X=4831620.53	12	Y=7492396.00 X=4831590.07
5	Y=7492394.20 X=4831610.97	13	Y=7492395.65 X=4831590.41
6	Y=7492404.78 X=4831600.62	14	Y=7492389.27 X=4831596.74
7	Y=7492405.30 X=4831600.11	15	Y=7492381.70 X=4831604.24
8	Y=7492404.96 X=4831599.78		

Катастарске парцеле КП бр. 415/21 и 415/4 КО Врњачка Бања, које су у обухвату овог Урбанистичког пројекта потребно је спровести кроз поступак формирања Грађевинске парцеле на основу Регулационе линије утврђене ПГР-ом Врњачка Бања 2023-2030.

Урбанистичким пројектом како је то горе наведено, укључене су 2 катастарске парцеле. Ширина фронта локације је $L \sim 12,85 \text{ m}$ дужином улице Кнеза Милоша, а дубина обухвата Урбанистичког пројекта је $\sim 29,50 \text{ m}$.

Терен на предметној локацији одликује се падом од улице Кнеза Милоша по дубини блока за $\sim 1,5 \text{ m}$.

Укупна висинска разлика унутар обухвата износи око 1,50 метара, што указује на валовиту топографију, без значајних природних препрека.

Локација обухваћена Урбанистичким пројектом, као и грађевинска парцела предвиђена за изградњу, оријентисани су у правцу северо запад–југоисток, што омогућава рационално позиционирање објекта у складу са осунчањем и прописима о урбанистичком планирању. Увидом у Јавни приступ РГЗ-а, а у Извод из базе података катастра непокретности на

парцели су евидентирани следећи објекти:

- На КП.бр. 415/4 КО Врњачка Бања која је у површини од 339m², евидентиран је један објекат - Породична стамбена зграда, објекат има одобрење за употребу;
- На КП.бр. 415/21 КО Врњачка Бања, у површини од 65m², евидентиран је један објекат - Породична стамбена зграда, објекат има одобрење за употребу;

Сви постојећи објекти на парцелама које су предмет овог Урбанистичког пројекта предвиђени су за рушење.

3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ (НАМЕНА ПРОСТОРА, РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА, ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ, НАЧИН РЕШЕЊА ПАРКИРАЊА И ДРУГИ СПЕЦИФИЧНИ УСЛОВИ

3.1 НАМЕНА ПРОСТОРА

Намена простора на парцелама у обухвату овог Урбанистичког пројекта произилази директно из ПГР-а као и из фактичког и планског стања намене саобраћајних површина на парцелама у блоку.

Намена простора у обухвату овог урбанистичког пројекта произилази директно из Плана генералне регулације Врњачка Бања 2023-2030 („Сл.лист Врњачка Бања“ бр. 26/24). Локација се налази у оквиру урбанистичке целине 2-1, зона туристичко комерцијални центар, Зона – „Ц2“.

Услови за разраду новопланиране изградње на локацији у обухвату проистичу директно из правила грађења дефинисаних планским документом. Остали параметри за парцелу прецизно су дефинисани планским условима и у оквиру издате Информације о локацији бр. 350-472/24, дана 14.012.2025.године

Урбанистичким пројектом односно припадајућим идејним решењем планира се изградња стамбено пословног објекта и претежне намене пословање и комерцијала – трговина и комбиновано са компатибилном наменом – колективно становање.

Намена новопланираног објекта је овим Урбанистичким пројектом односно Идејним решењем које је у саставу Урбанистичког Пројекта усклађена са наменом задатом у зони у којој се планира изградња, а типологија објекта је усклађена и са пројектним задатком и потребама инвеститора за изградњу објекта.

Идејним решењем предвиђена је узградња стамбено пословног објекта.

Инвеститор је јасно дефинисао пројектни задатак, садржину објекта и намене простора, као и њихове оквирне површине. Такође због препоруке за избор квалитетних архитектонских решења, тражено је да се архитектуром на модеран начин објекат integriше у постојећи амбијент, а допринесе његовој афирмацији уз максимално коришћење потенцијала локације.

Планирани објекат се може сврстати у категорију:

Стамбене зграде са три или више станова, стамбене зграде са више од три стана, до 2.000 m², спратности Р+4+Рк (PS); Класификациони број 112221; Категорија Б;

3.1.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ "Ц2" - зона туристичко комерцијални центар

Намена :

о зона централних функција - главни центар максималне концентрације услуга и људи

о претежна намена: пословање - услуге, трговина; компатибилна намена – апартмани, колективно становање.

о дозвољено : пословање у смислу услуга, хотели, ресторани, култура, забава, образовање (канцеларије, бирои, трговине, биоскопи, галерије, угоститељство, мини школе и сл.) о није дозвољено: производња-осим занатске радионице до 50 m² , садржаја као :

шивење, грнчарија, сарач, фотограф, обућар и сл.

о расподела намене : обавезно у делу приземља које је орјентисано према јавној површини - јавне функције и пословање .

· Парцелација :

о минимална величина парцеле : 200 m²

о инсистирати на правилном облику и пропорцијама 1:1 -1:4

· Висина објекта макс.: венац- 13,5 m ; слеме - 16,5 m

о Ако је у граф. прилогу регулације другачије одређено :

§ П+2 : венац- 10,5 m ; слеме - 13,5 m

§ П+3 : венац- 13,5 m ; слеме - 16,5 m

о Референтна нивелета висине објекта је кота тротора улице или јавне површине на коју је орјентисан објекат (или део објекта).

· Индекс изграђености „и“ макс. : 4,0

· Паркирање на парцели - према критеријумима из табеле +1ПМ по стану или 1ПМ/100m² BRGP

· Позиција и распоред објеката :

о Дозвољени су слободностојећи, атријумски, полуатријумски и објекти у низу (прекинути и непрекинути низ),

о Предња страна објекта (фасада према улици или реци) мора бити постављена на грађевинску линију.

о У овим зонама на потесу дуж улица, инсистирати на блоковској форми

организације - објекте орјентисати у правцу према регулационој линији (улици и/или реци), односно унутрашњем дворишту, тако да бочне стране објеката према суседима могу бити постављене на границу парцеле (једнострано или двострано узидани) – без сагласности суседа (ако је и сусед у истој зони намене),

о При изградњи атријумских, једнострано или двострано узиданих објеката – страна објекта која је постављена на границу парцеле - не садржи отворе; приликом синхронизоване градње на обе суседне парцеле (или уз сагласност) могуће је на овој страни објекта оставити светларник (атријум) исте величине и симетричан светларнику суседног (или постојећег) објекта.

о Међусобна удаљеност наспрамних страна објеката, од којих бар један има зидне отворе за дневно осветљење радних или стамбених површина за боравак – је минимално 1/2 висине вишег објекта. Ова удаљеност се може смањити на ¼ ако се ради о сервисним, санитарним или техничким просторијама (са отворима за дневно осветљење).

о Удаљеност објекта (или дела објекта) који има зидне отворе за дневно осветљење радних или стамбених површина за боравак - од бочне границе парцеле исте намене, је минимално 1/4 висине објекта.

· Ово је атрактивна зона централних функција, велике концентрације корисника и очекује се максимална уређеност свих елемената простора, нарочито-јавних површина и зеленила, најбоља архитектонска решења и ниво извођења.

· Обавезна израда Урбанистичког пројекта за изградњу, који треба да садржи :

о распоред објеката и свих елемената партерног уређења,

о решења за неометано кретање хендикепираних лица на парцели,

о решења прикључака на све врсте инфраструктуре

о нивелационо решење површина и одвод атмосферских вода,

о распоред зеленила, начин уређења и одржавања

о потребне елементе противпожарне заштите на парцели ¹

¹ ПРЕЧИШЋЕН Текст ИТГ - ПГР ВРЊАЧКЕ БАЊЕ 2023-2030. – јануар 2025. 159

3.2 РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

На основу података из Правне и Планске документације, односно података из Плана генералне регулације Врњачке Бање 2023-2030. („Сл. лист општине Врњачка Бања“ бр. 26/2024)– у даљем тексту ПГР, а на основу задате и описане зоне „Ц2“– зона туристичко комерцијални центар, урбанистичким пројектом приступило се остваривању одредница задатих планом у смислу хоризонталне и вертикалне регулације на следећи начин:

- ПГР-ом је у наведеној Зона "Центар 2"- Ц2- претежна намена: пословање - услуге, трговина; компатибилна намена – апартмани, колективно становање; Расподела намена по плану је обавезна јавне функције и пословање у приземљима објеката;
- Планирана хоризонтална регулација на парцели КП бр. 415/21 И 415/4 дефинисана је Грађевинским линијама зоне изградње и Грађевинским линијама из Плана генералне регулације Врњачке Бање 2023-2030;
- Планом Генералне регулације Врњачке Бање 2023-2030 је задата Регулациона линија која се поклапа са границом парцеле у мери да није потребно издвајање ни припајање јавног земљишта ка К.П.бр.415/13;
- Минимална величина парцеле у зони је 200 m^2 правилног облика и пропорције 1:1 или 1:4;
- Типологија објекта - Дозвољени су слободностојећи, атријумски, полуатријумски и објекти у низу;
- Обавезно је постављање предње стране објекта на Грађевинску линију
- Висина објекта фактички дефинише спратност (која није обавезујућа) – венац/слеме П+2 : венац- 10,5 m ; слеме - 13,5 m / П+3 : венац- 13,5 m ; слеме - 16,5 m;
- Референтна нивелета висине објекта је кота тротоара улице или јавне површине на коју је орјентисан објекат;
- Максимални индекс изграђености „И“ - 4,0;
- Грађевински елементи објекта - отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је ГЛ најмање 3,00 m увучена у односу на РЛ и ако савлађују висину до 0,90 m, ако савлађују висину преко 0,90 m, изнад површине терена – улазе у габарит објекта. Надстрешнице или транспарентне конзолне браварске надстрешнице до 2 m, на висини изнад 3,00 m; Укупна површина еркера не може прећи 30% фасаде изнад приземља;
- Бочне стране објекта према суседима могу бити постављене на границу парцеле без сагласности суседа. Међусобна удаљеност наспрамних страна објекта, од којих бар један има зидне отворе за дневно осветљење радних или стамбених површина за боравак – је минимално $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта. Удаљеност објекта (или дела објекта) који има зидне отворе за дневно осветљење радних или стамбених површина за боравак - од бочне границе парцеле исте намене, је минимално $\frac{1}{4}$ висине објекта.
- Зелене површине - Минимум 10% зеленила - није дозвољено оградавање у зони. Потребно је пројектовати максималну уређеност елемената простора нарочито зеленила и кровних башти;
- Паркирање - Паркирање према критеријумима из табеле ПГР-а: 1 ПМ/80 m^2 нето продајног простора и 1 ПМ/100 m^2 БРГП
- Обавезна израда Урбанистичког пројекта у зони „Ц2“

Урбанистичким пројектом и Идејним решењима новопланираног објекта наведене одреднице у планском основу у смислу хоризонталне и вертикалне регулације остварене су на следећи начин:

- Пројектованим решењем у приземљу објекта је планирана претежна намена из Зоне „Ц2“, а и истовремено и обавезујућа намена за приземља. На осталим надземним етажама пројектован је простор из компатибилне намене – колективно становање.
- Новоформирана грађевинска парцела по основу задате Регулације је $376,3 \text{ m}^2$ и њена форма је у пропорцији $\sim 1:3$;
- Остварене типологија објекта је једнострано узидани објекат, односно делимично узидан у задњем делу парцеле и двострано.
- Планирано је постављање предње стране објекта на Грађевинску линију према ул.Кнеза Милоша;
- Пројектом је дефинисана висина објекта венац/слеме - $13,35 \text{ m} / 16,35 \text{ m}$, а мерено од Референтне коте нивелете тротоара испред објекта $13,50 \text{ m} / 16,50 \text{ m}$.
И дефинисана спратност По+Пр+3+Пс
- Идејним решењем је остварена површина за заузетост БГП надземно = $1354,00 \text{ m}^2$, а с обзиром на примену правила за изградњу грађевинских елемената на објекту за вертикалну комуникацију – хидраулична ауто платформа, заједно са хоризонталном пројекцијом платформе БГП надземно за Ии = $1388,25 \text{ m}^2$. Овакав обрачун даје остварени Индекс изграђености=3,60
- Објекат у делу формира блоковску изградњу поред граница парцеле, тако да је бочна страна на североисточној граници парцеле према суседу постављена на границу парцеле као једнострано узидани објекат. На задњем делу локације, објекат је постављен као делимично узидани у етажи приземља, с обзиром на изграђени суседни објекат на граници парцеле, а у осталим етажама као слободностојећи. Услед геометрије парцеле и планирано је наспрамно растојање $\geq 1/4$ висине ван етаже приземља ($\sim 4,5 \text{ m}$) на истој југоисточној граници парцеле. На југозападном ободу парцеле – новоформираној граници објекат је постављен такође на границу парцеле и садржи отворе с обзиром да се не наслања на површину исте намене. Отвори су пројектовани на оном делу парцеле где постоји довољна удаљеност од објекта на КП.бр.415/18 КО Врњачка Бања. Тамо где пројектовани отвори и постојећи објекат Виле Лух имају удаљење мање од $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта односно $\frac{1}{4}$ вишег објекта, нису пројектовани на бочној фасади новопроектваног објекта према објекту на КП.бр.415/18 КО Врњачка Бања;
- У пројекту се посебно водило рачуна о максималној уређености слободних зелених површина и кровних башти, па је пројектом остварено $P=3,25 + 3,55 + 38,55=45,35 \text{ m}^2$ зеленила $\sim 12,00\%$ зеленила и предвиђен засад у складу са ОО-афирмативне мере "Врњачка Бања-Извор Кисеоника". Уређени платои, подзиде паркинзи и приступне стазе = $14 \text{ m}^2 / 53,9 \text{ m}^2$. Није предвиђено ограђивање, већ уградња ивичњака унутар граница парцеле, предвиђене безбедносне ограде око ауто платформе;
- Примењени параметри за паркирање су засновани на задатим правилима из ПГР-а и остварени у минималном коефицијенту: и 1 ПМ/80 m^2 и 1 ПМ/100 m^2
 P за паркирање $P=147,40+1056,4 = \sim 1200 \text{ m}^2$, Остварено 2ПМ и 10ГМ /1 ПМ/100 m^2

За парцелу је израђен овај Урбанистички пројекат као обавезујући документ .

3.3 ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ И НАЧИН РЕШЕЊА ПАРКИРАЊА

Приступ локацији у ширем смислу условљен је режимом саобраћаја на ободу локације који је већ изграђен са двосмерним кретањем и одређеном саобраћајном сигнализацијом у ширем потезу.

Северо западна граница парцела тангира К.П. бр. 415/13, што у фактичком стању представља део регулације главне саобраћајнице - улица Кнеза Милоша КП.бр. 2129/1 - државни пут II А 208. За предметну саобраћајницу донета је Одлука о одређивању парава пружања државних путева I и II реда, који пролазе кроз насељена места на територији Општине Врњачка Бања (Сл. Лист, БР.23/2024).

Режим саобраћаја и саобраћајног прикључења на улицу Кнеза Милоша, пројектован је тако да на излазу са локације, саобраћај буде регулисан скретањем и удесно и улево, одговарајућим полупречницима кривине, са оба правца двосмерне улице која има карактер градске саобраћајнице.

Приликом пројектовања прикључења, као приоритет је узето у обзир безбедно одвијање саобраћаја у улици Кнеза Милоша применом одговарајућих простора са могућношћу примене полупречника за кретање меродавних возила.

Унутар локације сам излаз из етажне гараже планиран је за регулисање мини семафором "црвено-зелено" постављеним у нивоу приземља на фасади објекта поред платформе и у нивоу гараже на уласку у платформу.

На локацији, предвиђеној за изградњу, биће испуњени сви услови и технички параметри за несметано кретање колског саобраћаја, као и прилаз до објекта предвиђен пројектом, односно прилаз до ауто-платформе, као и функција самог механизма платформе која омогућава спуштање возила у подземну гаражу.

Прилаз до ауто-платформе, као и сам улаз у гаражу, пројектом је димензионисан тако да у потпуности задовољи све услове проходности, усклађено са нивелацијом улице.

За предметну локацију везана је специфичност у смислу постојања бочне интерне приступне саобраћајнице – следеће приступне улице, која је пројектована само за потребе проширења приступа суседним парцелама које су на КП.бр. 415/16 и 415/18 КО. Врњачка Бања. Постојећи приватни пролаз је приватна својина, а има и терет службености пролаза, тако да се ова планирана јавна саобраћајна површина може сматрати истовремено као интерни приватни пролаз три власника. За формирање овог пролаза одваја се део земљишта КП.бр 415/21 и 415/16 КО. Врњачка Бања да би пролаз добио шириину од 3m, како је то планом дефинисано. С обзиром на постојећу ивичну изградњу дужином пролаза, бочне границе пролаза могу се сматрати и границама према суседу у смислу пројектоване изградње.

У овом тренутку постојећи приватни пролаз има ширину 2,5m и у својини власника КП.бр 415/16 КО. Врњачка Бања, а са успостављеним теретом службености пролаза у корист КП.бр 415/16 и 415/18 КО. Врњачка Бања.

Урбанистичким пројектом посебно је вођено рачуна о томе да начин приступа и систем паркирања не наруше како амбијенталну целину простора, тако и неометано коришћење гараже.

Паркирање на локацији предвиђеној за изградњу је у оквиру задатих планских параметара 1ПМ/100 m² БРГП и 1 ПМ/80 m² – за продајни простор који је планиран за трговину, како је и остварено на локацији - предвиђено 10 гаражних места и 2 паркинг места која су планирана у функцији објекта.

Минимални задати параметри су:

- 1 ПМ/100 м² бруто
- 1 ПМ/80 м² – за продајни простор – трговина

Укупан број паркинг места који је планиран износи 2 ПМ + 10 ГМ на основу обрачунате БГП и НЕТТО продајног простора П=1203,4 м².

У оквиру гараже предвиђено је обележено паркинг место за паркирање возила инвалида у складу са стандардом.

Остварени параметри за паркирање се могу приказати на следећи начин:

Начин решења паркирања	Планирано ИИД 2 ПГР	Параметри из УП-а
Паркирање	1ПМ/100 м ² бруто 1 ПМ/80 м ² – за продајни простор	П за паркирање пословања П=147,40м ² П за паркирање становања П=1056,40 м ² остварено 2 ПМ + 10 ГМ/ 1ГМ инвалидско

На предметној локацији, у оквиру дела намењеног колско-пешачком приступу, предвиђен је посебно уређен простор за смештај контејнера за одлагање отпада. Простор је димензионисан у складу са важећом општинском одлуком и техничким условима издатим од стране Јавног комуналног предузећа „Бањско зеленило и чистоћа“ Врњачка Бања. У складу са прописима, обезбеђен је одговарајући број од два контејнера – по један контејнер на сваких 15 стамбених јединица у зградама колективног становања, као и по један контејнер на сваких 50 м² пословног простора. Сви услови у вези са смештајем и капацитетом контејнера испоштовани су у оквиру овог Урбанистичког пројекта.

3.4 ДРУГИ СПЕЦИФИЧНИ УСЛОВИ

Специфични услови за локацију, као што су услови Завода за заштиту споменика културе и сл. нису задати за ову локацију. За локацију је кроз планирање урбанистичком пројектом и идејним решењем решено у складу са захтевима ПГР-а и:

- распоред објеката и свих елемената партерног уређења,
- решења за неометано кретање хендикепираних лица на парцели,
- решења прикључака на све врсте инфраструктуре
- нивелационо решење површина и одвод атмосферских вода,
- распоред зеленила, начин уређења и одржавања

4.НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

	ПАРАМЕТРИ НА ОСНОВУ ПГР-а	ОСТВАРЕНИ ПАРАМЕТРИ ИЗ УП-А
Парцела	Грађевинска парцела КП. Бр. 415/4 и 415/21 КО Врњачка Бања	
Планирана намена	Зона туристичко комерцијалног центра Зона "Центар 2"- Ц2- претежна намена: пословање - услуге, трговина; компатибилна намена – апартмани, колективно становање.	Стамбено пословни објекат Пословање и колективно становање
Површина парцеле и пропорције и ширина парцеле	Минимална величина парцеле: 200m ² . Инсистирати на правилном облику и пропорцијама 1:1-1:4	Планирана новоформирана парцела П =376,3 m ² правилни облик и пропорција 1:3
Типологија	Дозвољени су слободностојећи, атријумски, полуатријумски и објекти у низу, једнострано или двострано узидани	Слободностојећи објекат, делимично једнострано узидан По+Пр+З+Пс
Расподела намене	Обавезно у делу приземља које је орјентисано према јавној површини - јавне функције и пословање	Цела етажа приземља пословање , осим посебног улаза у становање
Висина објекта/слеме	Максимална висина венац/слеме: П+2 : венац- 10,5 m ; слеме - 13,5 m П+3 : венац- 13,5 m ; слеме - 16,5 m	Венац - 13,35 m / Слеме - 16,35 m
Референтна кота	Референтна нивелета висине објекта је кота тротоара улице или јавне површине на коју је орјентисан објекат (или део објекта);	Висина венца/ слемена од Референтне нулте коте 13,5/16,5 m
Индекс изграђености	Макс. 4,00	БГП надземно = 1354,00 m ² БГП надземно за Ии = 1388,25m ² У површину за изграђеност обрачуната и хоризонтална пројекција хидрауличне ауто платформе . Индекс изграђености=3,60
Положај објекта- Грађевинске линије	Предња страна објекта (фасада према улици или реци) мора бити постављена на Грађевинску линију;	Објекат је постављен на Грађевинску линију
Грађевински елементи објекта	Отворене спољне степенице могу се постављати између РЛ и ГЛ, ако је ГЛ најмање 3,00 m увучена у односу на РЛ и ако савлађују висину до 0,90 m, ако савлађују висину преко 0,90 m, изнад површине терена - улазе у габарит објекта. Надстрешнице или транспарентне конзолне браварске надстрешнице до 2 m, на висини изнад 3,00 m; Укупна површина еркера не може прећи 30% фасаде изнад приземља	Отворена хидраулична ауто платформа за транспорт аутомобила до коте -2,90m, обрачуната у габарит објекта за индекс изграђености; Транспарентна конзолна браварска надстрешница до 2 m на висини 3,30 m; Укупне површине еркера изнад приземља не прелазе 30% од површине фасада;
Растојање од бочне границе парцеле растојање наспрамних страна објекта или делова објекта	Бочне стране објекта према суседима могу бити постављене на границу парцеле без сагласности суседа. Међусобна удаљеност наспрамних страна објекта, од којих бар један има зидне отворе за дневно осветљење радних или стамбених површина за боравак – је минимално ½ висине вишег објекта. Удаљеност објекта (или дела објекта) који има зидне отворе за дневно осветљење радних или стамбених површина за боравак - од бочне границе парцеле исте намене, је минимално 1/4 висине објекта.	Објекат у делу формира блоковску изградњу поред граница парцеле, тако да је бочна страна на североисточној граници парцеле према суседу постављена на границу парцеле. На задњем делу локације, објекат постављен као делимично узидани у етажи приземља, а у осталим етажама као слободностојећи, услед геометрије парцеле и планирано је наспрамно растојање≥1/4 висине ван етажне приземља
Зелене површине	Минимум 10% зеленила Није дозвољено оградивање у зони	П=3,25 + 3,55 + 38,55=45,35 m ² зеленила~12,00% зеленила и предвиђен засад у складу са ОО - афирмативне мере "Врњачка Бања-Извор Кисеоника". Уређени платои и стазе =14 %/53,9 m ²
Оградивање	У зонама центра није дозвољено оградивање.	Није предвиђено оградивање, већ уградња ивичњака унутар граница парцеле, предвиђене безбедносне ограде око ауто платформе
Паркирање	Паркирање према критеријумима из табеле ПГР-а 1 ПМ/80 m ² и 1 ПМ/100 m ² БРГП	Параметар 1 ПМ/100 m ² и 1 ПМ/80 m ² П за паркирање П=147,40+1056,4 = ~1200 m ² Остварено 2ПМ и 10ГМ /1 ПМ/100 m ²
Обавезујућа документација	Обавезна израда Урбанистичког пројекта	48/24 ДЕЦЕМБАР 2024

5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

У погледу слободних и зелених површина задати и остварено параметри су:

	Планирано ПГРом	Предложено УПом
Зелене површине	10%	~12%
Уређене слободне површине	/	Уређени платои и стазе =14 %/53,9 m ²

На основу "Одлуке о изменама и допунама одлуке о општем уређењу Врњачке Бање и одржавању јавне чистоће паркова, зелених рекреационих површина и шетних стаза", ("Сл.лист општинске Врњачка Бања" 11/17-*йречишћен йлексй*, 18/18, 24/19, 67/20, 33/21 и 33/23), донете 2.2.2024. године, прописане су афирмативне мере под називом "Врњачка Бања-Извор Кисеоника". Ове мере се односе на обавезу Инвеститора који планира изградњу, а које се примењују у области Врњачке Бање.

Према члану 67д наведене Одлуке, инвеститори су обавезни да, у сарадњи са предузећем надлежним за одржавање јавног зеленила и јавних зелених површина, посаде једно дрво на сваких започетих 100 m² пројектоване бруто површине.

Ове мере имају за циљ побољшање животне средине и унапређење зелених површина у Врњачкој Бањи, а обавеза са садњом дрвећа односи се на све нове пројекте који ће се реализовати на тој територији. У вези са донетом Одлуком, приступа се пројектовању зеленила као и специфичним уређењем локације, узимајући у обзир њене пропорције као и захтеве инвеститора. Посебна пажња ће бити посвећена озелењавању свих слободних површина око објекта, како би се унапредио визуелни изглед и еколошки аспект локације. Поред тога, у оквиру овог пројекта, не предвиђа се ограђивање локације што је резултат специфичности самог места, већ уградња ивичњака унутар граница парцеле.

Северозападна страна парцеле у делу где тангира улицу Кнеза Милоша, пројектом је предвиђена садња високих стабала, која ће допринети формирању природног зеленог коридора и побољшању микро климатских услова у околини. Ова врста озелењавања има за циљ стварање естетски привлачне и природне границе између парцеле и околног простора, али и унапређење квалитета животне средине.

Избор дендролошког материјала ће бити усмерен на аутохтоне врсте које су отпорне на неповољне услове живота, као што су прашина, гасови и други штетни фактори. Ове врсте дрвећа и жбуња биће изабране због своје способности да преживе у урбаним условима, као и да одрже естетски и еколошки интегритет пројекта.

Пројектом озелењавања посебно ће се водити рачуна о усклађености са подземном и надземном инфраструктуром, према важећим техничким нормативима за пројектовање зеленила. Ово ће омогућити да садња и уређење зелених површина не угрозе функционалност инфраструктурних система који се налазе на локацији.

Нивелационо решење дворишта предвиђа ефикасно одводњавање површинске воде, на начин да је предвиђена насипањем млевеним каменом свих слободних површина око објекта, које нису пројектоване као приступни платои или платои за паркирање или зелена острва, чиме ће се обезбедити правилно управљање водама и спречити накупљање воде на локацији. Ово ће се постићи усмеравањем воде према атмосферској канализацији, која је пројектована у складу са капацитетима потребним за ефикасно упијање воде, чиме се задовољавају технички и еколошки стандарди.

6. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

Новопроектовани објекат, који је предмет овог Урбанистичког пројекта има могућност за прикључење на све врсте инфраструктуре. Начини прикључења, коридори инфраструктуре, као и сама места прикључења ближе су дефинисани прибављеним Техничким условима за потребе овог Урбанистичког пројекта и евиденцијом подземних инсталација приказано како у графичким прилозима техничких услова, тако и у катастарско-топографском плану предметног комплекса.

- "Електродистрибуција Србије"- Огранак Електродистрибуција Краљево, Погон Врњачка Бања, бр. 281767/2-23 од 13.07.2023. године;
- ЈКП „Бањско зеленило и чистоћа" бр. 2218/2/2023 од 28.06.2023. године
- ЈП „Белимарковац", бр. И-20237 од 27.06.2023. године;
- Предузеће за инжењеринг и промет Интерклима, бр.2-1300 од 27.06.2023. године;
- „Општинска стамбена агенција" Врњачка Бања, бр. 350-258/25-1 од 18.02.2025. године;
- „Телеком Србија" предузеће за телекомуникације а.д., бр. 281057-3/2023 од 13.07.2023. године

7. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

За потребе изградње објекта нису израђена геолошка истраживања од стране лиценцираних предузећа за геотехнику, а у складу са важећим прописима.

У даљем поступању, за прибављање документације предметне изградње потребно је извршити сва неопходна истраживања да би се доказала могућност изградње објекта и постојање повољне и стабилне средине за грађење. По основу израђеног елабората, потребно је доказати да је терен је у природним условима стабилан, погодан за градњу објекта, или се предвиђа замена тла на територији предвиђеној за изградњу објекта.

8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Носивост и стабилност:

Пројектом се предвиђају све мере које обезбеђују носивост и стабилност објеката, за саме објекте и објекте у окружењу кроз примену одговарајућих конструктивних елемената за изградњу. Уз поштовање свих сеизмичких параметара при пројектовању узимају се у обзир и резултати Геолошких истраживања терена.

Заштита од пожара и ратних разарања:

Пројектом се предвиђају мере за заштиту објекта у смислу осигурања и спречавање од пожара, дима, ширења опасности унутар објекта и на суседне објекте. У смислу пројектовања отпорности конструктивних елемената и материјала у потребном времену, коридора и инсталација и опреме за заштиту од пожара.

Такође се приликом пројектовања предвиђају мере у складу са важећом Законском регулативом, Закона о Одбрани и Закона о смањењу ризика од катастрофа и управљања ванредним ситуацијама.

Животна средина:

Пројектом се предвиђа примена материјала и решења за доградњу објекта који ће заштити објекат од присуства влаге, омогућити правилно испуштање отпадних вода, одлагање отпада, и примену материјала за изградњу који обезбеђују максималну безбедност

градитеља, корисника и суседа у смислу утицаја на животну средину.

Заштита непокретних културних добара:

У току извођења радова предвиђају се мере којима се предвиђа, да ако се наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач је у обавези да обавести Завод за заштиту споменика културе и да преузме мере да се налаз не уништи или не оштети, а све у складу са Законом о културним добрима.

Безбедност и приступачност приликом употребе:

Приликом пројектовања за испуњење ових захтева водило се рачуна да се у потпуности обезбеди лака приступачност за кориснике објекта, у смислу приступачности без икаквих ограничења за децу, инвалиде и старија лица (благе рампе и димензије комуникација), а са применом максималне заштите у смислу светлосне сигнализације и фотонапонске заштите када је у питању коришћење пасажа, дворишта, вертикалних комуникација и стамбеног простора.

Заштита од буке:

Пројектом су предвиђене мере за испуњење заштите од буке, решења у смислу груписаних појединих функција по наменама и применом одговарајућих материјала тако да корисници објекта имају заштиту која има омогућава коришћење свих простора у одговарајућим условима.

Економично коришћење енергије и очување топлоте

Мере предвиђене кроз овај пројекат обезбеђују максималну термичку заштиту објекта који ће бити пројектовани за енергетски разред “Ц”, уз примену економичног осветљења, коришћење топлотних пумпи као енергента и сл., тј објекат ће испуњавати што је могуће веће мере енергетске ефикасности.

Одрживо коришћење:

Пројектована функција објекта има могућност да се користи на одржив начин, нарочито због примењених материјала и решења, у смислу трајности, а део материјала који је предвиђен пројектом, као што су камен, стакло и сл., обезбеђује могућност рециклаже након евентуалног уклањања и замене материјала у протоку времена.

9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

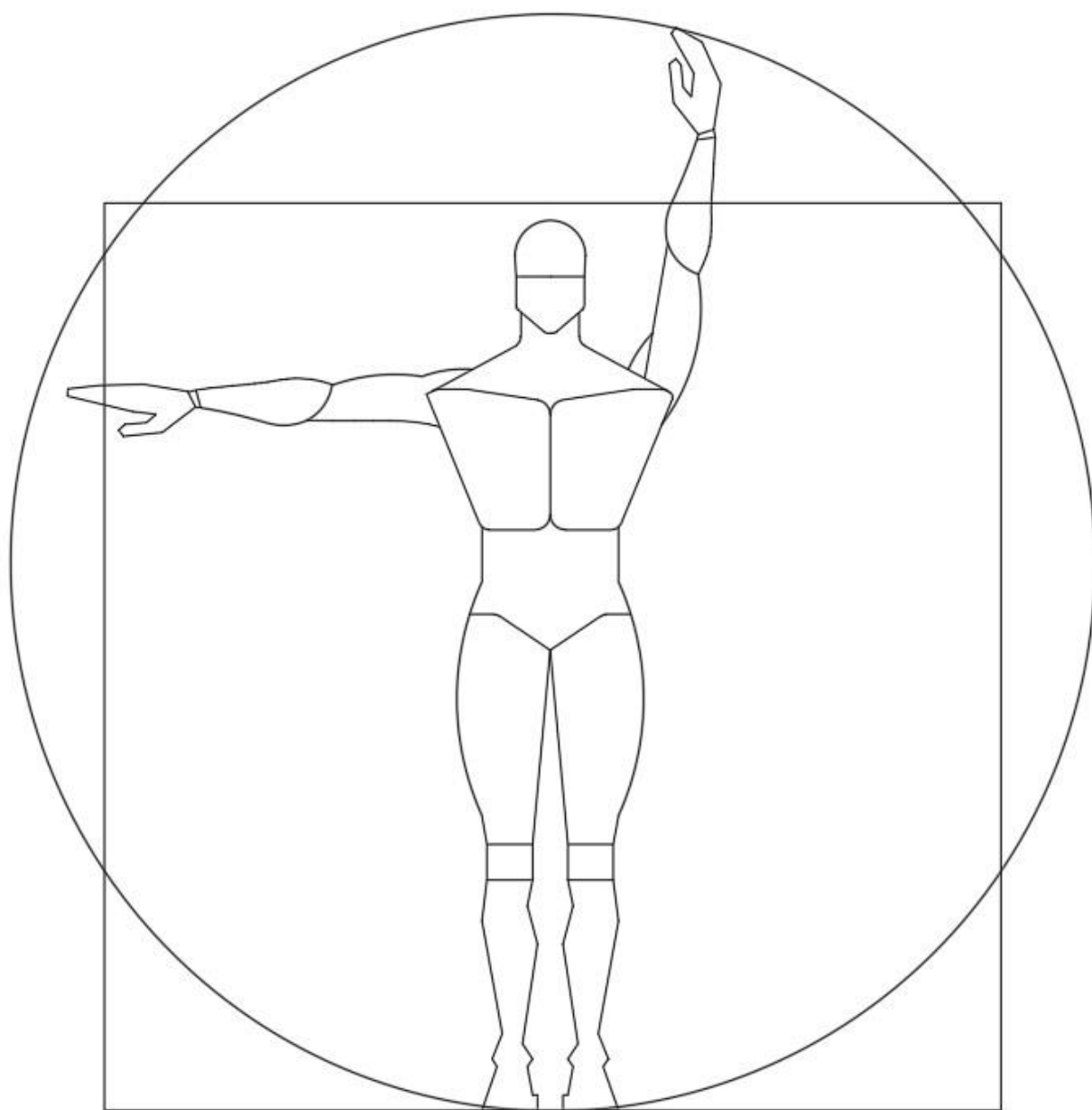
Објекат не потпада под мере заштите непокретних културних и природних добара по посебним условима.

На предметној локацији нема изграђених објеката од значаја за културно нити историјско наслеђе.



Одговорни урбаниста за израду Урбанистичког пројекта:

Василије Петровић, дипл.инж.арх.урб.
бр. лиценце: 200 0908 06

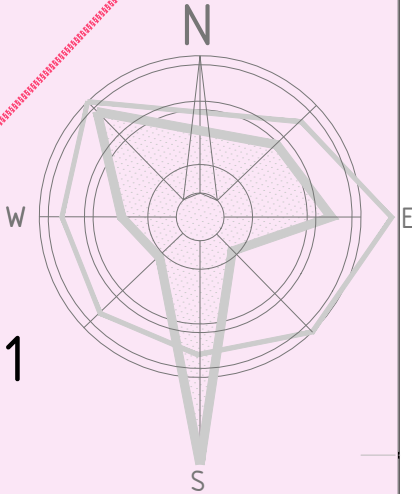


**ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА
УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

израдио:
Г.Р. „ ГП-ГЕОМЕТРИ,,
Врњачка Бања

REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA Vrnjačka Banja
K.O. Vrnjačka Banja

KATASTARSKO TOPOGRAFSKI PLAN
za kp.br. 415/21,415/4 i 415/16



snimljeno: januar 2025

RAZMERA 1:250

merna linija
faktičko stanje na terenu
date kote su apsolutne
izradio:
G.R. „ GP–GEOMETRI,,
Vrnjačka Banja

URBANISTICKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU
K.P.415/4 I 415/21, K.O. VRNJAČKA BANJA

PREGLED POVRŠINA POSTOJEĆIH PARCELA U OBUHVATU

R.B.	Broj parcele	Iz lista nepokretnosti	Iz koordinata graničnih tačaka
1	Postojeća parcela 415/21	65 m2	66 m2
2	Postojeća parcela 415/4	3 ar 39 m2	3 ar 31 m2
UKUPNO:		4 ar 04 m2	3 ar 97 m2

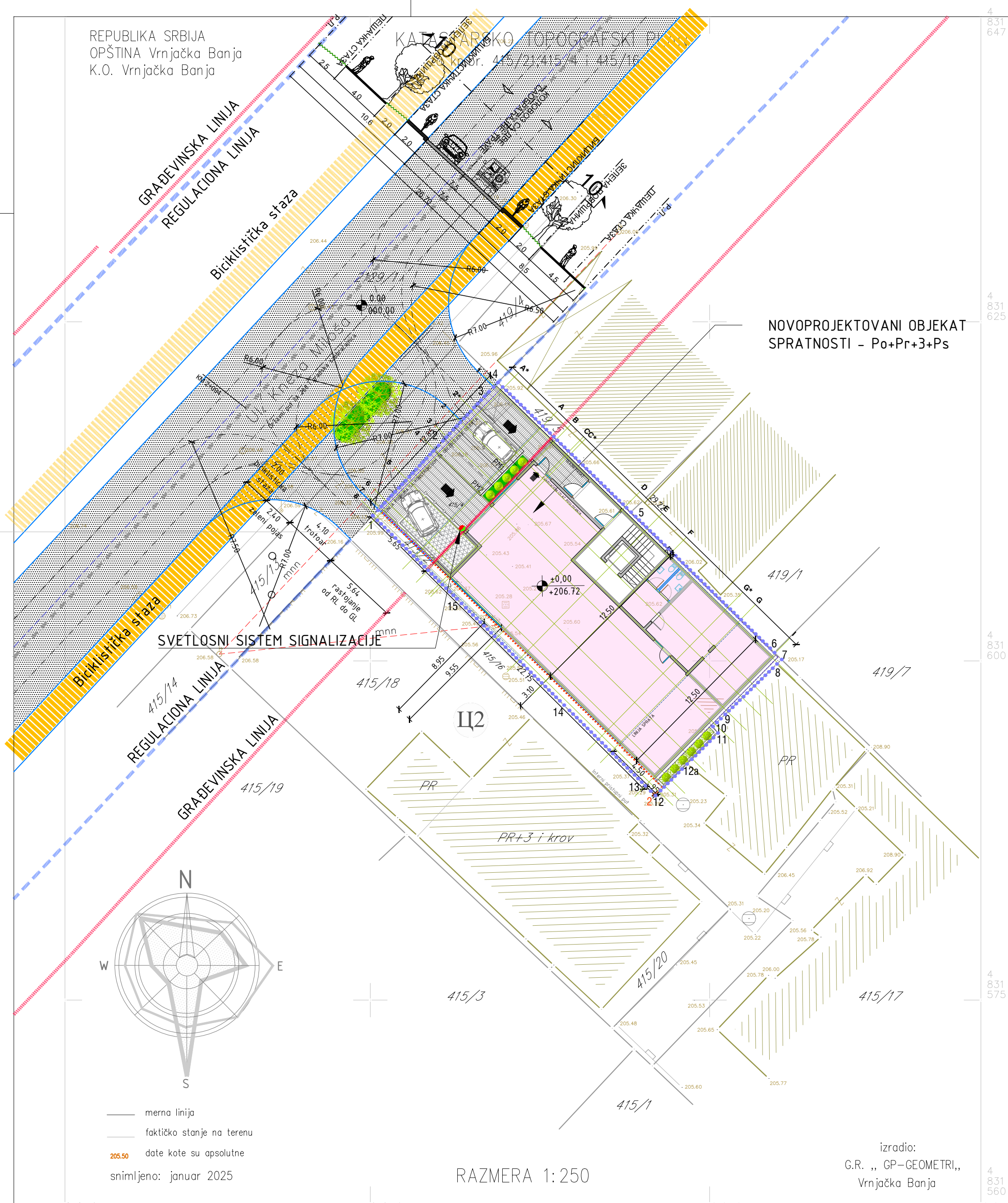
Koordinate graničnih tačaka obuhvata

1	Y=7492375.17	X=4831610.71	8	Y=7492404.96	X=4831599.78
2	Y=7492380.02	X=4831615.89	9	Y=7492400.82	X=4831595.75
3	Y=7492383.72	X=4831619.84	10	Y=7492400.24	X=4831595.17
4	Y=7492384.40	X=4831620.53	11	Y=7492400.61	X=4831594.69
5	Y=7492394.20	X=4831610.97	12	Y=7492396.00	X=4831590.07
6	Y=7492404.78	X=4831600.62	13	Y=7492395.65	X=4831590.41
7	Y=7492405.30	X=4831600.11	14	Y=7492389.27	X=4831596.74
			15	Y=7492381.70	X=4831604.24

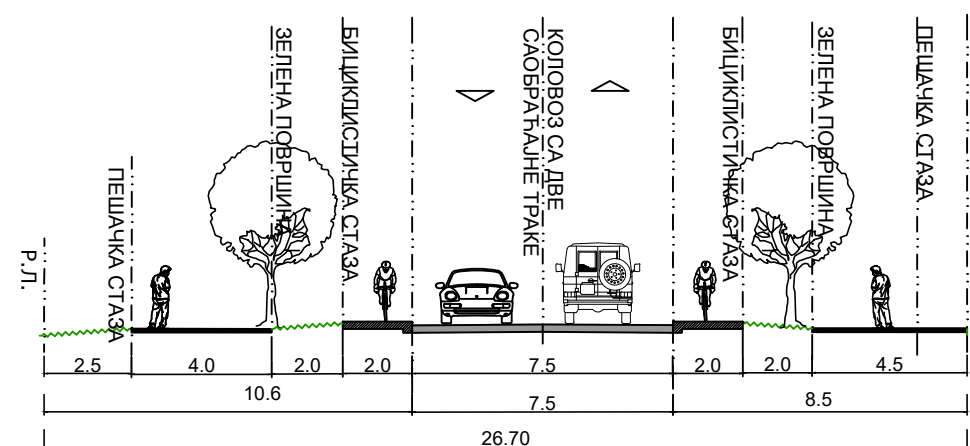
LEGENDA:

.....	GRANICA OBUHVATA
X	POSTOJECE GRANICE PARCELE
	ZONA CENTAR 2-“L2”-TURISTIČKO KOMERCIJALNI CENTAR
---	REGULACIONA LINIJA - PLANSKA
---	GRAĐEVINSKA LINIJA - PLANSKA
	FAKTIČKO STANJE NA PARCELI
223.54	POSTOJEĆE VISINSKE KOTE
5	KOORDINATNE TAČKE OBUHVATA
6788	KOORDINATNE TAČKE REGULACIJE IZ PGR
	POSTOJEĆI OBJEKTI
	OBJEKTI PREDVIĐENI ZA UKLANJANJE

URB		INTERACTIVE TECHNICAL DESIGN		</	
-----	--	--	--	--	--

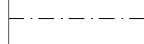
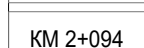
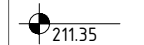


	ПАРАМЕТРИ НА ОСНОВУ ПГР-а	ОСТВАРЕНИ ПАРАМЕТРИ ИЗ УП-А
Парцела	Грађевинска парцела КП. Бр. 415/4 и 415/21 КО Врњачка Бања	
Планирана намена	Зона туристичког комерцијалног центра Зона "Центар 2"- Ц2- претежна намена: пословање - услуге, трговина; компатибилна намена – апартмани, колективно становање.	Стамбено пословни објект Пословање и колективно становање
Површина парцеле и пропорције и ширина парцеле	Минимална величина парцеле: 200m ² . Инсистирати на правилном облику и пропорцијама 1:1-1:4	Планирана новоформирана парцела П=376,3 m ² правилни облик и пропорција 1:3
Типологија	Дозвољени су слободностојећи, атријумски, полуетријумски и објекти у низу, једнострано или двострано узидани	Слободностојећи објект, делимично једнострано узидан По+Пр+з+Пс
Расподела намене	Обавезно у делу приземља које је оријентисано према јавној површини - јавне функције и пословање	Цела етажа приземља пословање , осим посебног улаза у становање
Висина објекта/слеме	Максимална висина венац/слеме: П+2 : венац- 10,5 m ; слеме - 13,5 m П+3 : венац- 13,5 m ; слеме - 16,5 m	Венац - 13,35 m / Слеме - 16,35 m
Референтна кота	Референтна нивелета висине објекта је кота тротоара улице или јавне површине на коју је оријентисан објект (или део објекта);	Висина венац/ слемеа од Референтне нулте коте 13,5/16,5 m
Индекс изграђености	Макс. 4,00	БГП надземно = 1354,00 m ² БГП надземно за Ии = 1388,25m ² У површину за изграђеност обрачуната и хоризонтална пројекција хидрауличне ауто платформе . Индекс изграђености=3,60
Положај објекта-Грађевинске линије	Предња страна објекта (фасада према улици или реци) мора бити постављена на Грађевинску линију;	Објект је постављен на Грађевинску линију
Грађевински елементи објекта	Отворене спољне степенице могу се постављати између РЛ и ГЛ, ако је ГЛ најмање 3,00 m увучена у односу на РЛ и ако савлађују висину до 0,90 m, ако савлађују висину преко 0,90 m, изнад површине терена - улазе у габарит објекта. Надстрешнице или транспарентне конзолне браварске надстрешнице до 2 m, на висини изнад 3,00 m; Укупна површина еркера не може прећи 30% фасаде изнад приземља	Отворена хидраулична ауто платформа за транспорт аутомобила до коте -2,90m, обрачуната у габарит објекта за индекс изграђености; Транспарентна конзолна браварска надстрешница до 2 m на висини 3,30 m; Укупне површине еркера изнад приземља не прелазе 30% од површине фасада;
Растојање од бочне границе парцеле растојање наспрамних страна објекта или делова објекта	Бочне стране објеката према суседима могу бити постављене на границу парцеле без сагласности суседа. Међусобна удаљеност наспрамних страна објеката, од којих бар један има зидне отворе за дневно осветљење радних или стамбених површина за боравак – је минимално ½ висине вишег објекта. Удаљеност објекта (или дела објекта) који има зидне отворе за дневно осветљење радних или стамбених површина за боравак - од бочне границе парцеле исте намене, је минимално 1/4 висине објекта.	Објект у делу формира блоковску изградњу поред граница парцеле, тако да је бочна страна на североисточној граници парцеле према суседу постављена на границу парцеле. На задњем делу локације, објект постављен као делимично узидани у етажи приземља, а у осталим етажама као слободностојећи, услед геометрије парцеле и планирано је наспрамно растојање≥1/4 висине ван етаже приземља
Зелене површине	Минимум 10% зеленила Није дозвољено оградавање у зони	П=3,25 + 3,55 + 38,55=45,35 m ² зеленила~12,00% зеленила и предвиђен засад у складу са ОО - афирмативне мере "Врњачка Бања-Извор Кисеоника". Уређени платои и стазе =14 %/53,9 m ²
Оградавање	У зонама центра није дозвољено оградавање.	Није предвиђено оградавање, већ уградња ивичњака унутар граница парцеле, предвиђене безбедносне оgrade око ауто платформе
Паркирање	Паркирање према критеријумима из табеле ПГР-а 1 ПМ/80 m ² и 1 ПМ/100 m ² БРП	Параметар 1 ПМ/100 m ² и 1 ПМ/80 m ² П за паркирање П=147,40+1056,4 = ~1200 m ² Остварено 2ПМ и 10ГМ /1 ПМ/100 m ²
Обавезујућа документација	Обавезна израда Урбанистичког пројекта	48/24 ДЕЦЕМБАР 2024



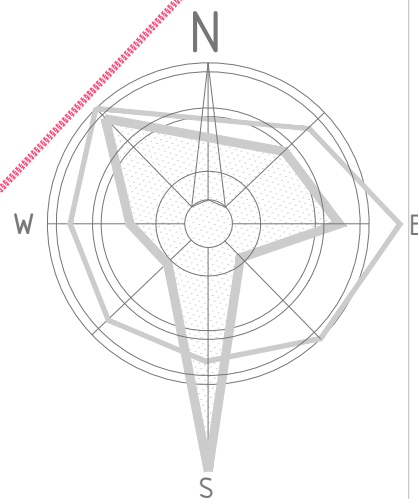
URBANISTICKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU
K.P.415/4 I 415/21, K.O. VRNJAČKA BANJA

LEGENDA:

	GRANICA OBUHVATA
	POSTOJECE GRANICE PARCELE
	REGULACIONA LINIJA - PLANSKA
	GRAĐEVINSKA LINIJA - PLANSKA
	LINIJA PODZEMNE ETAŽE
	LINIJA ETAŽE SPRATA 1-3
	NOVOPLANIRANI OBJEKAT
	GRAĐEVINSKA LINIJA OBJEKTA
	POSTOJEĆA TRASA DP II A 208 - ULICA KNEZA MILOŠA
	OSOVINA PRISTUPNE GRADSKJE SAOBRAĆAJNICE
	STACIONAŽA PRIKLJUČAKA - PRESEKA NA DRŽAVNI PUT
	BICIKLISTIČKA STAZA
	SAOBRAĆAJNICE
	PARKINZI I PLATOI
	ULAZI I PRAVCI KRETANJA
	VISINSKE KOTE SAOBRAĆAJNICE, UREDJENOG DVORISTA I NOVOG OBJEKTA
	FAKTIČKO STANJE NA PARCELI
	POSTOJEĆE VISINSKE KOTE
	KOORDINATNE TAČKE OBUHVATA
	POSTOJEĆI OBJEKTI
	VISOKO I SREDNJE ZELENILO
	ZELENE POVRŠINE

			Atelje za projektovanje „Aršin plus Trstenik“ Knjeginje Milice br.46, 37240, Trstenik		
INVESTITOR:	Preduzeće za proizvodnju, promet i usluge AČIKO-KOMERC doo, Beranova 17A, Konvaluk, Kraljevo i MATIJEVIĆ Radojka, Dubravska br.40, Novo Selo, Vrnjačka Banja;	ODGOVORNI PROJEKTANT: Vasilije PETROVIĆ, d.o.o. 200 0908 06	SARADNIK: Dunja DUNJIC, M.P.A.U. Ivana BJUROVIĆ, M.P.P. Ana STAROVLAH, M.P.A.		
OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA:	STAMBENO – POSLOVNI OBJEKT K.P. BR. 415/4 i 415/21 KO. Vrnjačka Banja	NAZIV PRILOGA: REGULACIONO NIVELACIONO REŠENJE SA PRIKAZOM HORIZONTALNE REGULACIJE I SAOBRAĆAJNOG REŠENJA			
FAZA PROJEKTA:	URBANISTIČKI PROJEKT	RAZMERA:	DATUM:	BR. PROJEKTA:	BR. PRIL.
		1:250	DEC '24	48/24	3

NOVOPROJEKTOVANI OBJEKT
SPRATNOSTI - Po+Pr+3+Ps



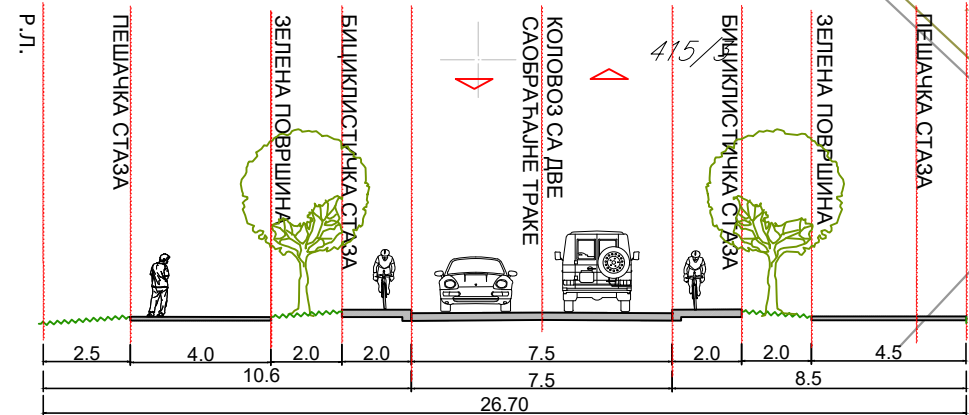
LEGENDA:

	GRANICA OBUHVATA
	POSTOJEĆE GRANICE PARCELE
	REGULACIONA LINIJA - PLANSKA
	GRAĐEVINSKA LINIJA - PLANSKA
	ZONA IZGRADNJE
	NOVOPLANIRANI OBJEKT
	GRAĐEVINSKA LINIJA OBJEKTA
	POSTOJEĆA TRASA DP II A 208 - ULICA KNEZA MILOŠA
	OSOVINA PRISTUPNE GRADSKOE SAOBRAĆAJNICE
	STACIONAŽA PRIKLJUČAKA - PRESEKA NA DRŽAVNI PUT
	SAOBRAĆAJNICE
	PARKINZI I PLATOI
	VISINSKE KOTE SAOBRAĆAJNICE, UREDJENOG DVORISTA I NOVOG OBJEKTA
	FAKTIČKO STANJE NA PARCELI
	POSTOJEĆE VISINSKE KOTE
	5 KOORDINATNE TAČKE OBUHVATA
	KOORDINATNE TAČKE REGULACIJE IZ PGR
	POSTOJEĆI OBJEKTI
	OBJEKTI PREDVIĐENI ZA UKLANJANJE
	VISOKO I SREDNJE ZELENILO
	ZELENE POVRŠINE



URB		Atelje za projektovanje „Aršin plus Trstenik“ Knjeginje Milice br.46, 37240, Trstjenik
INVESTITOR:	Preduzeće za proizvodnju, promet i usluge ACIKO-KOMERC doo, Beranova 17A, Konvaluk, Kraljevo i MATIJEVIĆ Radojka, Dubravska br.40, Novo Selo, Vrnjačka Banja;	ODGOVORNI PROJEKTANT: Vasilije PETROVIĆ, a.u.a. 200 0908 06
OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA:	STAMBENO - POSLOVNI OBJEKT K.P. BR. 415/4 i 415/21 K.O. Vrnjačka Banja	NAZIV PRILOGA: REGULACIONO NIVELACIONO REŠENJE SA PRIKAZOM VERTIKALNE REGULACIJE
FAZA PROJEKTA:	URBANISTIČKI PROJEKAT	RAZMERA: 1:250 DATUM: DEC '24 BR. PROJEKTA: 48/24 BR. PRIL: 4

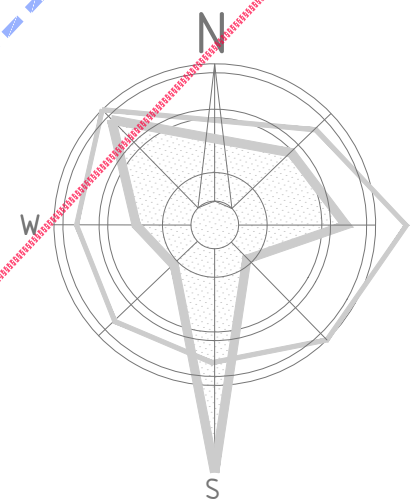
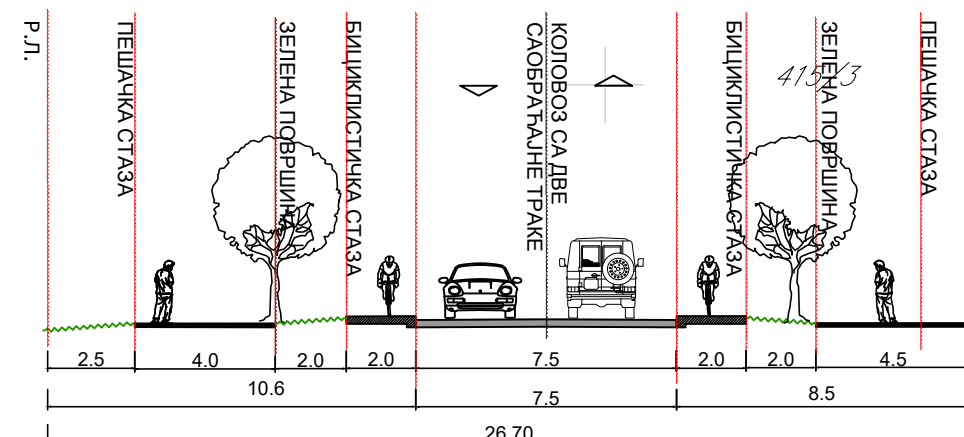
ВАРИЈАНТА ПРОФИЛА 10-10



RAZMERA 1:250

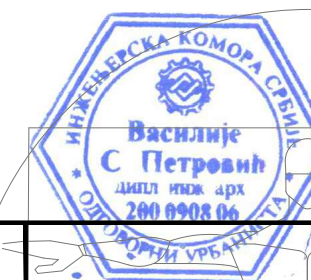
— merna linija
— faktičko stanje na terenu
205.50 date kote su apsolutne
izradio:
G.R. „ GP—GEOMETRI,
Vrnjačka Banja
snimljeno: januar 2025

KATASTRALNO TOPOGRAFSKI
za kp.br. 415/21, 415/4 i 415/16

NOVOPROJEKTOVANI OBJEKAT
SPRATNOSTI - Po+Pr+3+Ps

RAZMERA 1:250

izradio:
G.R. ., GP-GEOMETRI.,
Vrnjačka Banja



URB INTERACTIVE TECHNICAL DESIGN	
---	--

URBANISTIČKI PROJEKAT

KP.BR. 415/21 I 415/4 KO. VRNJAČKA BANJA

IZDVAJANJE DEO KP.br. 415/21
P=0.06m²

IZDVAJANJE DEO KP.br. 415/4
P=0.15m²

DEO PARCELE 415/21

7779-883p Y=7492375.17 X=4831610.71
16492 Y=7492375.60 X=4831611.17
1 Y=7492382.14 X=4831604.76
104-02-5p Y=7492381.70 X=4831604.24

DEO PARCELE 415/4

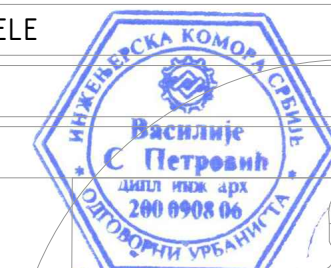
104-02-5p Y=7492381.70 X=4831604.24
1 Y=7492382.14 X=4831604.76
16237 Y=7492396.48 X=4831590.72
2 Y=7492395.92 X=4831590.15
173-09-1p Y=7492395.65 X=4831590.41
173-09-3p Y=7492389.27 X=4831596.74

NOVOFORMIRANA GRAĐEVINSKA PARCELA 1
P=376,3m²

NOVOFORMIRANA KATASTARSKA PARCELA 2
P=20,92m²

LEGENDA:

●●●●●	GRANICA OBUHVATA
✂	POSTOJEĆE GRANICE PARCELE
Ц2	ZONA CENTAR 2-"Ц2"-TURISTIČKO KOMERCIJALNI CENTAR
---	REGULACIONA LINIJA - PLANSKA
---	GRAĐEVINSKA LINIJA - PLANSKA
---	FAKTIČKO STANJE NA PARCELI
---	GRANICE PARCELA KOJE SE UKIDAJU
---	NOVE GRANICE PARCELA
223.54	POSTOJEĆE VISINSKE KOTE
5	KOORDINATNE TAČKE OBUHVATA PP
6788	KOORDINATNE TAČKE REGULACIJE IZ PGR
18-64-738	KOORDINATNE TAČKE POSTOJEĆE PARCELE
	POSTOJEĆI OBJEKTI
	OBJEKTI PREDVIĐENI ZA UKLANJANJE



URB	INTERACTIVE TEHNICAL DESIGN	STUDIO INTERRA LAND PLAN D.O.O., VRNJAČKA BANJA 036 622790 office@interland.com,
INVESTITOR:	Preduzeće za proizvodnju, promet i usluge ACIKO-KOMERC doo, ul. Beranova 17A, Kraljevo; MATIJEVIĆ Radojka, ul. Dubravska br. 40, Novo Selo, Vrnjačka Banja;	ODGOVORNI PROJEKTANT: SARADNIK: Dunja DUNJIC, M.P.P. Ivana DJUROVIĆ, M.P.P. Ana STAROVLAH, M.P.P.
OBUHVAT PROJEKTA PREPARCELACIJE:	KP. BR. 415/4 i 415/21 KO. VRNJAČKA BANJA	NAZIV PRILOGA: PREDLOG PLANIRANE PARCELACIJE
FAZA PROJEKTA:	URBANISTIČKI PROJEKAT	RAZMERA: 1:250 DATUM: DEC '24 BR. PROJEKTA: 48/24 BR. PRIL 6

REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA Vrnjačka Banja
K.O. Vrnjačka Banja

KATASTARSKO TOPOGRAFSKI PLAN
za kp.br. 415/21,415/4 i 415/16

Novoformirana
građevinska parcela 1
P=376m²

Novoformirana
katastarska parcela 2
P=21m²

Koordinate graničnih tačaka
novoformirane parcele 1

16492	Y=7492375.60	X=4831611.17
16524	Y=7492380.02	X=4831615.89
16555	Y=7492383.72	X=4831619.84
16562	Y=7492384.40	X=4831620.53
2895-641p	Y=7492394.20	X=4831610.97
2895-638p	Y=7492404.78	X=4831600.62
260-10-1	Y=7492405.30	X=4831600.11
69-11-1	Y=7492404.96	X=4831599.78
69-11-2	Y=7492400.82	X=4831595.75
260-10-4	Y=7492400.24	X=4831595.17
260-10-5	Y=7492400.61	X=4831594.69
12a	Y=7492398.33	X=4831592.41
77-79-890	Y=7492396.00	X=4831590.07
2	Y=7492395.92	X=4831590.15
16237	Y=7492396.48	X=4831590.72
1	Y=7492382.14	X=4831604.76

Koordinate graničnih tačaka
novoformirane parcele 2

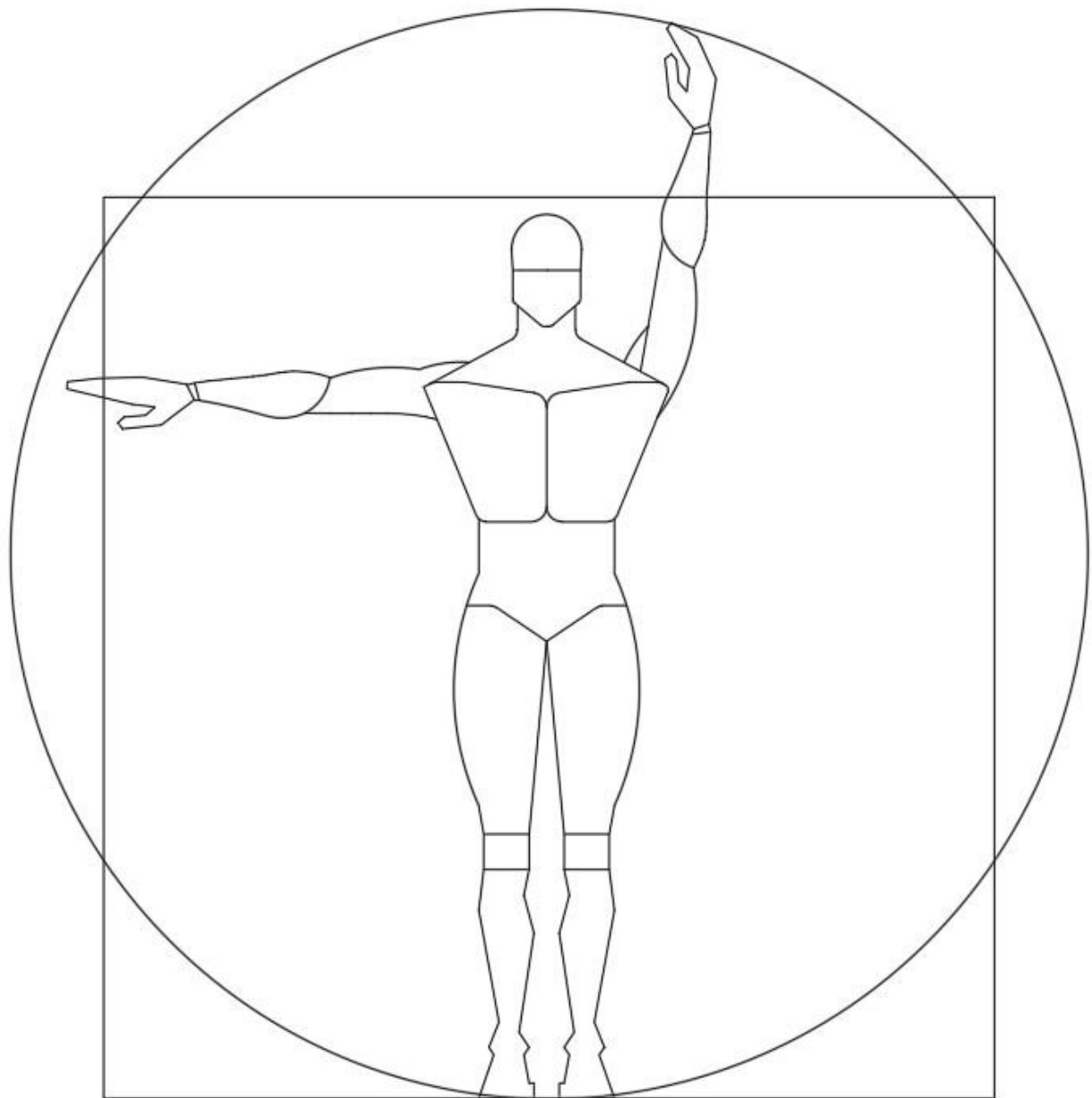
7779-883P	Y=7492375.17	X=4831610.71
16492	Y=7492375.60	X=4831611.17
1	Y=7492382.14	X=4831604.76
16237	Y=7492396.48	X=4831590.72
2	Y=7492395.92	X=4831590.15
173-09-1p	Y=7492395.65	X=4831590.41
173-09-3p	Y=7492389.27	X=4831596.74
104-02-5p	Y=7492381.70	X=4831604.24

merna linija
faktičko stanje na terenu
date kote su apsolutne
izradio:
G.R. „ GP-GEOMETRI,,
Vrnjačka Banja

RAZMERA 1:250

snimljeno: januar 2025

520x380



ИДЕЈНИ ПРОЈЕКАТ

Регистар привредних субјеката
БП 76556/2020

Дана, 25.06.2020. 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, 31/2019), одлучујући о регистрационој пријави промене података код ĐORĐE OSTOJIĆ PR ARHITEKTONSKI BIRO I IZVOĐENJE GRAĐEVINSKIH RADOVA ALFA KVADRAT VRNJAČKA BANJA, са матичним/регистарским бројем: 64357034, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Ђорђе Остојић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

**ĐORĐE OSTOJIĆ PR ARHITEKTONSKI BIRO I IZVOĐENJE GRAĐEVINSKIH RADOVA
ALFA KVADRAT VRNJAČKA BANJA**

Регистарски/матични број: **64357034**

и то следећа промена:

- **Промена података о регистрованим издвојеним местима:**

За издвојено место:

Адреса: Церска 2А, стан 14, Врњачка Бања, Србија

Број поште: 36210 Врњачка Бања

Делатност: **4120** - Изградња стамбених и нестамбених зграда

Промена адресе:

Брише се:

Адреса: Церска 2А, стан 14, Врњачка Бања, Србија

Уписује се:

Адреса: Бранка Радичевића ББ, Врњачка Бања, Србија

Промена додатног описа:

Уписује се:

Додатни опис: Локал 1

Образложење

Поступајући у складу са одредбом члана 17. став 3. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, подношењем регистрационе пријаве број БП 76556/2020, дана 24.06.2020. године, подносилац је стекао право на плаћање умањеног износа накнаде, засновано подношењем пријаве која је решењем регистратора БП 60903/2020 од 25.05.2020. године одбачена, јер је утврђено да нису испуњени услови из члана 14. став 1. тачка 5), истог Закона.

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију промене података, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС”, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016 и 75/2018).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 480,00 динара и решење по жалби у износу од 550,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

2. РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09- исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13–одлука УС, 50/2013–одлука УС, 98/2013–одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др.закон, 9/2020 и 52/2021, 62/2023) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Службени гласник РС", бр. 73/2019, "Сл.гласник РС" бр. 96/2023) као:

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

за израду ИДР архитектуре - који је део Урбанистичког пројекта за изградњу Стамбено пословног објекта спратности По+Пр+3+Пс, на К.П. бр. 415/4 и 415/21 КО Врњачка Бања, одређује се:

Ђорђе Остојић, дипл. инж. арх. _____ 300 H527 09

Пројектант:

"АЛФА КВАДРАТ"

Архитектонски биро и извођење
грађевинских радова

Одговорно лице/заступник:

Ђорђе Остојић

Потпис:

Број техничке документације:

48-1/24

Место и датум:

Врњачка Бања, Децембар 2024. год.

3. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

Одговорни пројектант ИДР архитектуре - који је део Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено пословног објекта спратности По+Пр+З+Пс, на К.П. бр. 415/4 и 415/21 КО Врњачка Бања, одређује се:

Ђорђе Остојић дипл. инж. арх.

ИЗЈАВЉУЈЕМ

1. да је пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи, прописима, стандардима и нормативима из области изградње објекта и правилима струке;
2. да су при изради пројекта поштоване све прописане и утврђене мере и препоруке за испуњење основних захтева за објекат и да је пројекат израђен у складу са мерама и препорукама којима се доказује испуњеност основних захтева.

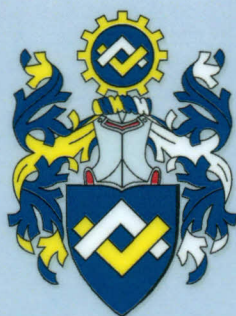
Одговорни пројектант: Ђорђе Остојић

Број лиценце: 300 H527 09

Потпис:

Број техничке документације: 48-1/24

Место и датум: Врњачка Бања, Децембар 2024. године



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Ђорђе М. Остојић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 2407975724123

одговорни пројектант

архитектонских пројеката, уређења слободних простора и унутрашњих
инсталација водовода и канализације

Број лиценце

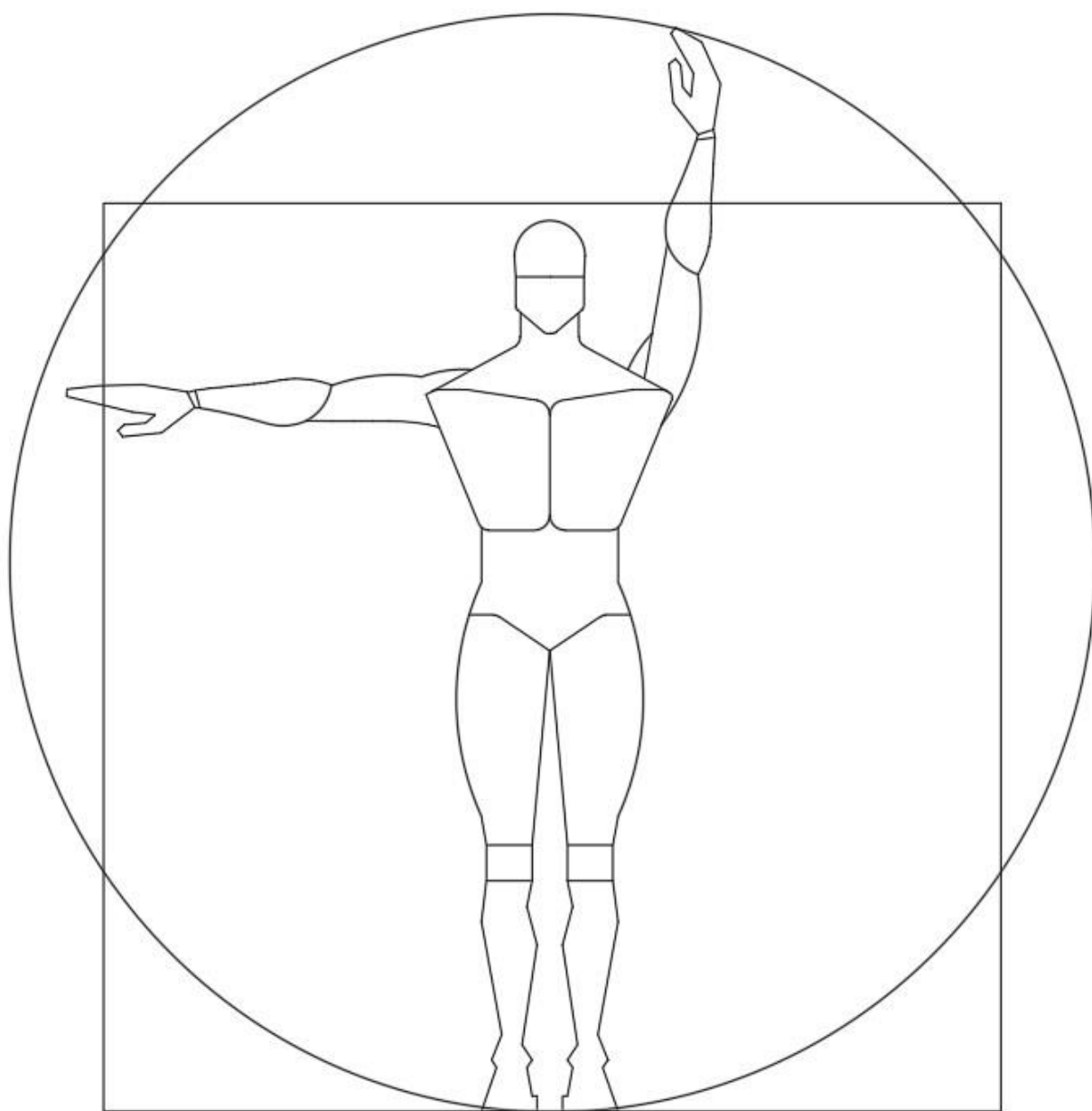
300 H527 09



У Београду,
4. јуна 2009. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.



**ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА
ИДЕЈНОГ АРХИТЕКТОНСКОГ РЕШЕЊА**

ТЕХНИЧКИ ОПИС
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
К.П. БР. 415/4 и К.П. БР. 415/21, К.О. Врњачка Бања

ЛОКАЦИЈА

Локација која је предмет овог Пројекта се налази у улици Кнеза Милоша и састоји се од КП бр. 415/4 број 62, и КП бр. 415/21 број 62А у Врњачкој Бањи. Катастарске парцеле су у својини два власника у уделима Предузеће за производњу, промет и услуге "АСИКО КОМЕРС" доо, Беранова бр.17А, Кованлук, Краљево и Матијевић Радојка, Дубравска бр.40, Ново Село, из Врњачке Бање, у уделима како је то уписано у РГЗСКН Врњачка Бања.

Ширина фронта парцеле до приступне уличне парцеле, улице Кнеза Милоша је ~13, 0 m, а дубина парцеле је делимично ~29,50m, а пад терена од јавне површине ка дубини блока износи ~1,5m.

Локација која је предвиђена за изградњу овим пројектом налази се у зони ширег центра Врњачке Бање. Намена простора произилази директно из ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ Врњачке Бање 2023-2030. („Сл. лист општине Врњачка Бања“ бр. 26/2024)– у даљем тексту Плана Генералне Регулације;

а локација се налази у зони наменом „Ц2“ – зона туристичко-комерцијалног центра. На ове парцеле се односе и остале одредбе ПГР-а о компатибилностима.

Локација као и све локације у окружењу налазе се у поступку трансформације зоне претежно породичног становања у зону вишепородичног становања и пословања.

Информацијом о локацији је дефинисано да је потребно извршити формирање грађевинске парцеле, одвајањем земљишта за Јавну намену од наведене Катастарске парцеле, а све у складу са регулационим линијама дефинисане ПГР-ом, односно координатама из важећег Планског акта.

Кроз претходне поступке поступајући по ПГР-у и датим координатним тачкама из Информације о локацији, формиране су две катастарске парцеле, од којих ће једна бити предмет припајања јавном, односно парцеле са наменом за уређење јавног земљишта.

Површина новоформиране катастарске парцеле износи Зар 76,30m², а површина парцеле за формиранје јавног земљишта 0a21 m².

КОНЦЕПТ, НАМЕНА И ФУНКЦИОНАЛНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

На локацији се предвиђа изградња стамбено пословног објекта спратности По+Пр+З+Пс, усклађено са Зоном изградње из Плана . Пројектовани Објект је од регулационе линије из приступне улице удаљен 5,65m, а чиме су се стекли услови за одређивање висине објекта у односу на референтну коту нивелету на јавној површини тротоару.

По структури објект има испројектовано:

Подрумска етажа која садржи 10 гаражних места, од којих је једно инвалидско, техничку просторију за постављање инфраструктуре објекта, инсталационе шахте и простор за вертикалну комуникавију са степеништем и лифтом. До етаже гараже се из спољних простора приступа аутомобилом путем хидрауличне ауто платформе са централним ослањањем и бочним качењем. Приземље у приземљу је како је то ПГР-ом задато пословни простор и пасаж односно приступ са ветробраном ка другим етажама у објекту.

Спрат 1: Пројектовано је 4 стамбене јединице од којих су 3 по структури једнособне, а 1 је двособна .

Спрат 2: Пројектовано је 4 стамбене јединице од којих су 2 по структури једнособне, 1 је двособна 1 је гарсоњера .

Спрат 3: Пројектовано је 4 стамбене јединице од којих су 3 по структури једнособне, а 1 је двособна .

Повучени Спрат : по структури садржи 1 двособан пентхаус стан и 2 стамбене јединице које су по структури једнособне.

Објекат је пројектован као једнострано узидани на североисточној граници парцеле чиме формира блоковску форму у улици Кнеза Милоша.

На задњој граници парцеле унутар блока, на југоисточној граници парцеле, је делимично узидан до висине приземља како то диктира ивична изграђа са суседне парцеле а кроз остале етаже је слободностојећи објекат на удаљењу од 4.5m, што представља удаљење веће од ¼ висине вишег објекта. Дужином југозападне границе парцеле објекат је пројектован такође на граници парцеле. С обзиром да се ка тој бочној граници не налази парцела исте намене већ приступни пут, а и да се на суседној парцели после пролаза југозападном правцу налази објекат који је такође формиран као ивична градња на локацији је пројектован објекат који има отворе стамбене намене. На деловима где се објекти визуелано преклапају нису пројектовани отвори.

На планираном објекту су пројектовани грађевински елементи- испади чија површина не пелази 30% од површине етаже изнад приземља. Новопланирана парцела на коју се наслањају новоланирани суседни објекти фактичи има статус приватног пролаза само за 3 парцеле како због своје пројектоване ширине, тако и због трета службености пролаза у корист парцеле 415/18. Растојање између новопројектованог објекта и постојећег суседног објекта на делу где су пројектовани отвори стамбене намене износи више од ½ висине вишег објекта односно приближно 9,0-9,5m. Пројектом изградње за предметну локацију остварени су параметри усклађени са Планом, који су приказани у Графичком и Текстуралном делу Урбанистичког пројекта.

Површине које су остварене овим ИДР пројектом су:

UKUPNO NETO KORISNA POVRŠINA OBJEKTA	1.454,90
UKUPNO NETO KORISNA POVRŠINA 10GM U OBJEKTU	269,05
UKUPNO NETO KORISNA STAMBENA POVRŠINA OBJEKTA	825,17
UKUPNO NETO KORISNA POVRŠINA POSLOVANJA U OBJEKTU	220,65
UKUPNO BRUTO OBJEKTA NADZEMNO	1.354,00
UKUPNO BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA OBJEKTA	1.680,00
UKUPNO BRUTO RAZVIJENA GRAĐEVINSKA POVRŠINA OBJEKTA sa hidrauličnom auto platformom	1.744,85

** Ukupno bruto po SRPS: sa BRGP hidraulične auto platforme*

ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ, НАЧИН РЕШЕЊА ПАРКИРАЊА, УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Приступ локацији у ширем смислу условљен је режимом саобраћаја на ободу локације који је већ изграђен са двосмерним кретањем и одређеном саобраћајном сигнализацијом у ширем потезу. Северо западна граница парцела тангира К.П. бр. 415/13, што у фактичком стању представља део регулације главне саобраћајнице - улица Кнеза Милоша КП.бр. 2129/1 - државни пут II А 208.За предметну саобраћајницу донета је Одлука о одређивању парава пружања државних путева I и II реда , који пролазе кроз насељена места на територији Општине Врњачка Бања (Сл. Лист , БР.23/2024).

Режим саобраћаја и саобраћајног прикључења на улицу Кнеза Милоша, пројектован је тако да на излазу са локације, саобраћај буде регулисан скретањем и удесно и улево, одговарајућим полупречницима кривине, са оба правца двосмерне улице која има карактер градске саобраћајнице.

Приликом пројектовања прикључења , као приоритет је узето у обзир безбедно одвијање саобраћаја у улици Кнеза Милоша применом одговарајућих простора са могућношћу примене полупречника за кретање меродавних возила.

Унутар локације сам излаз из етаже гараже планиран је за регулисање мини семафором “црвено-зелено” постављеним у нивоу приземља на фасади објекта поред платформе и у нивоу гараже на уласку у платформу.

На локацији, предвиђеној за изградњу, биће испуњени сви услови и технички параметри за

несметано кретање колског саобраћаја, као и прилаз до објекта предвиђен пројектом, односно прилаз до ауто-платформе, као и функција самог механизма платформе која омогућава спуштање возила у подземну гаражу.

Прилаз до ауто-платформе, као и сам улаз у гаражу, пројектом је димензионисан тако да у потпуности задовољи све услове проходности, усклађено са нивелацијом улице.

За предметну локацију везана је специфичност у смислу постојања бочне интерне приступне саобраћајнице – следе приступне улице, која је пројектована само за потребе проширења приступа суседним парцелама које су на КП.бр. 415/16 и 415/18 КО. Врњачка Бања. Постојећи приватни пролаз је приватна својина, а има и терет службености пролаза, тако да се ова планирана јавна саобраћајна површина може сматрати истовремено као интерни приватни пролаз три власника. За формирање овог пролаза одваја се део земљишта КП.бр 415/21 и 415/16 КО. Врњачка Бања да би пролаз добио шириину од 3m, како је то планом дефинисано. С обзиром на постојећу ивичну изградњу дужином пролаза, бочне границе пролаза могу се сматрати и границама према суседу у смислу пројектоване изградње.

У овом тренутку постојећи приватни пролаз има ширину 2,5m и у својини власника КП.бр 415/16 КО. Врњачка Бања, а са успостављеним теретом службености пролаза у корист КП.бр 415/16 и 415/18 КО. Врњачка Бања.

Урбанистичким пројектом посебно је вођено рачуна о томе да начин приступа и систем паркирања не наруше како амбијенталну целину простора, тако и неометано коришћење гараже.

Паркирање на локацији предвиђеној за изградњу је у оквиру задатих планских параметара 1ПМ/100 m² БРГП и 1 ПМ/80 m² – за продајни простор који је планиран за трговину, како је и остварено на локацији - предвиђено 10 гаражних места и 2 паркинг места која су планирана у функцији објекта.

Минимални задати параметри су:

- 1 ПМ/100 m² бруто
- 1 ПМ/80 m² – за продајни простор – трговина

Укупан број паркинг места који је планиран износи 2 ПМ + 10 ГМ на основу обрачунате БГП и НЕТТО продајног простора П=1203,4 m².

У оквиру гараже предвиђено је обележено паркинг место за паркирање возила инвалида у складу са стандардом.

КОНСТРУКЦИЈА

Пројектом се предвиђа изградња АБ конструктивног склопа – скелетни систем, који се састоји од АБ темелјне плоче, потребних стубова, греда, степеништа у заједничкој комуникацији објекта, са кровном равни једноводно у благом паду.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА

Као што је речено, материјализација и архитектонско решење је високог нивоа, односно предвиђен је висок ниво извођења, као и максимална урађеност свих елемената простора.

Објекат је пројектован као модерна архитектонска форма. Пројектом за његову материјализацију предвиђа се за израду фасаде употреба материјала као што су профилисани елементи, , камен и акрилна фасада са карактеристичним великим светлим отворима у раму.

ИНСТАЛАЦИЈЕ – КОМУНАЛНИ КАПАЦИТЕТИ

Новопроектовани објекат има могућности за прикључење на све врсте инфраструктуре. Начини прикључења, коридори инфраструктуре, као и сама места прикључења биће ближе дефинисани прибављеним техничким условима за потребе изградње објекта.

Новопроектовани простори својим захтевима у смислу инсталација планирани су тако да поседују прикључке на све врсте инфраструктуре. На локацији и у објекту су пројектована контролна места за мерење. Дакле, пројектима ће предвиђени капацитети бити усклађени су у свему према издатим техничким условима од стране јавних предузећа.

ПОГОДНОСТИ И МЕРЕ ЗА УПОТРЕБУ ОБЈЕКТА

Носивост и стабилност:

Пројектом се предвиђају све мере које обезбеђују носивост и стабилност објеката, за саме објекте и објекте у окружењу кроз примену одговарајућих конструктивних елемената за изградњу. Уз поштовање свих сеизмичких параметара при пројектовању узимају се у обзир и резултати Геолошких истраживања терена.

Заштита од пожара и ратних разарања:

Пројектом се предвиђају мере за заштиту објекта у смислу осигурања и спречавање од пожара, дима, ширења опасности унутар објекта и на суседне објекте. У смислу пројектовања отпорности конструктивних елемената и материјала у потребном времену, коридора и инсталација и опреме за заштиту од пожара.

Такође се приликом пројектовања предвиђају мере у складу са важећом Законском прегулативом, Закона о Одбрани и Закона о смањењу ризика од катастрофа и управљања вандредним ситуацијама.

Животна средина:

Пројектом се предвиђа примена материјала и решења за доградњу објекта који ће заштити објекат од присуства влаге, омогућити правилно испуштање отпадних вода, одлагање отпада, и примену материјала за изградњу који обезбеђују максималну безбедност градитеља, корисника и суседа у смислу утицаја на животну средину.

Заштита непокретних културних добара:

У току извођења радова предвиђају се мере којима се предвиђа, да ако се наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач је у обавези да обавести Завод за заштиту споменика културе и да преузме мере да се налаз не уништи или не оштети, а све у складу са Законом о културним добрима.

Безбедност и приступачност приликом употребе:

Приликом пројектовања за испуњење ових захтева водило се рачуна да се у потпуности обезбеди лака приступачност за кориснике објекта, у смислу приступачности без икаквих ограничења за децу, инвалиде и старија лица (благе рампе и димензије комуникација), а са применом максималне заштите у смислу светлосне сигнализације и фотонапонске заштите када је у питању коришћење пасажа, дворишта, вертикалних комуникација и стамбеног простора.

Заштита од буке:

Пројектом су предвиђене мере за испуњење заштите од буке, решења у смислу груписаних појединих функција по наменама и применом одговарајућих материјала тако да корисници објекта имају заштиту која има омогућава коришћење свих простора у одговарајућим условима.

Економично коришћење енергије и очување топлоте

Мере предвиђене кроз овај пројекат обезбеђују максималну термичку заштиту објеката који ће бити пројектовани за енергетски разред "Ц", уз примену економичног осветљења, коришћење топлотних пумпи као енергента и сл., тј објекат ће испуњавати што је могуће веће мере енергетске ефикасности.

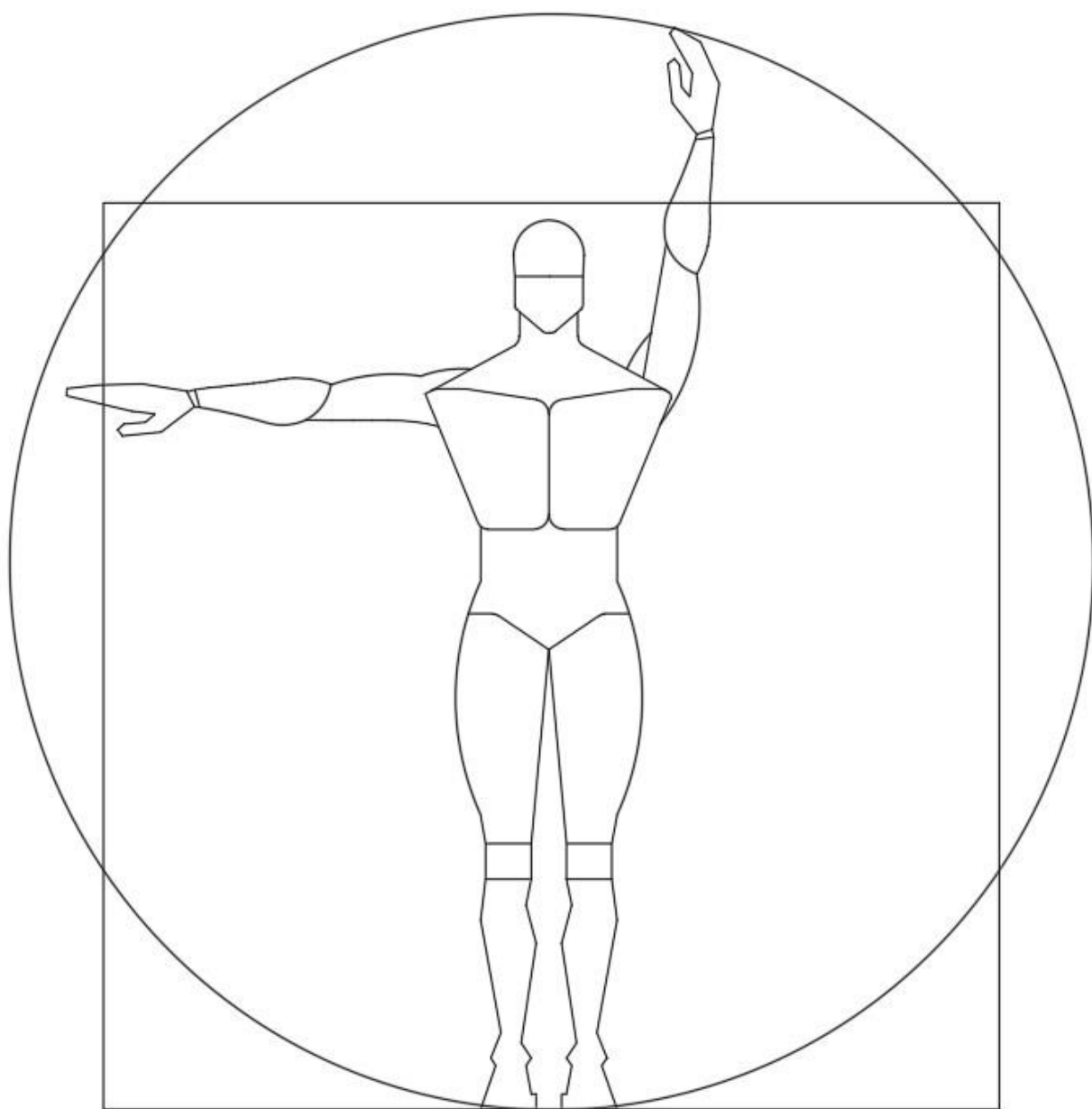
Одрживо коришћење:

Пројектована функција објекта има могућност да се користи на одржив начин, нарочито због примењених материјала и решења, у смислу трајности, а део материјала који је предвиђен пројектом, као што су камен, стакло и сл., обезбеђује могућност рециклаже након евентуалног уклањања и замене материјала у протоку времена.

Одговорни пројектант:

Ђорђе ОСТОЈИЋ, д.и.а. лиц бр. 300 527 09





НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА ИДЕЈНОГ АРХИТЕКТОНСКОГ РЕШЕЊА

**PREGLED STRUKTURE POVRŠINA STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT K.P.BR.
415/4 I 415/21, KO.Vrnjačka Banja**

PODRUM-GARAZA			
br.	NAMENA PROSTORIJA	NETTO	NETTO KORISNA
1	GARAZA SA SAOBRACAJNICOM	269.05	269.05
2	PREDPROSTOR	7.25	7.25
3	OSTAVA	6.19	6.19
4	TEHNICKA PROSTORIJA	13.79	13.38
5	AUTOLIFT	15.65	15.65
6	PUTNIČKI LIFT	3.23	3.23
7	STEPENIŠTE	1.56	1.53
UKUPNO NETTO		316.72	316.28

UKUPNO BRUTO POVRŠINA PODRUMA	353.65
-------------------------------	--------

* Ukupno bruto po SRPS: P=356,60m2

OSNOVA PRIZEMLJA			
POSLOVNI PROSTOR			
br.	NAMENA PROSTORIJA	NETTO	NETTO KORISNA
1.	POSLOVNI PROSTOR TRGOVINE	222.61	220.65
UKUPNO		222.61	220.65
*** PRODAJNI PROSTOR P=147,40 m2/ 2PM			
ZAJEDNICKE PROSTORIJE			
br.	NAMENA PROSTORIJA	NETTO	NETTO KORISNA
1.	PASAŽ	7.01	6.87
2.	PREDPROSTOR	5.40	5.29
3.	HODNIK SA STEPENIŠTEM	13.85	13.43
UKUPNO		26.26	25.60
UKUPNO NETO PRIZEMLJA		248.87	246.25

UKUPNO BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA	297.60
---------------------------------	--------

* Ukupno bruto po SRPS: P=304,65m2 sa BRGP hidraulične auto platforme

* Ukupno bruto po SRPS: P=291,75m2 bez BRGP hidraulične auto platforme

OSNOVA SPRAT 1			
STAN BR.1, JEDNOSOBNI			
br.	NAMENA PROSTORIJA	NETTO	NETTO KORISNA
1.	PREDPROSTOR	4.41	4.32
2.	DNEVNA SOBA KUHINJA	21.70	21.27
3.	KUPATILO	3.97	3.89
4.	SPAVACA SOBA	8.19	8.03
5.	TERASA	3.61	3.20
UKUPNO		41.88	40.70
STAN BR.2, JEDNOSOBNI			
br.	NAMENA PROSTORIJA	NETTO	NETTO KORISNA
1.	PREDPROSTOR	8.84	8.66
2.	KUPATILO	4.27	4.18
3.	SPAVACA SOBA	10.07	9.87
4.	DNEVNA SOBA-KUHINJA	23.51	23.04
5.	TERASA	7.60	6.90
UKUPNO		54.29	52.66

STAN BR.3			
br.	NAMENA PROSTORIJA	NETTO	NETTO KORISNA
1.	PREDPROSTOR	3.61	3.54
2.	PREDPROSTOR	5.24	5.14
3.	DNEVNA SOBA-KUHINJA	25.93	25.41
4.	KUPATILO	5.07	4.97
5.	SPAVACA SOBA	11.53	11.30
6.	SPAVACA SOBA	7.22	7.08
7.	TERASA	9.31	8.71
UKUPNO		67.91	66.14

STAN BR.4			
br.	NAMENA PROSTORIJA	NETTO	NETTO KORISNA
1.	PREDPROSTOR	1.87	1.83
2.	DNEVNA SOBA-KUHINJA	23.80	23.32
3.	PREDPROSTOR	3.72	3.65
4.	KUPATILO	4.81	4.71
5.	SPAVACA SOBA	8.84	8.66
6.	TERASA	5.09	4.59
UKUPNO		48.13	46.77

ZAJEDNICKE PROSTORIJE			
br.	NAMENA PROSTORIJA	NETTO	NETTO KORISNA
1.	HODNIK	17.94	17.58
UKUPNO		17.94	17.58

UKUPNO NETO SPRAT 1	230.15	223.85
UKUPNO BRUTO SPRAT 1		264.10

* Ukupno bruto po SRPS: P=270,90m2

OSNOVA SPRAT 2			
STAN BR.5, JEDNOSOBAN			
br.	NAMENA PROSTORIJA	NETTO	NETTO KORISNA
1.	PREDPROSTOR	4.40	4.31
2.	DNEVNA SOBA KUHINJA	21.59	21.16
3.	KUPATILO	4.00	3.92
4.	SPAVACA SOBA	8.19	8.03
5.	TERASA	3.62	3.20
UKUPNO		41.80	40.62

STAN BR.6			
br.	NAMENA PROSTORIJA	NETTO	NETTO KORISNA
1.	PREDPROSTOR	8.83	8.65
2.	KUPATILO	4.26	4.17
3.	SPAVACA SOBA	10.07	9.87
4.	DNEVNA SOBA-KUHINJA	23.62	23.15
5.	TERASA	7.61	6.90
UKUPNO		54.39	52.74

STAN BR.7			
br.	NAMENA PROSTORIJA	NETTO	NETTO KORISNA
1.	PREDPROSTOR	9.43	9.24

2.	KUPATILO	5.01	4.91
3.	DNEVNA SOBA-KUHINJA	30.52	29.91
4.	HODNIK	1.09	1.07
5.	SPAVACA SOBA	7.48	7.33
6.	SPAVACA SOBA	13.49	13.22
7.	TERASA SA KROVNOM BAŠTOM	15.64	13.52
UKUPNO		82.65	79.20

STAN BR.8			
br.	NAMENA PROSTORIJA	NETTO	NETTO KORISNA
1.	PREDPROSTOR	3.42	3.35
2.	KUPATILO	3.88	3.80
3.	DNEVNA SOBA-KUHINJA	17.87	17.51
4.	TERASA	5.11	4.61
UKUPNO		30.28	29.28
ZAJEDNICKE PROSTORIJE			
br.	NAMENA PROSTORIJA	NETTO	NETTO KORISNA
1.	HODNIK	17.94	17.58
UKUPNO		17.94	17.58

UKUPNO NETO SPRAT 2	227.05	219.42
UKUPNO BRUTO SPRAT 2		264.10

* Ukupno bruto po SRPS: P=270,90m2

OSNOVA SPRAT 3			
STAN BR.9			
br.	NAMENA PROSTORIJA	NETTO	NETTO KORISNA
1.	PREDPROSTOR	4.40	4.31
2.	DNEVNA SOBA KUHINJA	21.58	21.15
3.	KUPATILO	4.00	3.92
4.	SPAVACA SOBA	8.19	8.03
5.	TERASA	3.62	3.20
UKUPNO		41.79	40.61
STAN BR.10			
br.	NAMENA PROSTORIJA	NETTO	NETTO KORISNA
1.	PREDPROSTOR	8.84	8.66
2.	KUPATILO	4.26	4.17
3.	SPAVACA SOBA	10.07	9.87
4.	DNEVNA SOBA-KUHINJA	23.62	23.15
5.	TERASA	7.60	6.90
UKUPNO		54.39	52.75
STAN BR.11			
br.	NAMENA PROSTORIJA	NETTO	NETTO KORISNA
1.	PREDPROSTOR	3.59	3.52
2.	PREDPROSTOR	5.26	5.15
3.	DNEVNA SOBA-KUHINJA	25.94	25.42
4.	KUPATILO	5.08	4.98
5.	SPAVACA SOBA	11.54	11.31
6.	SPAVACA SOBA	7.22	7.08
7.	TERASA	9.32	8.70
UKUPNO		67.94	66.15

STAN BR.12			
br.	NAMENA PROSTORIJA	NETTO	NETTO KORISNA
1.	PREDPROSTOR	1.87	1.83
2.	DNEVNA SOBA-KUHINJA	23.80	23.32
3.	PREDPROSTOR	3.72	3.64
4.	KUPATILO	4.81	4.71
5.	SPAVACA SOBA	8.84	8.66
6.	TERASA	5.09	4.59
UKUPNO		48.13	46.76

ZAJEDNICKE PROSTORIJE			
br.	NAMENA PROSTORIJA	NETTO	NETTO KORISNA
1.	HODNIK SA STEPENIŠTEM	17.94	17.58
UKUPNO		17.94	17.58
UKUPNO NETO SPRAT 3		230.18	223.86
UKUPNO BRUTO SPRAT 3			264.10
* Ukupno bruto po SRPS: P=270,90m2			

OSNOVA POVUCENI SPRAT			
STAN BR.13			
br.	NAMENA PROSTORIJA	NETTO	NETTO KORISNA
1.	PREDPROSTOR	4.40	4.31
2.	DNEVNA SOBA-KUHINJA	16.83	16.49
3.	KUPATILO	4.00	3.92
4.	SPAVACA SOBA	7.92	7.76
5.	TERASA SA KROVNOM BAŠTOM	8.70	7.78
UKUPNO		41.85	40.26

STAN BR.14			
br.	NAMENA PROSTORIJA	NETTO	NETTO KORISNA
1.	PREDPROSTOR	8.78	8.61
2.	KUPATILO	4.19	4.11
3.	SPAVACA SOBA	9.93	9.73
4.	DNEVNA SOBA-KUHINJA	23.33	22.86
5.	TERASA	8.19	7.61
UKUPNO		54.42	52.92

STAN BR.15			
br.	NAMENA PROSTORIJA	NETTO	NETTO KORISNA
1.	PREDPROSTOR	2.66	2.61
2.	PREDPROSTOR	6.99	6.85
3.	KUPATILO	4.96	4.86
4.	SPAVACA SOBA	11.88	11.64
5.	SPAVACA SOBA	9.57	9.38
6.	KUPATILO	2.83	2.77
7.	DNEVNA SOBA-KUHINJA	37.58	36.83
8.	OSTAVA	4.03	3.95
9.	TERASA SA KROVNOM BAŠTOM	42.54	38.72
UKUPNO		123.04	117.61

ZAJEDNICKE PROSTORIJE			
br.	NAMENA PROSTORIJA	NETTO	NETTO KORISNA
1.	HODNIK	14.91	14.46
UKUPNO		14.91	14.46
UKUPNO NETO PS		234.22	225.25
UKUPNO BRUTO PS			264.10

* Ukupno bruto po SRPS: P=270,90m2

UKUPNO NETO KORISNA POVRŠINA OBJEKTA	1,454.90
UKUPNO NETO KORISNA POVRŠINA 10GM U OBJEKTU	269.05
UKUPNO NETO KORISNA STAMBENA POVRŠINA OBJEKTA	825.17
UKUPNO NETO KORISNA POVRŠINA POSLOVANJA U OBJEKTU	220.65
UKUPNO BRUTO OBJEKTA NADZEMNO	1,354.00
UKUPNO BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA OBJEKTA	1,680.00
UKUPNO BRUTO RAZVIJENA GRAĐEVINSKA POVRŠINA OBJEKTA sa hidrauličnom auto platformom	1,744.85

* Ukupno bruto po SRPS: sa BRGP hidraulične auto platforme

Djordje Ostojić, dipl.inž.arh.



REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA Vrnjačka Banja
K.O. Vrnjačka Banja

KATASTARSKO TOPOGRAFSKI PLAN
za k.p.br. 415/21, 415/4 i 415/16

NOVOPROJEKTOVANI OBJEKT
SPRATNOSTI - Po+Pr+3+Ps

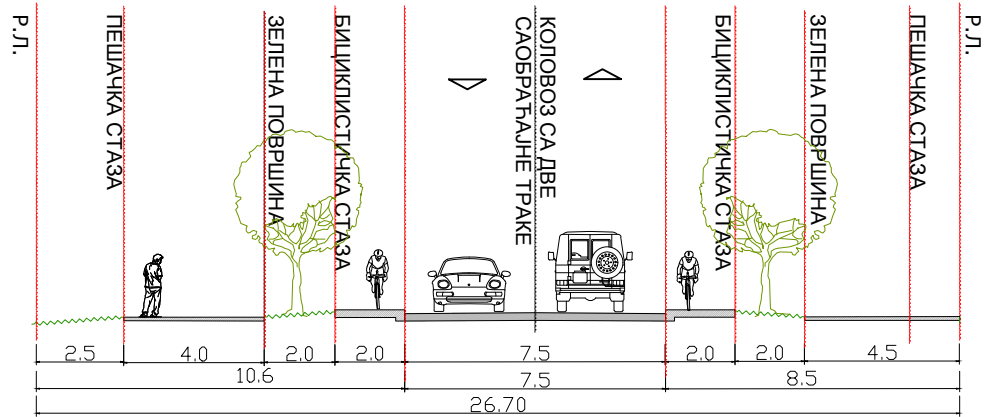
— merna linija
— faktičko stanje na terenu
205.50 date kote su apsolutne
snimljeno: januar 2025

RAZMERA 1:250

izradio:
G.R. „ GP-GEOMETRI,,
Vrnjačka Banja

URBANISTICKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU K.P.415/4 I 415/21, K.O. VRNJAČKA BANJA

ВАРИЈАНТА ПРОФИЛА 10-10



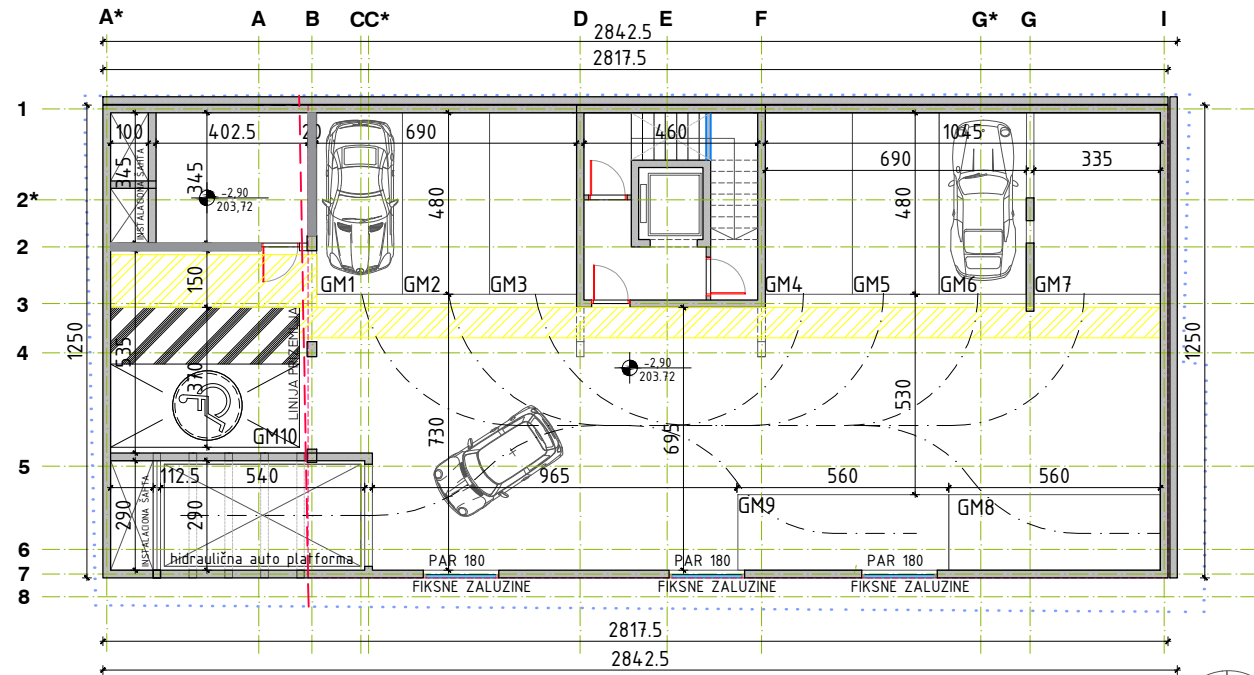
LEGENDA:

● ● ● ●	GRANICA OBUHVATA
—	POSTOJEĆE GRANICE PARCELE
—	REGULACIONA LINIJA - PLANSKA
—	GRAĐEVINSKA LINIJA - PLANSKA
—	LINIJA PODZEMNE ETAŽE
—	LINIJA ETAŽE SPRATA 1-3
—	NOVOPLANIRANI OBJEKT
—	GRAĐEVINSKA LINIJA OBJEKTA
—	POSTOJEĆA TRASA DP II A 208 - ULICA KNEZA MILOŠA
—	OSOVINA PRISTUPNE GRADSKO SAOBRAĆAJNICE
—	STACIONAŽA PRIKLJUČAKA - PRESEKA NA DRŽAVNI PUT
—	BICIKLISTIČKA STAZA
—	SAOBRAĆAJNICE
—	PARKINZI I PLATOI
—	ULAZI I PRAVCI KRETANJA
—	VISINSKE KOTE SAOBRAĆAJNICE, UREDJENOG DVORISTA I NOVOG OBJEKTA
—	FAKTIČKO STANJE NA PARCELI
223.54	POSTOJEĆE VISINSKE KOTE
5	KOORDINATNE TAČKE OBUHVATA
—	POSTOJEĆI OBJEKTI
—	VISOKO I SREDNJE ZELENILO
—	ZELENE POVRŠINE
—	KONTEJNERI

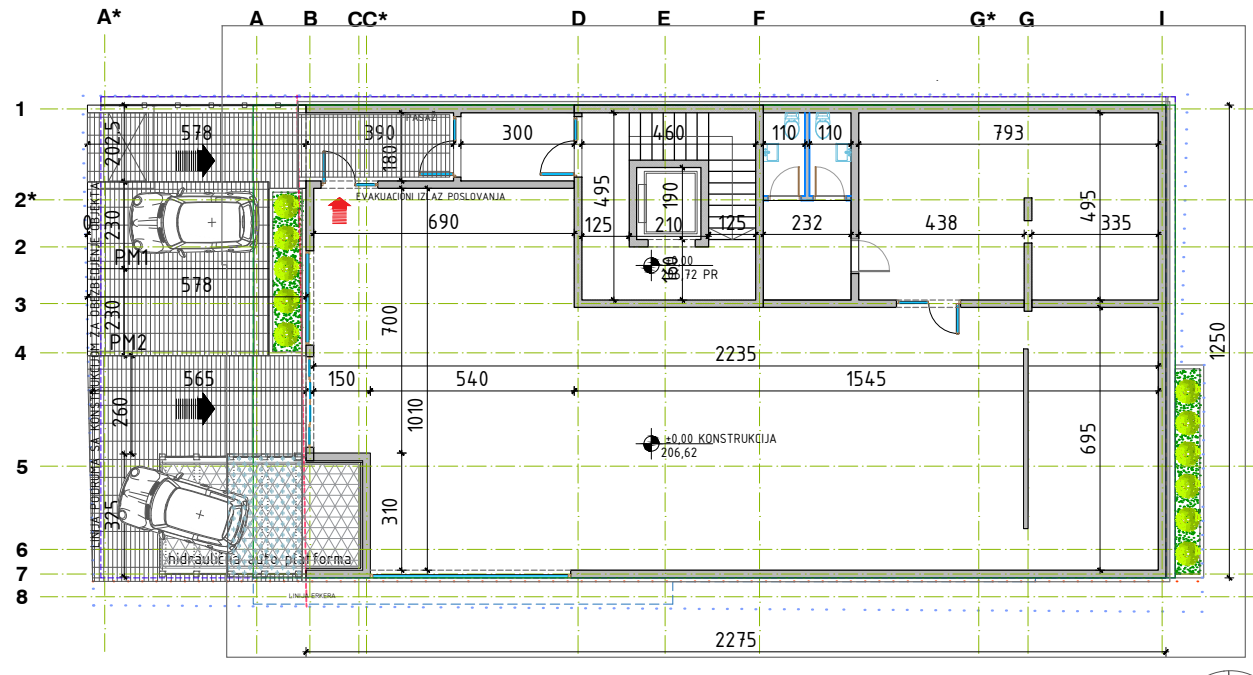
IDR	INTERACTIVE TECHNICAL DESIGN	„ALFA KVADRAT“ Branka Radića br.8, Vrnjačka Banja
INVESTITOR:	Preduzeće za proizvodnju, promet i usluge ACIKO-KOMERC doo, Beranova 17A, Konvaluk, Kraljevo i MATIJEVIĆ Radojka, Dubravska br.40, Novo Selo, Vrnjačka Banja;	ODGOVORNI PROJEKTANT: Djordje Ostojić, d.u.d 300 H527 09
OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA:	STAMBENO - POSLOVNI OBJEKT K.P. BR. 415/4 i 415/21 K.O. Vrnjačka Banja	SARADNIK: Dunja DUNJIC M.J.A.U. Ivana DJUROVIĆ M.P.P. Ana STAROVLAH M./PA.
FAZA PROJEKTA:	IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE	NAZIV PRILOGA: SITUACIONI PLAN RAZMERA: 1:250 DATUM: DEC '24 BR. PROJEKTA: 48-1/24 BR. PRIL: 1

IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE

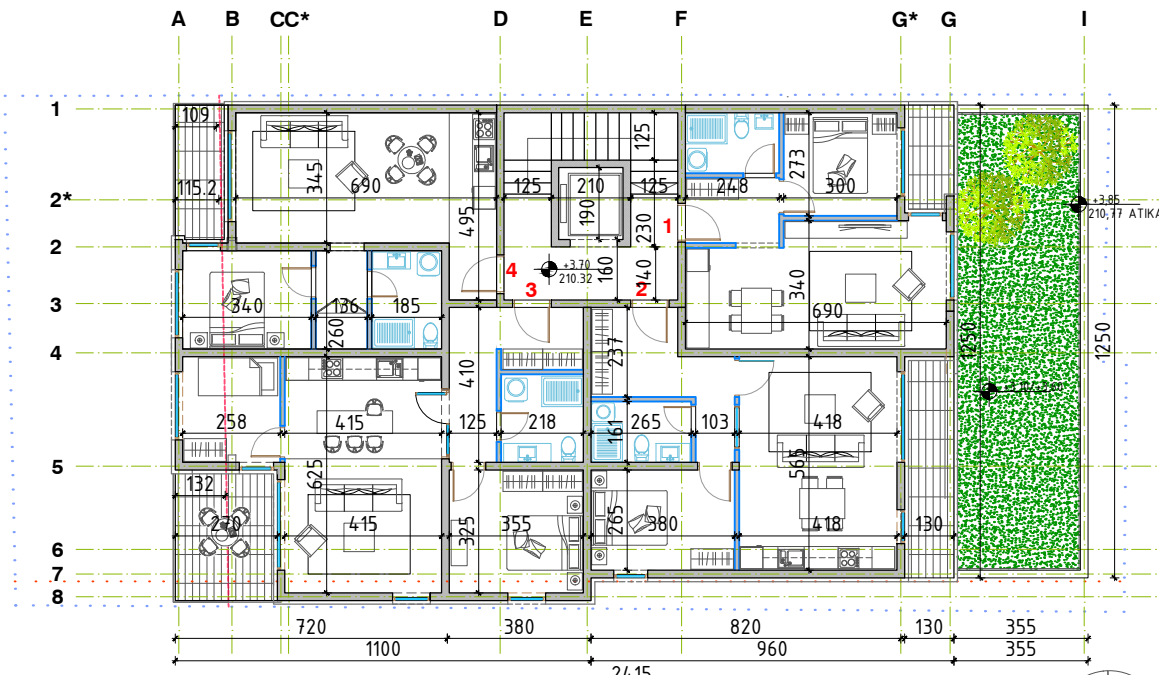
PODRUM



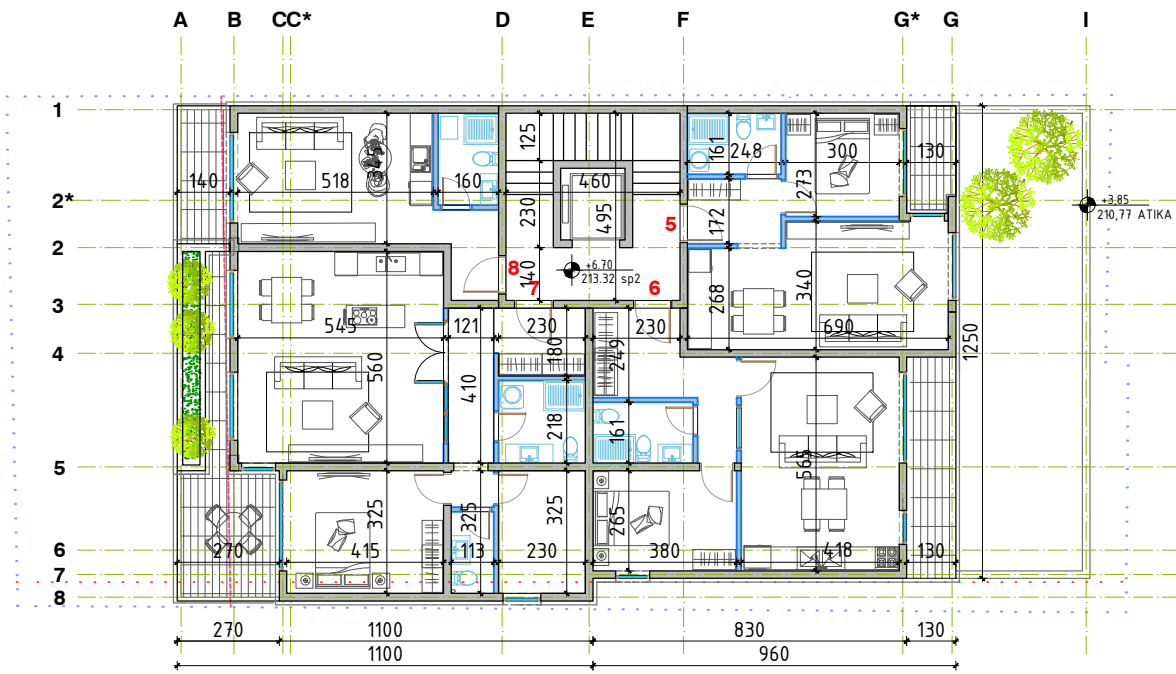
PRIZEMLJE



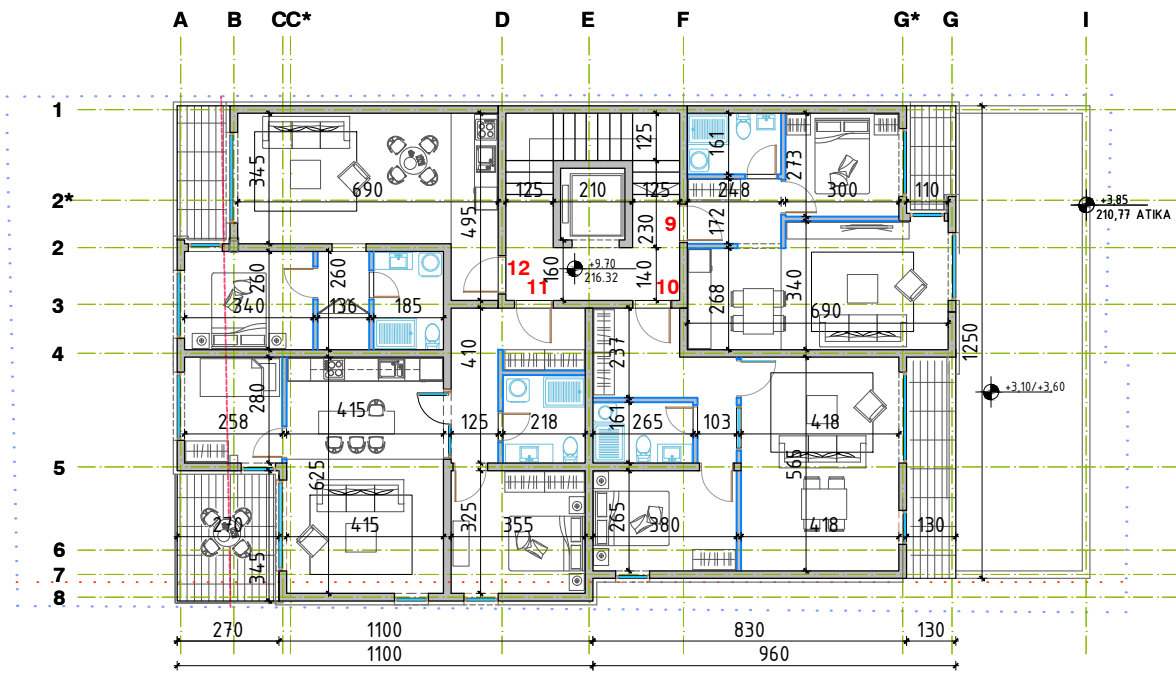
SPRAT 1



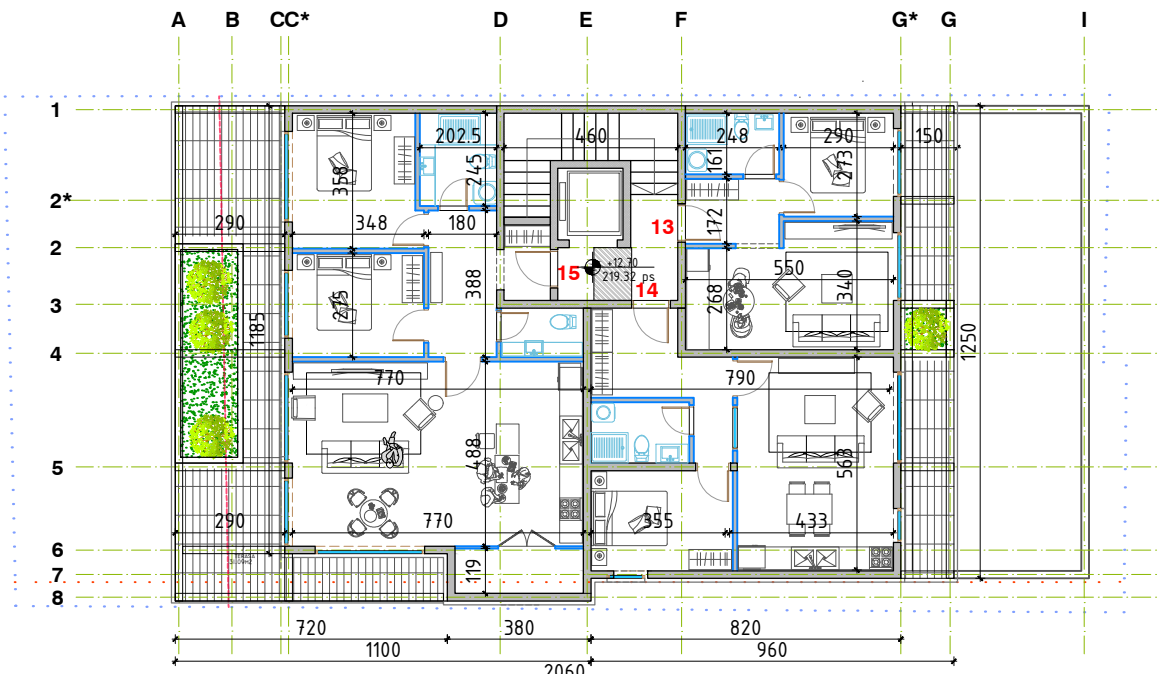
SPRAT 2



SPRAT 3



POVUCENI SPRAT



PREGLED STRUKTURE POVRŠINA STAMBENO POSLOVNI OBJEKT
K.P.BR. 415/4 I 415/21, KO.Vrnjačka Banja

OSNOVA PODRUMA-GARAŽE			
br.	NAMENA PROSTORIJA	STRUKTURA	NETTO KORISNA
1	GARAŽA SA SAOBRAĆAČNICOM	10 GM	269,05
2	PRED PROSTOR	/	6,11
3	OSTAVA	/	6,19
4	TEHNIČKA PROSTORIJA	/	13,38
5	AUTOLIFT	/	15,65
6	PUTNIČKI LIFT	/	3,23
7	STEPENIŠTE	/	2,67
UKUPNO NETO PODRUMA			316,28
UKUPNO BRUTO PODRUMA			353,65

* Ukupno bruto po SRPS: P=356,60m²

OSNOVA PRIZEMLJA			
br.	NAMENA PROSTORIJA	STRUKTURA	NETTO KORISNA
1.	POSLOVNI PROSTOR TRGOVINE		220,65

***PRODAJNI PROSTOR P=147,40m²/ZPM

ZAJEDNICKE PROSTORIJE			
br.	NAMENA PROSTORIJA	STRUKTURA	NETTO KORISNA
1.	PASAŽ		6,87
2.	PRED PROSTOR		5,29
3.	HODNIK SA STEPENIŠTEM		13,43
UKUPNO NETO PRIZEMLJA			246,25
UKUPNO BRUTO PRIZEMLJA			297,60

* Ukupno bruto po SRPS: P=304,65m² sa BRGP hidraulične auto platforme

* Ukupno bruto po SRPS: P=291,75m² bez BRGP hidraulične auto platforme

OSNOVA SPRAT 1			
br.	NAMENA POSEBNIH DELOVA	STRUKTURA	NETTO KORISNA
1	STAN 1	JEDNOSOBAN	40,70
2	STAN 2	JEDNOSOBAN	52,66
3	STAN 3	DVOSOBAN	66,14
4	STAN 4	JEDNOSOBAN	46,77
UKUPNO			206,27

ZAJEDNICKE PROSTORIJE			
br.	NAMENA PROSTORIJA	STRUKTURA	NETTO KORISNA
1.	HODNIK SA STEPENIŠTEM	/	17,58
UKUPNO NETO SPRAT 1			223,85
UKUPNO BRUTO SPRAT 1			264,10

* Ukupno bruto po SRPS: P=270,9m²

OSNOVA SPRAT 2			
br.	NAMENA POSEBNIH DELOVA	STRUKTURA	NETTO KORISNA
1	STAN 5	JEDNOSOBAN	40,62
2	STAN 6	JEDNOSOBAN	52,74
3	STAN 7	DVOSOBAN	79,20
4	STAN 8	JEDNOSOBAN	29,28
UKUPNO			201,84

ZAJEDNICKE PROSTORIJE			
br.	NAMENA PROSTORIJA	STRUKTURA	NETTO KORISNA
1.	HODNIK SA STEPENIŠTEM	/	17,58
UKUPNO NETO SPRAT 2			219,42
UKUPNO BRUTO SPRAT 2			264,10

* Ukupno bruto po SRPS: P=270,9m²

OSNOVA SPRAT 3			
br.	NAMENA POSEBNIH DELOVA	STRUKTURA	NETTO KORISNA
1	STAN 9	JEDNOSOBAN	40,61
2	STAN 10	JEDNOSOBAN	52,75
3	STAN 11	DVOSOBAN	66,15
4	STAN 12	JEDNOSOBAN	46,76
UKUPNO			206,28

ZAJEDNICKE PROSTORIJE			
br.	NAMENA PROSTORIJA	STRUKTURA	NETTO KORISNA
1.	HODNIK SA STEPENIŠTEM	/	17,58

UKUPNO NETO SPRAT 3		223,86
UKUPNO BRUTO SPRAT 3		264,10

* Ukupno bruto po SRPS: P=270,9m²

OSNOVA POVUČENOG SPRATA			
br.	NAMENA POSEBNIH DELOVA	STRUKTURA	NETTO KORISNA
1	STAN 13	JEDNOSOBAN	40,26
2	STAN 14	JEDNOSOBAN	52,92
3	STAN 15	DVOSOBAN	117,61
UKUPNO			210,79

ZAJEDNICKE PROSTORIJE			
br.	NAMENA PROSTORIJA	STRUKTURA	NETTO KORISNA
1.	HODNIK SA STEPENIŠTEM	/	14,46
UKUPNO NETO POVUČENI SPRAT			225,25
UKUPNO BRUTO POVUČENI SPRAT			264,10

* Ukupno bruto po SRPS: P=270,9m²

ZBIRNI PREGLED STRUKTURE POVRŠINA

ETAŽA	NETO KORISNA POVRŠINA	BRUTO POVRŠINA	BRUTO SRPS I EEZ POVRŠINA
PODRUM	316,28	353,65	356,60
PRIZEMLJE	246,25	297,60	304,65
SPRAT 1	223,85	264,10	270,90
SPRAT 2	219,42	264,10	270,90
SPRAT 3	223,86	264,10	270,90
POV. SPRAT	225,25	264,10	270,90
UKUPNO	1.454,90	1.354,00	1.744,85

UKUPNO NETO KORISNA POVRŠINA OBJEKTA		1.454,90
UKUPNO NETO KORISNA POVRŠINA 10GM U OBJEKTU		269,05
UKUPNO NETO KORISNA STAMBENA POVRŠINA OBJEKTA		825,17
UKUPNO NETO KORISNA POVRŠINA POSLOVANJA U OBJEKTU		220,65
UKUPNO BRUTO OBJEKTA NADEŽMNO		1.354,00
UKUPNO BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA OBJEKTA		1.680,00
UKUPNO BRUTO RAZVIJENA GRAĐEVINARSKA POVRŠINA OBJEKTA sa hidrauličnom auto platformom		1.744,85

* Ukupno bruto po SRPS: sa BRGP hidraulične auto platforme

IDR

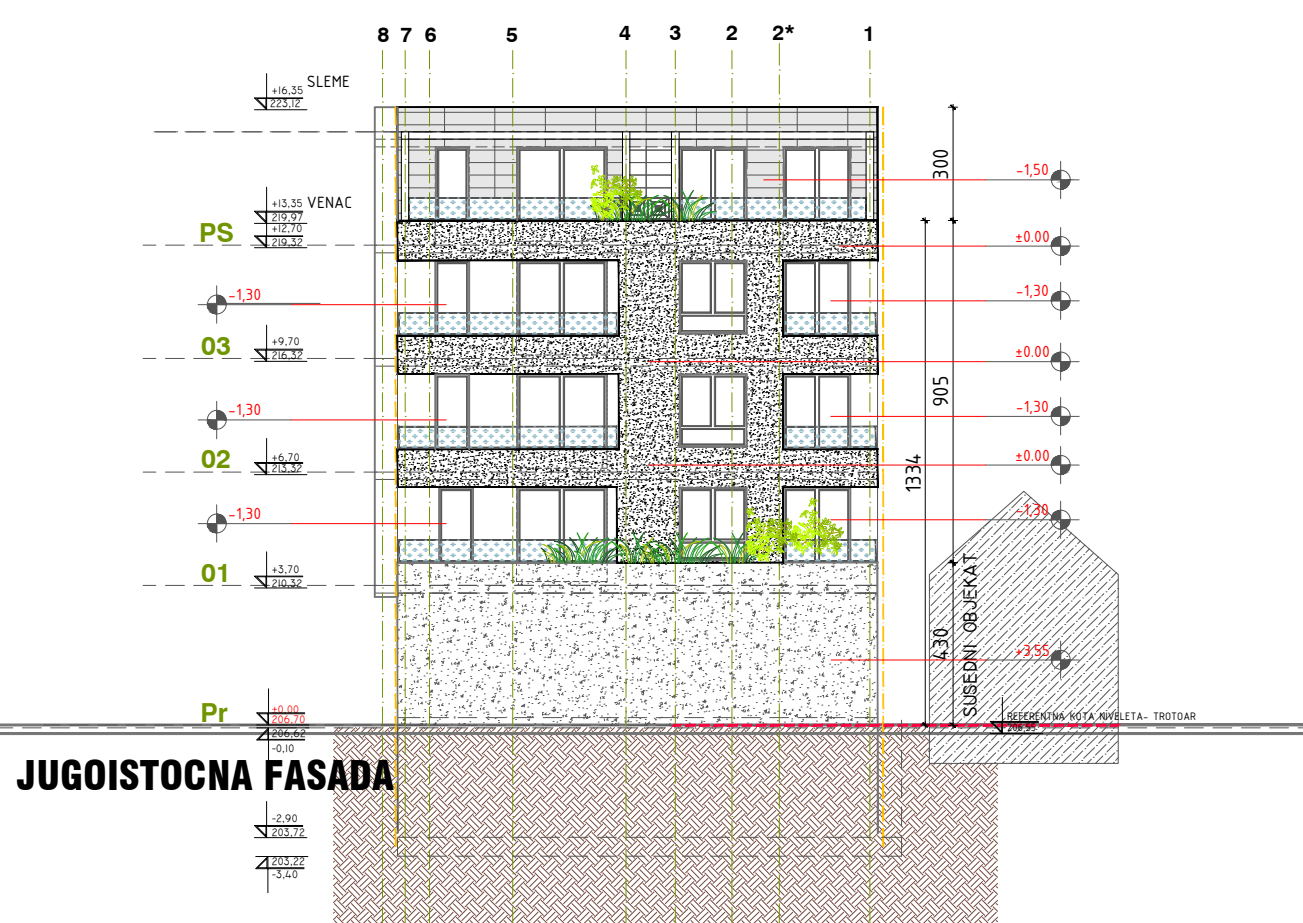
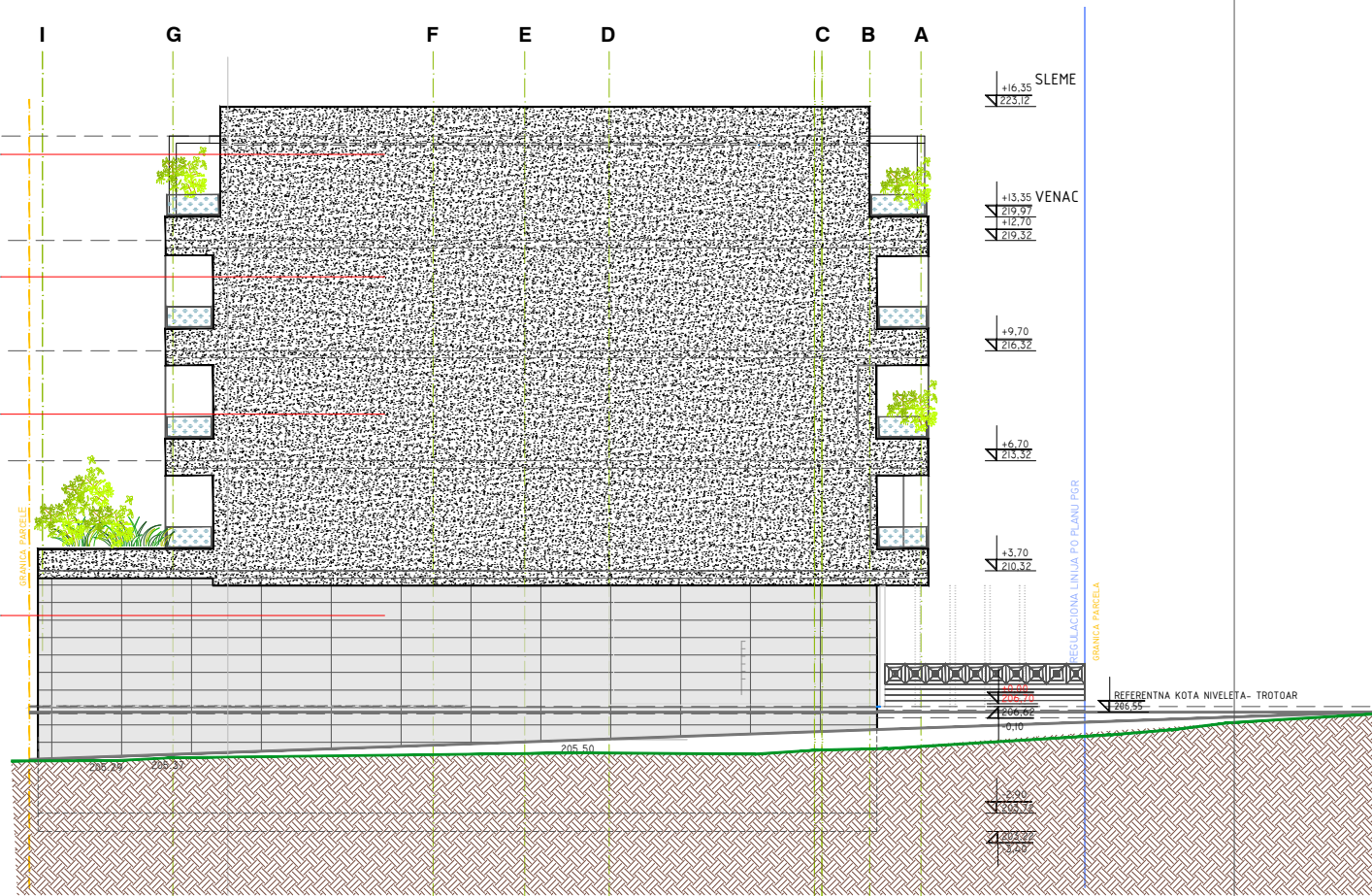
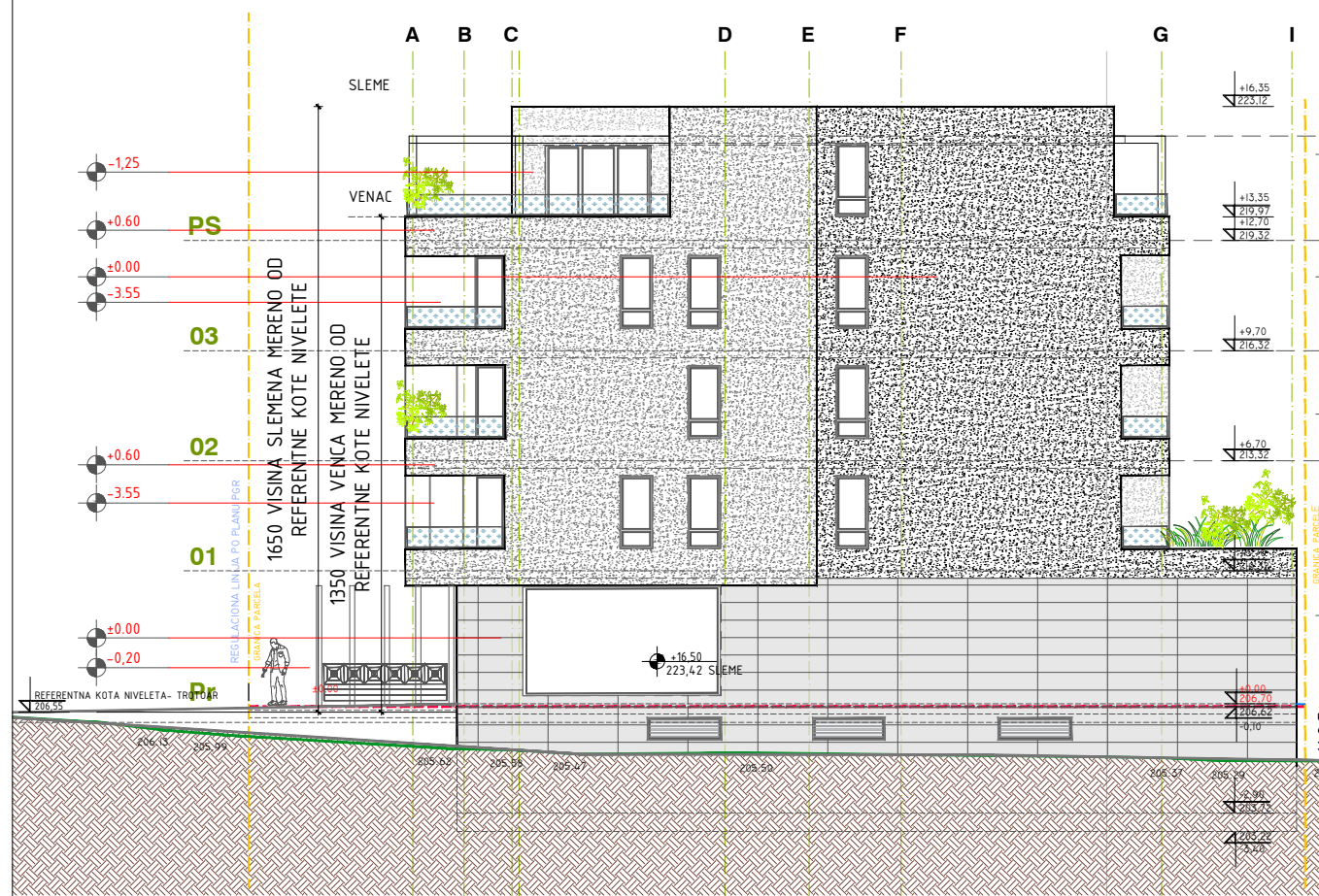
INVESTITOR	MATIJEVIĆ Radojka i ACIKO KOMERC D.O.O.			LOKACIJA K.P. BR. 1209 KO VRNJACKA BANJA	
PROJEKAT	IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE				
LIST	OSNOVE PRIZEMLJA, SPRATA 1, 2 I 3 I OSNOVA POVUČENOG SPRATA				
ODGOVORNI PROJEKTANT	ĐORĐE Ostojić, D.I.A.	LICENCA BR. 300 H527 09	PROJEKTANT	ĐORĐE Trifunović D.I.G., DUNJA Dunjić M.A.I.A., ANA Starovlah M.A.P.A., IVANA Đurović M.A.P.P.	
RAZMERA	1:200	BR. PROJEKTA 48-1/24	DATUM DEC, 2024		LIST BR. 2

JUGOZAPADNA FASADA

SEVERO ISTOCNA FASADA

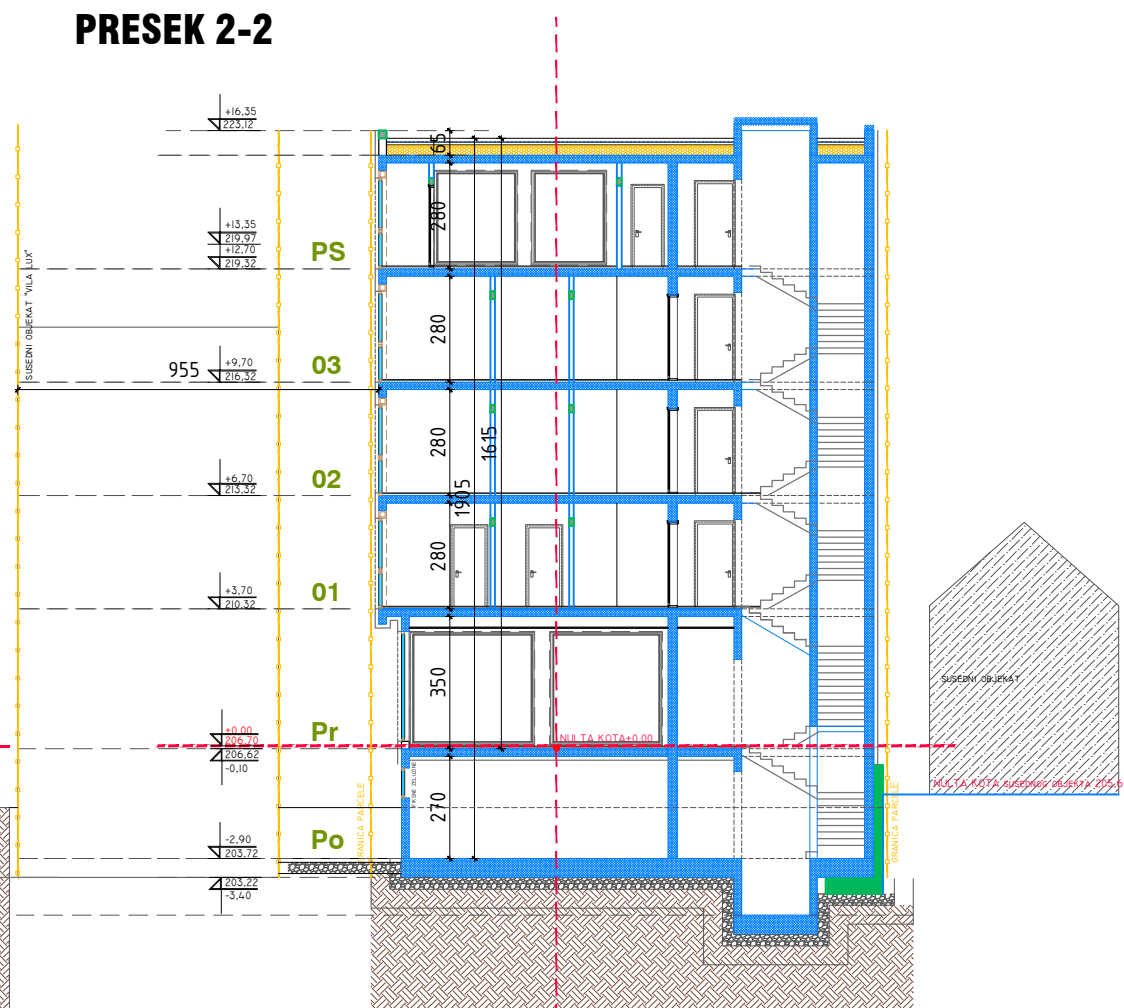
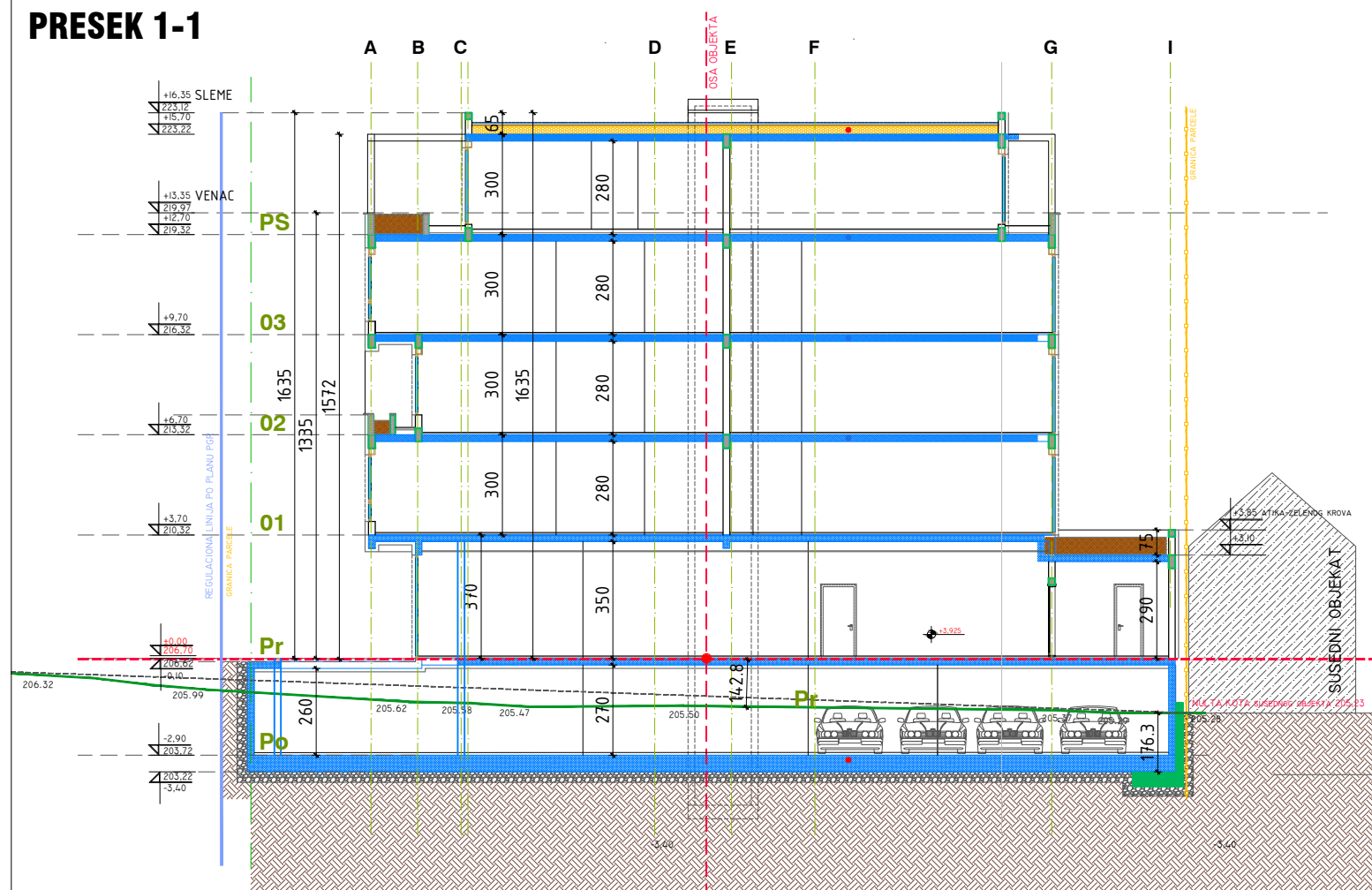
SEVERO ZAPADNA FASADA

IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE

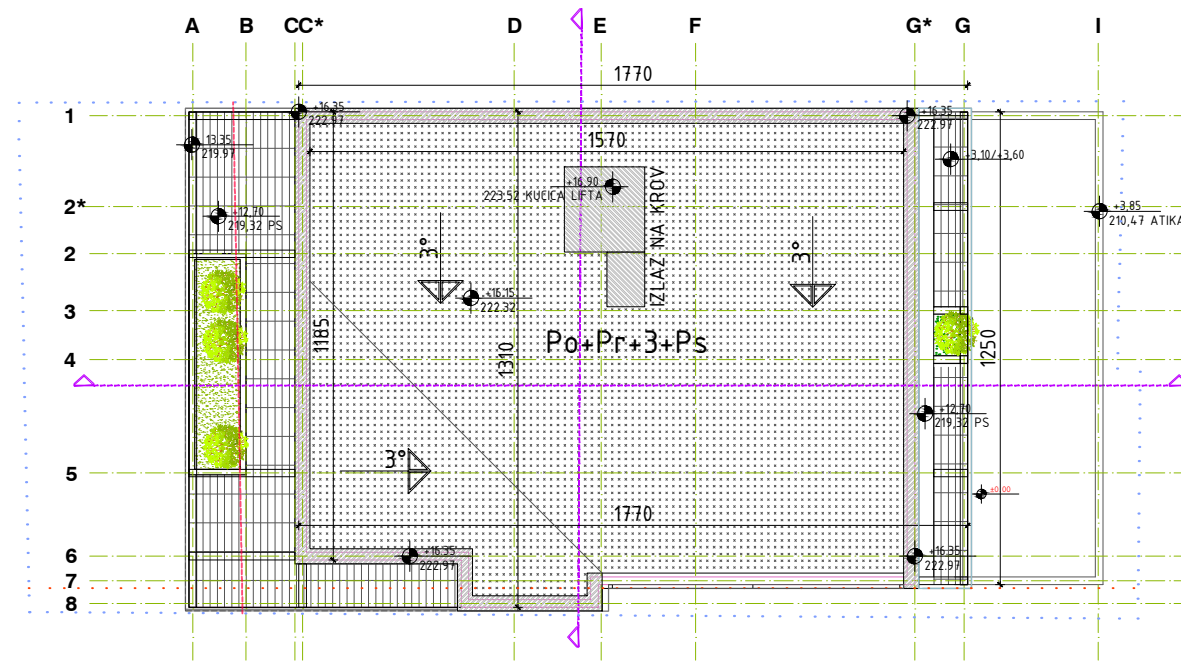


PRESEK 1-1

PRESEK 2-2



IZGLED KROVNIH RAVNI



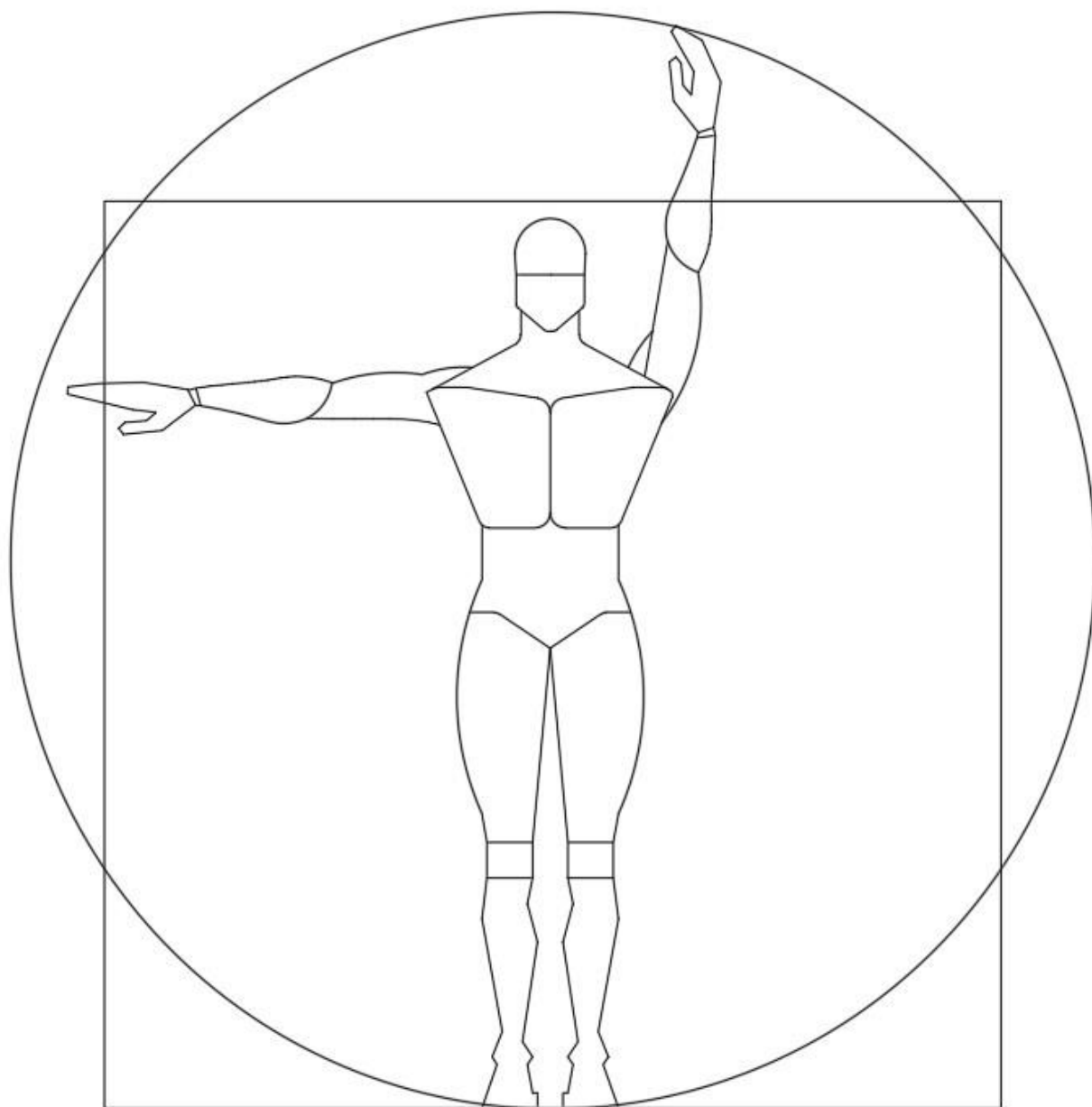
IDR

INVESTITOR	MATIJEVIĆ Radojka i ACIKO KOMERC d.o.o.	LOKACIJA	K.P. BR. 1209 KO VRNJACKA BANJA
PROJEKAT	IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE		
LIST	OSNOVA - IZGLED KROVNIH RAVNI, KARAKTERISTIČNI PRESECI I IZGLEDI OBJEKATA		
ODGOVORNI PROJEKTANT	ĐORĐE Ostojić, D.I.A.	LICENCA BR.	300 H527 09
RAZMERA	1:200	BR. PROJEKTA	48-1/24
		PROJEKTANT	DJORDJE Trifunović D.I.G., DUNJA Dunjić MA.I.A., ANA Starovlah MA.P.A., IVANA Đurović MA.P.P.
		DATUM	DEC, 2024
		LIST BR.	3

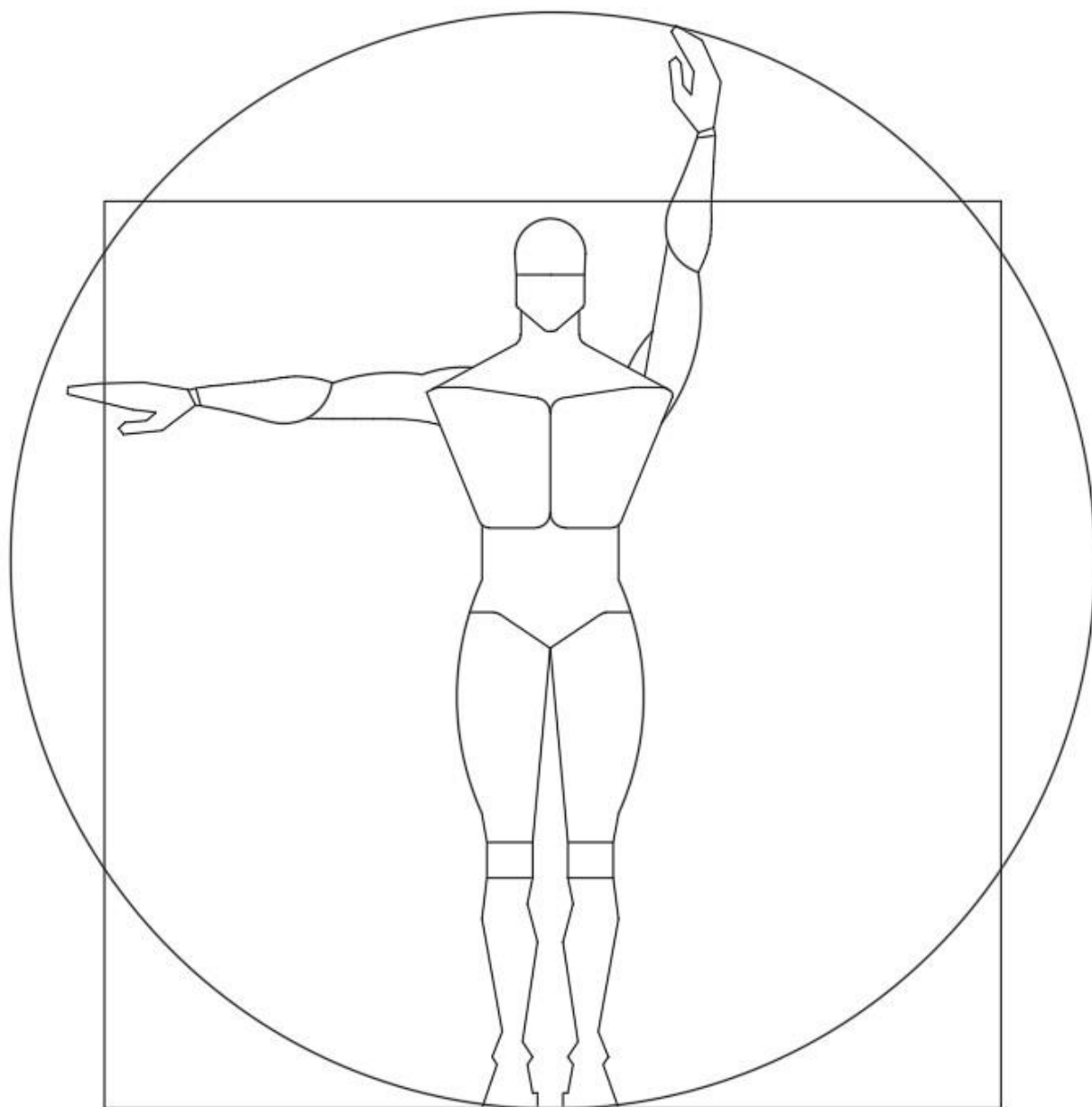


IDR

INVESTITOR	MATIJEVIĆ Radojka i ACIKO KOMERC D.O.O.			LOKACIJA	K.P. BR. 1209 KO VRNJACKA BANJA
PROJEKAT	IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE				
	3D PRIKAZ MATERIJLIZACIJE I FORME OBJEKTA				
ODGOVORNI PROJEKTANT	ĐORĐE Ostojić, D.I.A.	LICENCA BR. 300 H527 09	PROJEKTANT	ĐJORDJE Trifunović d.lg., ĐUNJA Dunjić MAJA, ANA Starovlah M.A.P.A., IVANA Đurović M.A.P.P.	
RAZMERA	1:200	BR. PROJEKTA 48-1/24	DATUM DEC, 2024	LIST BR.	4



**ДОКУМЕНТАЦИЈА
УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**



ПЛАНСКА И ПРАВНА ДОКУМЕНТАЦИЈА



Република Србија

ОПШТИНА ВРЊАЧКА БАЊА

Општинска управа

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

Број:350-472/24

Дана:14.01.2025.

ВРЊАЧКА БАЊА

Крушевачка 17 тел: 036/601-220

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

**ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ
ЗА К.П.БР. 415/4 и 415/21 К.О. ВРЊАЧКА БАЊА**

ПОДАЦИ РГЗ, КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

**** подаци су преузети из јавне базе података катастра непокретности, са датумом ажурности 14.01.2025.*

к.п.бр. 415/4 К.О. Врњачка Бања
површина парцеле **339m²**
врста и начин коришћења земљишта:
ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
– земљиште под зградом и другим објектом 135 m2
– земљиште уз зграду и други објекат 204 m2

ПОДАЦИ О НОСИОЦУ ПРАВА НА ЗЕМЉИШТУ:

носиоци права:

к.п.бр.415/4

МАТИЈЕВИЋ РАДОЈКА (својина приватна 68/339)

ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОИЗВОДЊУ, ПРОМЕТ И УСЛУГЕАЦИКО-КОМЕРЦ ДОО (својина приватна 271/339)

к.п.бр. 415/21 К.О. Врњачка Бања
површина парцеле **65m²**
врста и начин коришћења земљишта:
ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
– земљиште под зградом и другим објектом 40 m2
– ливада 2. Класе 25 m2

ПОДАЦИ О НОСИОЦУ ПРАВА НА ЗЕМЉИШТУ:

носиоци права:

к.п.бр.415/21

МАТИЈЕВИЋ РАДОЈКА (својина приватна 13/65)

ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОИЗВОДЊУ, ПРОМЕТ И УСЛУГЕАЦИКО-КОМЕРЦ ДОО (својина приватна 52/65)

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 објекат 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. Предметне парцеле су биле 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) и представљају грађевинско земљиште. К.п.бр. 415/4 и 415/21 К.О. Врњачка Бања налазе се на списку парцела у Решењу бр.03-10637/1-60 и проглашене су, односно утврђене су као грађевинско земљиште па сходно томе **није потребно платити промену намене пољопривредног земљишта.**

УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН – ПГР ВРЊАЧКЕ БАЊЕ

Кат. парцела бр. 415/4 и 415/21 К.О. Врњачка Бања обухваћене су Планом генералне регулације Врњачке Бање Бање 2023-2030 („Сл. лист општине Врњачка Бања“, бр. 26/24) и налазе се у оквиру урбанистичке целине 2-1.

ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ:

» ЗОНА ТУРИСТИЧКО КОМЕРЦИЈАЛНИ ЦЕНТАР: ЦЕНТАР 2 (Ц2)

» К.п.бр. 415/2: ЗОНА ЦЕНТАР 2 (Ц2)

ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ:

» 415/21 северозападни део парцеле на регулацији појасу саобраћајнице (графички прилог РЕГУЛАЦИЈА).

» 415/21 и 415/4 северозападни део парцеле у регулацији појасу саобраћајнице (графички прилог РЕГУЛАЦИЈА).

МЕРЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈУ / ПРИМЕНА ПЛАНА:

Обавезна израда УП.

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

(16607)	X= 7492390.94	Y= 4831627.16
(16562)	X= 7492384.40	Y= 4831620.53
(16555)	X= 7492383.72	Y= 4831619.84
(16524)	X= 7492380.02	Y= 4831615.89
(16492)	X= 7492375.60	Y= 4831611.17
(16237)	X= 7492396.48	Y= 4831590.72

Линија I: 16607-16562-16555-16524-16492 северозападна регулациона линија саобраћајнице прати линију границе парцеле. Грађевинска линија је паралелна са регулационом и на удаљењу је од 6,0м.

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 планиране физичке структуре - организација и уређење парцеле је дато комбиновање различитих параметара али увек у мери која је потребна за издавање локацијских услова. Општа правила грађења важе на целој територији плана осим ако посебним правилима није одређено другачије.

- **Елементи урбанистичке регулације :**

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

- **Елементи искоришћења површине парцеле :**

Површина основе објекта :

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

Процент 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)

Процент 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, парпетима 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.

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

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

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

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

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

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

Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

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

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

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

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

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

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

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

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

ВИСИНА ОБЈЕКТА

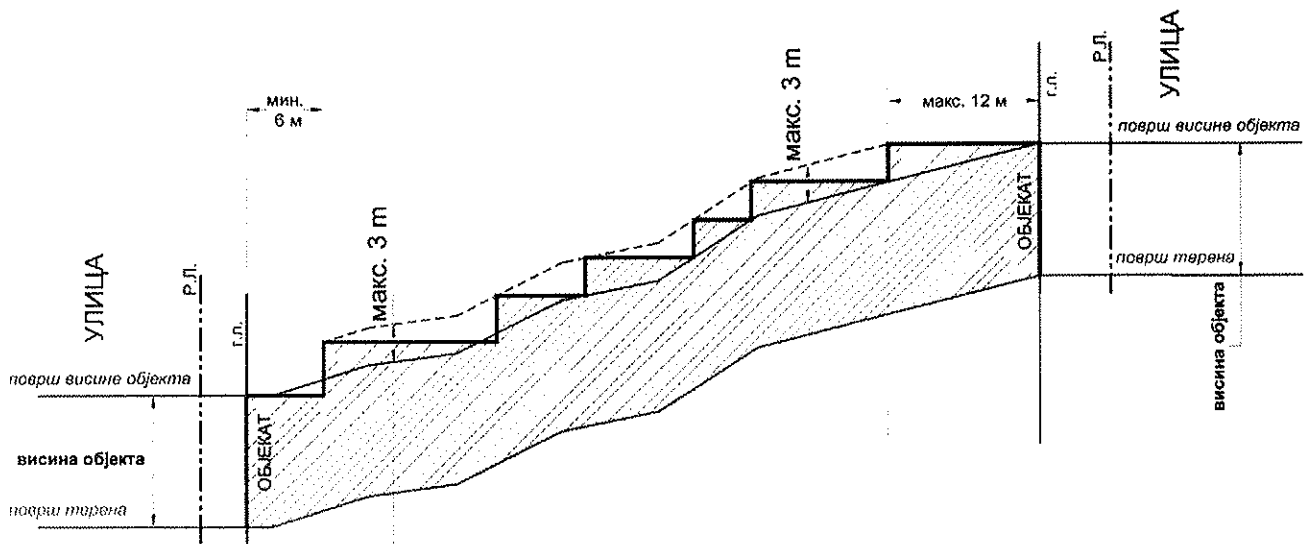
Висина објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о висинској регулацији, односно максимално дозвољеном висином објекта. Максимално дозвољене висине су дате у посебним правилима грађења за зоне где је висина релевантан критеријум.

Коме 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 **поверх висине објекта** за више од 3,0 м.

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

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

За објекте који су повучени у односу на регулациону линију више од 5 м и обухват подцелине Ц1-БУС :

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

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

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

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

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

Приликом пројектовања објекта 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 објекта 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 објекта 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 објекта може бити максимум 1,6 т виша од највише коте приступне саобраћајнице.

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

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

Кота приземља планираних објекта на стрмом терену са нагибом ка улици (више), 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 објекта 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, кота приземља нестамбене намене је максимално 1.6 т виша од највише коте приступне саобраћајнице, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.

Код изграђених објекта 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 надstreишнице са и без стубова, надstreишнице и сл.) максимално до 1,60м - и то на делу објекта вишем од 3,00 т. 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 дужном 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 1 м уколико је ширина (преосталог) тротоара минимално 3,0 м.
- платнене расклопиве надстрешнице или транспарентне конзолне браварске надстрешнице до 2 м, 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 зонам 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 сужен.

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

КРОВОВИ

Могуће су различите врсте кровова уз поштовање задатих висина објекта.

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

Када се гради повучена последња етажа, изнад ње (није дозвољен таван) се ради раван кров или плитак коси кров (до 15°). Повучена етажа је мин. 1,5 м 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 $1/3$ дужине 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 ППР 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 објекат се мора удаљити мин 2м од границе намене предвиђене за изградњу, која је у контакту са том наменом зеленила.
- За грађевинске парцеле од којих се Планом регулације изузима више од 20% површине за површине јавне намене (улице, реке, тргови и сл.) - максимална површина заузетости парцеле се може повећати за 20 % (уз адекватно смањење површине зеленила).
- За објекте на угловима 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 слободностојећег 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 1200 m² БРГП.
- Максимална величина појединачног слободностојећег или двојног објекта (збирно оба објекта заједно) - (једна форма, једна маса, укупна изграђена маса објекта изнад земље) у зони породичног становања (С1, С2 и С2в) је 750 m² БРГП.
- Постојеће објекте на парцелама које су мање од планом предвиђене површине, је могуће реконструисати и 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 пунтовима на јавној површини.
- Механички системи за паркирање на парцели не улазе у проценат заузетости објеката
- Базени до 90 цм висине (изнад терена) се третирају као уређење терена, могу прећи грађевинску линију али не и регулациону и не обрачунавају се у проценат заузетости парцеле.
- Фасадни отвори нестамбених, помоћних, сервисних и сл. просторија морају имати парпет минималне висине 1,8 м – у случајевима где је врста отвора релевантна за удаљеност од суседних објеката/парцела.

- Дати проценат зеленила се односи на зеленило на нивоу партерног уређења.
- Минимални проценат зеленила за било коју зону изградње обухвата овог плана је 10%, осим обухвата подцелине „Ц1-БУС“.
- У сутерену је дозвољено становање када је најмање један фасадни зид стана изнад нивоа терена, уз услов да испред фасадних отвора не постоји препрека (потпорни зид и сл.) на удаљености мањој од 6м; тј. простор партера се не обрачунава у заузетост-припада партерном уређењу.
- У обрачун бруто површине улазе и подземне етаже ако се користе за становање или комерцијалну намену.
- Када се ради надзиђивање објекта, ради се на целокупној основи (колико је дозвољено правилима плана) – није дозвољено парцијално надзиђивање.
- Уколико геотехнички услови локације дозвољавају, ради изградње објекта - могућа је минимална интервенција у смислу промене конфигурације природног терена, тако да висина насипа или усека може бити:
 - до 1,0 т у односу на постојеће стање - за нагиб до 10%;
 - до 1,5 т у односу на постојеће стање - за нагиб од 10-20%;
 - до 2,0 т у односу на постојеће стање - за нагиб преко 20%;

ПАРКИРАЊЕ

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

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

НЕДОСТАЈУЋА ПАРКИНГ МЕСТА

- За грађевинске парцеле које немају излаз на јавну 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.

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

ОГРАДЕ

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

Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационелиније.

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 m.

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 паранета 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.
- Насипање терена не сме угрозити објекте на суседним парцелама, а одвођење површинских вода мора бити контролисано и ако постоји потреба за тим, на парцели изградити и 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 ПАРЦЕЛИ

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 ЦЕНТАР 2 (Ц2):

ЗОНА ЦЕНТАР 2 (Ц2)

ТУРИСТИЧКО КОМЕРЦИЈАЛНИ ЦЕНТАР

□ Намена :

о зона централних функција - главни центар максималне концентрације услуга и људи

о претежна намена: пословање - услуге, трговина; компатибилна намена – апартмани, колективно становање.

о дозвољено : пословање у смислу услуга, хотели, ресторани, култура, забава, образовање (канцеларије, бирои, трговине, биоскопи, галерије, угоститељство, мини школе и сл.)

о није дозвољено: производња-осим занатске радионице до 50 m² , садржаја као : шивење, гричарија, сарач, фотограф, обућар и сл.

о расподела намене : обавезно у делу приземља које је орјентисано према јавној површини - јавне функције и пословање .

□ Парцелација :

о минимална величина парцеле : 200 m²

о инсистирати на правилном облику и пропорцијама 1:1 -1:4

□ Висина објекта макс.: венац- 13,5 m ; слеме - 16,5 m

о Ако је у граф. прилогу регулације другачије одређено :

□ П+2 : венац- 10,5 m ; слеме - 13,5 m

□ П+3 : венац- 13,5 m ; слеме - 16,5 m

о Референтна нивелета висине објекта је кота тротора улице или јавне површине на коју је орјентисан објекат (или део објекта).

□ Индекс изграђености „и“ макс. : 4,0

□ Паркирање на парцели - према критеријумима из табеле + 1ПМ по стану или 1ПМ/100m² BRGP

□ Позиција и распоред објеката :

о Дозвољени су слободностојећи, атријумски, полуатријумски и објекти у низу (прекинути и непрекинути низ),

о Предња страна објекта (фасада према улици или реци) мора бити постављена на грађевинску линију.

о У овим зонама на потесу дуж улица, инсистирати на блоковској форми организације - објекте орјентисати у правцу према регулационој линији (улици и/или реци), односно унутрашњем дворишту, тако да бочне стране објеката према суседима могу бити постављене на границу парцеле (једнострано или двострано узидани) – без сагласности суседа (ако је и сусед у истој зони намене), ако је испоштован услов удаљености од постојећег објекта.

о При изградњи атријумских, једнострано или двострано узиданих објеката - страна објекта која је постављена на границу парцеле - не саржи отворе; приликом синхронизоване градње на обе суседне парцеле (или уз сагласност) могуће је на овој страни објекта оставити светларник (атријум) исте величине и симетричан светларнику суседног (или постојећег) објекта.

о Међусобна удаљеност наспрамних страна објеката, од којих бар један има зидне отворе за дневно осветљење радних или стамбених површина за боравак - је минимално 1/2 висине вишег објекта. Ова удаљеност се може смањити на 1/4 ако се ради о сервисним, санитарним или техничким просторијама (са отворима за дневно осветљење).

о Удаљеност објекта (или дела објекта) који има зидне отворе за дневно осветљење радних или стамбених површина за боравак - од бочне границе парцеле исте намене, је минимално 1/4 висине објекта.

□ Ово је атрактивна зона централних функција, велике концентрације корисника и очекује

се максимална уређеност свих елемената простора, нарочито-јавних површина и зеленила, најбоља архитектонска решења и ниво извођења.

- ☐ Обавезна израда Урбанистичког пројекта за изградњу, који треба да садржи :
- о распоред објеката и свих елемената партерног уређења,
- о решења за неометано кретање хендикепираних лица на парцели,
- о решења прикључака на све врсте инфраструктуре
- о нивелационо решење површина и одвод атмосферских вода,
- о распоред зеленила, начин уређења и одржавања
- о потребне елементе противпожарне заштите на парцели,

ПОДЦЕЛИНА „Шумадија“

Важе сви параметри зоне „Ц2“ осим висине : висина објеката (венац/слеме) је одређена висином релевантних параметара изграђеног пословно стамбеног објекта „Шумадија“ кп.бр.385/3 .

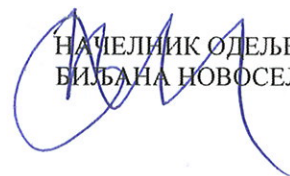
Остали критеријуми као у зони „Ц2“.

На к.п.бр. 380/2 и 380/3 КО Врњачка Бања не важи ограничење висине него се примењују параметри висине за зону „Ц2“.

ОБРАДИЛА:
ДРАГОСЛАВ ПЕЦИЋ



НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
БИЈАНА НОВОСЕЛАЦ





Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

Marina Dunjić
Digitally signed
by Marina Dunjić
Date: 2025.06.19
16:07:10 +02'00'

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 19.6.2025. 16:03:28

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	108e34db-f617-4be5-b605-11579eea737d
Матични број општине:	70459
Општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Матични број катастарске општине:	741558
Катастарска општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Датум ажурности:	18.06.2025. 14:24
Служба:	ВРЊАЧКА БАЊА
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	КНЕЗА МИЛОША
Број парцеле:	415/21
Површина m²:	65
Број извода (*):	964
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	40
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	МАТИЈЕВИЋ РАДОЈКА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	13/65
Назив:	ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОИЗВОДЊУ, ПРОМЕТ И УСЛУГЕ АЦИКО-КОМЕРЦ ДОО
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	52/65
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Забележка парцеле	
Датум:	11.6.2025. 12:25:16
Број предмета:	952-02-3-054-3850/2025
Опис:	ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК ЗА ПРОМЕНУ ОБЛИКА И ПОВРШИНЕ ПАРЦЕЛЕ- ГП ГЕОМЕТРИ

* Ранији број листа непокретности.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 19.6.2025. 16:03:43

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	72e2c7b5-1be9-45fb-8e87-a4e6abf811f9
Матични број општине:	70459
Општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Матични број катастарске општине:	741558
Катастарска општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Датум ажурности:	18.06.2025. 14:24
Служба:	ВРЊАЧКА БАЊА
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	КНЕЗА МИЛОША
Број парцеле:	415/21
Површина m²:	65
Број извода (*):	964
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	2
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ЛИВАДА 2. КЛАСЕ
Површина m²:	25
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	МАТИЈЕВИЋ РАДОЈКА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	13/65
Назив:	ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОИЗВОДЊУ, ПРОМЕТ И УСЛУГЕ АЦИКО-КОМЕРЦ ДОО
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	52/65
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Забележба парцеле	
Датум:	11.6.2025. 12:25:16
Број предмета:	952-02-3-054-3850/2025
Опис:	ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК ЗА ПРОМЕНУ ОБЛИКА И ПОВРШИНЕ ПАРЦЕЛЕ-ГП ГЕОМЕТРИ

* Ранији број листа непокретности.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 19.6.2025. 16:03:53

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	8f30654c-9a63-4915-8f2e-7ccea53d7a25
Матични број општине:	70459
Општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Матични број катастарске општине:	741558
Катастарска општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Датум ажурности:	18.06.2025. 14:24
Служба:	ВРЊАЧКА БАЊА
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	КНЕЗА МИЛОША
Број парцеле:	415/21
Површина m²:	65
Број извода (*):	964
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	40
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	МАТИЈЕВИЋ РАДОЈКА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	13/65
Назив:	ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОИЗВОДЊУ, ПРОМЕТ И УСЛУГЕ АЦИКО-КОМЕРЦ ДОО
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	52/65
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Забележба парцеле	
Датум:	11.6.2025. 12:25:16
Број предмета:	952-02-3-054-3850/2025
Опис:	ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК ЗА ПРОМЕНУ ОБЛИКА И ПОВРШИНЕ ПАРЦЕЛЕ-ГП ГЕОМЕТРИ
2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист	
Број објекта:	1
Назив улице:	КНЕЗА МИЛОША
Кућни број:	62
Кућни подброј:	А

Површина m²:	40
Корисна површина m²:	88
Грађевинска површина m²:	120
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ УПИСАН ПО ЗАКОНУ О ОЗАКОЊЕЊУ ОБЈЕКАТА
Број етажа под земљом:	1
Број етажа приземље:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа поткровље:	1

Имаоци права на објекту

Назив:	МАТИЈЕВИЋ РАДОЈКА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	20/100
Назив:	ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОИЗВОДЊУ, ПРОМЕТ И УСЛУГЕ АЦИКО-КОМЕРЦ ДОО
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	80/100

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Забележба објекта

*** Нема забележбе ***

* Ранији број листа непокретности.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

Marina
Dunjić

Digitally signed
by Marina
Dunjić
Date: 2025.06.19
16:06:17 +02'00'

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 19.6.2025. 16:02:17

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	89f1f114-8970-4ecf-88e9-2ccdfb3fc4a0
Матични број општине:	70459
Општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Матични број катастарске општине:	741558
Катастарска општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Датум ажурности:	18.06.2025. 14:24
Служба:	ВРЊАЧКА БАЊА
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	КНЕЗА МИЛОША
Број парцеле:	415/4
Површина m²:	339
Број извода (*):	8713
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	135
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	МАТИЈЕВИЋ РАДОЈКА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	68/339
Назив:	ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОИЗВОДЊУ, ПРОМЕТ И УСЛУГЕ АЦИКО-КОМЕРЦ ДОО
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	271/339
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Забележба парцеле	
Датум:	11.6.2025. 12:24:11
Број предмета:	952-02-3-054-3850/2025
Опис:	ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК ЗА ПРОМЕНУ ОБЛИКА И ПОВРШИНЕ ПАРЦЕЛЕ-ГП ГЕОМЕТРИ

* Ранији број листа непокретности.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 19.6.2025. 16:02:44

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	ba7f8e25-a907-4860-aa80-c93d68f01c54
Матични број општине:	70459
Општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Матични број катастарске општине:	741558
Катастарска општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Датум ажурности:	18.06.2025. 14:24
Служба:	ВРЊАЧКА БАЊА
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	КНЕЗА МИЛОША
Број парцеле:	415/4
Површина m²:	339
Број извода (*):	8713
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	2
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m²:	204
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	МАТИЈЕВИЋ РАДОЈКА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	68/339
Назив:	ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОИЗВОДЊУ, ПРОМЕТ И УСЛУГЕ АЦИКО-КОМЕРЦ ДОО
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	271/339
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Забележба парцеле	
Датум:	11.6.2025. 12:24:11
Број предмета:	952-02-3-054-3850/2025
Опис:	ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК ЗА ПРОМЕНУ ОБЛИКА И ПОВРШИНЕ ПАРЦЕЛЕ-ГП ГЕОМЕТРИ

* Ранији број листа непокретности.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 19.6.2025. 16:02:54

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	9cb896f9-fb96-4561-a9fc-33cfa432f576
Матични број општине:	70459
Општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Матични број катастарске општине:	741558
Катастарска општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Датум ажурности:	18.06.2025. 14:24
Служба:	ВРЊАЧКА БАЊА
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	КНЕЗА МИЛОША
Број парцеле:	415/4
Површина m²:	339
Број извода (*):	8713
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	135
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	МАТИЈЕВИЋ РАДОЈКА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	68/339
Назив:	ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОИЗВОДЊУ, ПРОМЕТ И УСЛУГЕ АЦИКО-КОМЕРЦ ДОО
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	271/339
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Забележба парцеле	
Датум:	11.6.2025. 12:24:11
Број предмета:	952-02-3-054-3850/2025
Опис:	ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК ЗА ПРОМЕНУ ОБЛИКА И ПОВРШИНЕ ПАРЦЕЛЕ-ГП ГЕОМЕТРИ
2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист	
Број објекта:	1
Назив улице:	КНЕЗА МИЛОША
Кућни број:	62
Кућни подброј:	

Површина m²:	135
Корисна површина m²:	122
Грађевинска површина m²:	135
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ
Број етажа под земљом:	
Број етажа приземље:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа поткровље:	

Имаоци права на објекту

Назив:	МАТИЈЕВИЋ РАДОЈКА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	20/100
Назив:	ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОИЗВОДЊУ, ПРОМЕТ И УСЛУГЕ АЦИКО-КОМЕРЦ ДОО
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	80/100

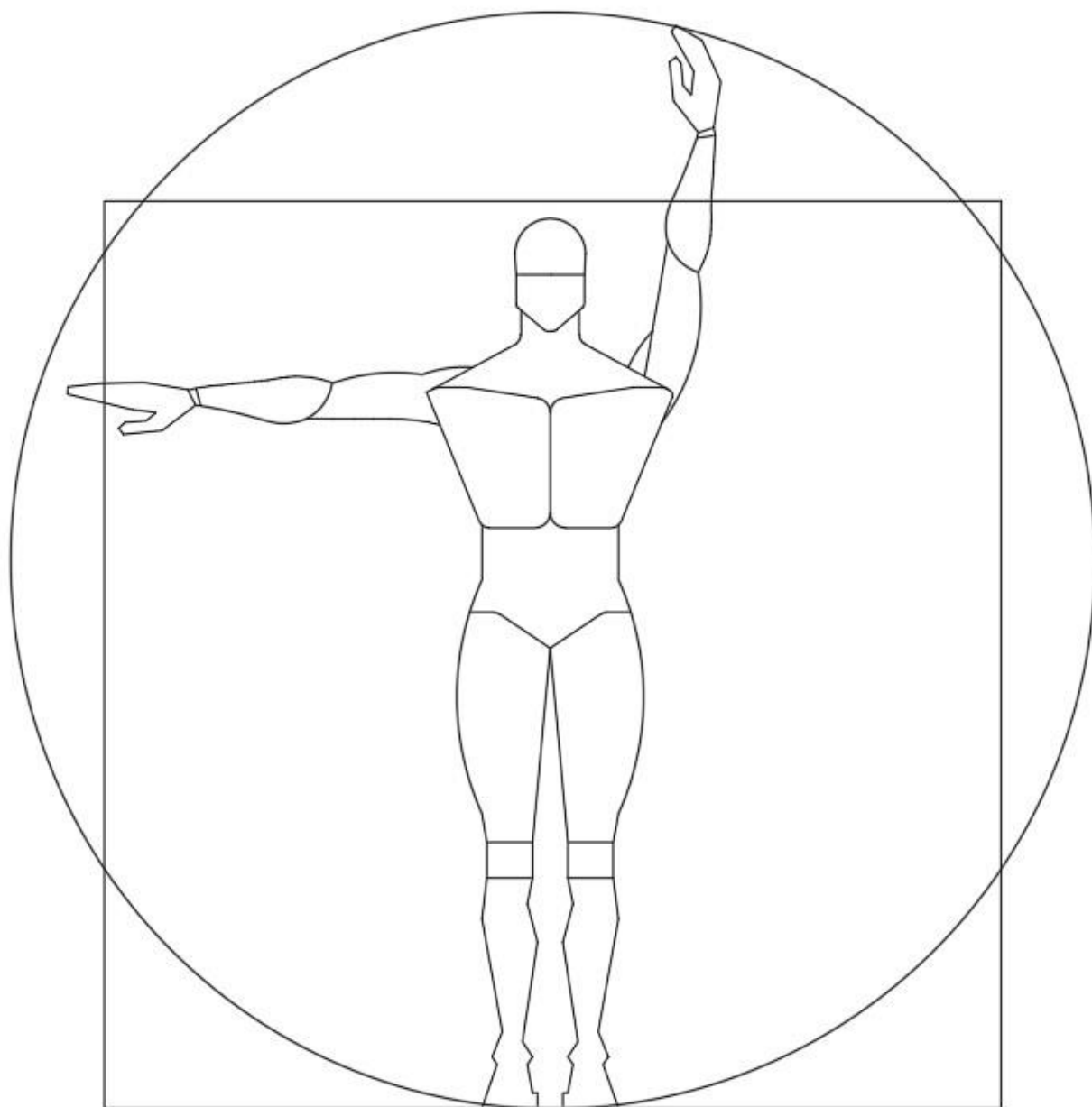
Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Забележба објекта

*** Нема забележбе ***

* Ранији број листа непокретности.



ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

3.



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ОБАВЉАЊЕ КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ

"БЕЛИМАРКОВАЦ" ВРЊАЧКА БАЊА

ул. Жике Ваљаревића бр. 1, 36210 Врњачка Бања

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

Број: и-20231

Датум: 27.06.2023. године

Предмет: Израда техничких услова за потребе израде УП за пословно-стамбени објекат типа спратности 2По+Пр+03+Пс, која се граде на К.П. бр. 415/21 К.О. Врњачка Бања, инвеститора "Ацико комерц" ДОО Берановац, улица Берановац број 17а, Краљево.

На основу захтева заведеног код предузећа ЈП "Белимарковац" под бројем у-26113 од 26.06.2023. године, а на основу ситуације на терену и увида у постојећу документацију, издају вам се следећи:

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

• ВОДОВОД:

Постојеће стање:

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

Будуће стање (планирано стање за израду водоводног прикључка):

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

- Потребно је предвидети израду везе "А" са које ће се дати прикључак за предметни објекат (локација везе "А" сикца у прилогу). Будућу прикључну линију предвидети од ПЕ материјала 110мм пн 10бара. Цевовод прикључка се мора монтирати на постељицу од песка и исти се мора затрпати у слојевима од по 15 см, око и изнад цеви са набијањем. На месту везе дистрибутивног цевовода и прикључне линије за објекта уграђује се улични кључ са уличном капом.
- Обавеза инвеститора је да изгради водомерну шахт-затварачницу са пратећим фитингом као и прикључну водоводну линију ПЕ ДН 110мм пн 10 бара (скица у прилогу) у свему према предмеру и предрачуна радова што ће се регулисати посебним Уговором између Ј.П. "Белимарковац" и подносиоца захтева.
- Пројектом предвидети израду водомерног шахт-склоништа за водомере на даљинско читавање за будуће објекте, према техничким прописима и Одлуци о водоводу и канализацији. Водомерну шахт-затварачницу предвидети у непосредним близинама будућег објекта. Водомерна шахт-затварачница мора осигурати заштиту уграђених водомера и водоводне арматуре од оштећења и смрзавања. Водомерна шахт-затварачница мора бити водонепропусне у складу са прописима о условима и техничким нормативима. Горња плоча водомерне шахт-затварачнице мора бити изграђена од армираног бетона јер ће се исте налазити у зони предвиђеној за паркинг. Отвори у горњим плочама покрити ливеногвозденим поклопцима "Ц 400". Предвидети уградњу металних пењалица за безбедно силажење у исту. Поклопац водомерне шахт-затварачнице мора увек бити приступачан службама одржавања и просотр изда шахт поклопаца не сме се предитети као паркинг место.



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ОБАВЉАЊЕ КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ

"БЕЛИМАРКОВАЦ" ВРЊАЧКА БАЊА

ул. Жике Ваљаревића бр. 1, 36210 Врњачка Бања

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

- Приликом одређивања димензија водомерног шахт-склоништа за уградњу водомера на даљинско читавање водити рачуна да минимално растојање између водомера и зида шахте буде 30цм, а дебљина зидова шахте најмање 20цм. Минималне унутрашње димензије водомерне шахт-заврачница на вези је 2,0*2,0м (унутрашња мера). Дубине исте 1,80м (светла висина), дефинисати тако да дно шахте буде 20цм испод коте дна цеви како би се омогућио нормалан рад и експлоатација. У водоводну-шахт затварачницу потребно је сместити главни водомер и водомер-за-хидрантску мрежу, док уградњу 35 (тридесет и пет) индивидуалних водомера предвидети унутра објекта у засебној простојији или по етажама на КП број 415/21 КО Врњачка Бања.
- Минимални притисак који можемо обезбедити је 1,0 бар, како би се подмириле потребе за несметаним водоснабдевањем и обезбедио несметан рад хидрантске мреже, потребно је пројектом предвидети посторјење за повећање притиска.
- Обавезује се инвеститор да учествује у пројекту "Санација ЦС "Витојевац", што ће бити регулисано посебни Уговором између предузећа ЈП "Белимарковац" и подносиоца захтева.
- Уколико дође до промене намене или габарита објекта у односу на податке достављене у захтеву дати технички услови не важе.



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ОБАВЉАЊЕ КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ

"БЕЛИМАРКОВАЦ" ВРЊАЧКА БАЊА

ул. Жике Ваљаревића бр. 1, 36210 Врњачка Бања

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

● ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА:

Постојеће стање:

- У улици Кнеза Милоша на КП број 2129/1 КО Врњачка Бања постоји изграђена канализациона линија урађена од канализационих цеви, пречника Ø 200 мм, на дубини од око -2,00 м' од коте терена, на удаљености око 5,00 м', као и постојећи ревизиони шахт.

Будуће стање (планирано стање за изradу канализационог прикључка):

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



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

● АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА:

Постојеће стање:

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

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

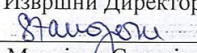
- Атмосферске воде са платоа и око објеката се једино могу укључити у поменути колектор, што је пројектом потребно предвидети.
- Атмосферске воде са платоа и око објеката не смеју се укључити у фекалну канализациону мрежу на основи Општинске одлуке о водоводу и канализацији.

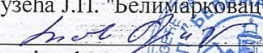
НАПОМЕНА:

- Саставни део ових услова је ситуација водовода, фекалне и атмосферске канализације
- Обавезује се инвеститор да реши све имовинско правне односе које настану по овом предмету, као и да прибави све потребне сагласности од надлежних органа-имаоца јавних овлашћења: Општинске стамбене агенције, ЕПС-а, Телекома и Интерклиме.
- Технички услови се издају за потребе израде УП и као такви се не могу употребити у друге сврхе.
- Технички услови важе 24 месеца од дана издавања.

Обрада,


Бурђа Благојевић, маст.инж.грађ

Извршни Директор плана и развоја,

Маријана Станојчић, дипл.технолог

Директор предузећа Ј.П. "Белимарковац"

Драгослав Благојевић, дипл.инж.грађ.







AAAE9128976450681

ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА
СРБИЈЕ

ПР-ЕНГ-01.19/01

Огранак Електродистрибуција Краљево

Погон Врњачка Бања

„АЦИКО КОМЕРЦ” ДОО

Наш број: 281767/2-23

Ул.: Беранова бр. 17а

Кованлук - Краљево

Место, датум: Врњачка Бања, 13.07.2023.

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу стамбено – пословног објекта у Врњачкој Бањи на к.п. 415/4 и 415/21 К.О. Врњачка Бања

Поводом Вашег захтева, наш број 281767/1-23 од 27.06.2023. године у којем тражите техничке услове за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу стамбено – пословног објекта у Врњачкој Бањи на к.п. 415/4 и 415/21 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 стамбено – пословног објекта: **15** стамбених јединица (17,25 kW), **2** гараже (11,04 kW), **1** лифт (17,25 kW), **1** ауто лифт (27,60 kW) и **1** заједничка потрошња (11,04 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:

- Уместо постојеће МБТС 20/0,4 kV, 630 kVA „Нова арена“ на к.п. 474/4 и 474/2 К.О. Врњачка Бања изградити нову ТС 20/0,4 kV, 2x630(1000) kVA са припадајућом електро опремом. Нову трафостаницу изградити као слободно стојећи, зидани објекат на локацији уз постојећу трафостаницу или у њеној непосредној близини. Напајање постојећих потрошача, који се сада напајају из ТС 20/0,4 kV 630 kVA „Нова арена“, пребацити на новоизграђену трафостаницу уз коришћење дела електро опреме из постојеће трафостанице који се може искористити.
- Од будуће ТС 20/0,4 kV, 2x630(1000) kVA „Нова арена“ изградити прикључни кабловски вод слободно положен у ров, трасом постојећег коридора НН и СН кабловских водова 1,10 и 20 kV десном страном улице Кнеза Милоша гледајући правац ка Врњцима све до наспрам будућег стамбено пословног објекта који ће се градити на к.п. 415/4 и 415/21 К.О. Врњачка Бања, па кроз к.п. 415/4 и 415/21 К.О. Врњачка Бања све до места

прикључења будућег стамбено пословног објекта, односно КПК-а. Испод будућих КПК-а изградити ревизионо окно димензија 0,8x0,8x0,8 m. У кабловски ров од будуће ТС 20/0,4 kV, 2x630(1000) kVA „Нова арена“ до КПК-а на будућем стамбено пословном објекту положити кабл типа PP00-A 4x150 mm². За наведене радове је потребно прибавити решење о одобрењу за извођење радова. Инвеститор стамбено пословног објекта је у обавези да реши имовинско правне односе (достави писане сагласности ЕДС-у), обезбеди чисте трасе, прибави потребне дозволе за извођење радова. Након достављања писаних сагласности, ЕДС Краљево Погон Врњачка Бања ће изградити пројектни задатак и доставити Уговор о изради инвестиционо техничке документације (у свему према важећој процедури и законском регулативом).

2.2 Напон прикључења објекта: 3 x 230/400 V

2.3 Место прикључења објекта: Будући НН блок у будућој ТС 20/0,4 kV, 2x630(1000) kVA „Нова арена“.

2.4 Врста прикључка: трофазни

2.5. Начин прикључења: *подземно*

- тип и пресек прикључка: кабл типа XP00-A 4x150 mm² слободно положен у кабловски ров.
- тип КПК-а: 3x400/X и 3x250/X израђених од тврдог поликарбоната, приближних димензија 60 x 40 x 20 cm (ширина x висина x дубина), отпорна на УВ зраке, незапаљива, електроизолационог својства, опремљена бравицом са тробридим кључем.

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

2.7. Мерни уређај: 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.

2.8. Место уградње мерних и заштитних уређаја: На увек приступачном месту у улазном холу објекта или на надкривеном спољном зиду објекта.

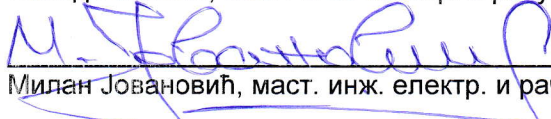
2.9. За управљање тарифама користити управљачки уређај: МТК, интегрисан у бројилима.

С поштовањем,

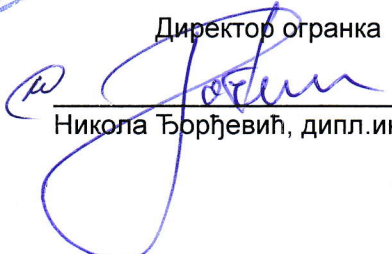


Обрадили:

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 : 2-1300
Датум: 27.06.2023.

„Ацико комерц“ д.о.о.
Ул. Берановац 17а
Краљево
ПИБ 101957958

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

На основу захтева Ђорђа Трифуновића из Врњачке Бање од 26.06.2023. за издавање техничких услова за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу стамбено – пословног објекта на к.п. бр. 415/4 и 415/21 К.О. Врњачка Бања, инвеститор „Ацико комерц“ д.о.о., прописују се следећи услови:

I. ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ
за пројектовање и изградњу објекта у зони дистрибутивне гасоводне мреже

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

На катастарским парцелама бр. 415/4 и 415/21 К.О. Врњачка Бања, на којима је предвиђена изградња предметног објекта није изграђен дистрибутивни гасовод.

У ул. Цветна у близини предметне катастарске парцеле (јужно од к.п.) изграђен је дистрибутивни гасовод $МОП \leq 4 \text{ bar}$ $\varnothing 40\text{mm}$ и гасни прикључци $\varnothing 32\text{mm}$ и $\varnothing 25\text{mm}$ за суседне објекте, и у ул. Кнеза Милоша на к.п. бр. 2129/1 К.О. Врњачка Бања, на удаљености око 30 м од североисточне стране предметних к.п. изграђен је дистрибутивни гасовод $МОП \leq 4 \text{ bar}$ $\varnothing 63\text{mm}$ и гасни прикључак $\varnothing 25\text{mm}$

Положај изведеног дистрибутивног гасовода и гасних прикључака за суседне објекте, приказан је на скици у прилогу.

Приликом израде пројектно-техничке документације, као и приликом изградње објекта на парцелама бр. 415/4 и 415/21 К.О. Врњачка Бања и извођења радова на прикључењу на осталу инфраструктуру у зони парцела на којима изграђен дистрибутивни гасовод, потребно је придржавати се следћих услова:

- 1) За гасоводе притиска до 16 bar поштовати услове који су дати у „Правилнику о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar („Службени гласник РС“, број 86 од 14. октобра 2015).

- 2) Није дозвољено постављање трајних или привремених објеката у заштитном појасу са једне и друге стране цевовода. За постојећи гасовод $МОР \leq 4 \text{ bar}$, који се налази у близини предметне катастарске парцеле, заштитни појас цевовода износи 1m.
- 3) Минимална хоризонтална растојања подземног гасовода од стамбених или других објеката рачунајући од спољне ивице темеља је минимално 1m.
- 4) Минимална дозвољена растојања са инфраструктурним и другим објектима, при укрштању и паралелном вођењу:

Укрштање, минимално дозвољено растојање од ПЕ гасовода до 4 bar ($МОР \leq 4 \text{ bar}$):

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

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

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

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

При укрштању:

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

При паралелном вођењу:

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

Положај изведеног гасовода на предметној катастарској парцели дат је на скици у прилогу.

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

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

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

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

1. Како би се предметни објект прикључио на дистрибутивни гасовод потребно је изградити **недостајући део дистрибутивне мреже и прикључни вод**, одговарајућег пречника, од полиетиленских цеви за гас *PE 100, SDR 11 (S-5)*. Прикључење ће се извести на најпогоднијем месту на делу дистрибутивне мреже у зони предметне катастарске парцеле у складу са приложеном ситуацијом. За задовољење енергетских потреба предметног објекта потребно је обезбедити природни гас изградњом гасних прикључака и уградњом мернорегулационих сетова одговарајућег максималног капацитета, улазног радног притиска 1-4 bar и одговарајућег излазног притиска.

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

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

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

Захтев из овог става садржи податке о:

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

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

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

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

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

Прилог: Скица изведеног гасовода од ПЕ цеви у зони к.п.бр. 415/4 и 415/21 К.О. Врњачка Бања

Обрадили:

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



Директор

Загорка Чеперковић, дипл.маш.инж

[Signature]

[Signature]

redizena inženiering i proma-
BETONARNA d.o.o.

2-1300
27.08.2013
192/14 192/16 192/15

УЧЕШНИ РАДОВИ СРЕДЊЕГ ПУКОУКА $\phi 63$ мм
ВУСТУПНИ ПЕ РАДОВИ $\phi 63$ мм

Лакто компит ддо

ПЕ $\phi 32$

ПЕ $\phi 25$

ПЕ РАДОВИ $\phi 63$

ПЕ РАДОВИ $\phi 63$





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: 350-258/25-1

Датум: 18.02.2025. год.

"Ацико комерц" доо
Берановац бр. 17А, Краљево

На основу захтева (наш број 350-258/25 од 14.02.2025. год.), за издавање техничких услова за израду **Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословни објекат на КП бр. 415/4 и 415/21 КО Врњачка Бања**, а у складу са чланом 60 и 61. Закона о планирању и изградњи (Службени гласник РС бр. 72/09,81/09-испр. 64/10-Одлука УС, 24/11,121/12,42/13-Одлука УС 50/13-Одлука УС, 98/13-132/14,145/14,83/18,31/19,37/19 и 9/20, 52/21 и 62/23), Закона о општем управном поступку („Сл. лист РС“ број 18/16 и 95/2018-аутентично тумачење и 2/2023-одлука УС), Законом о путевима ("Сл. гласник РС", број 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/2023-др.закон), обавештавамо вас следеће:

Имајући у виду достављену документацију:

- Ситуациони план са основом приземља

и документацијом којом располаже „ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА ВРЊАЧКА БАЊА“ предметни радови на изради Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословни објекат на КП бр. 415/4 и 415/21 КО Врњачка Бања, налази се делом из наше надлежности:

- КП 2129/1 КО Врњачка Бања, улица Кнеза Милоша, преко КП 415/13 КО Врњачка Бања Одлука о одређивању праваца пружања државних путева I и II реда, који пролазе кроз насељена места на територији општине Врњачка Бања (Сл.лист, бр.23/2024)

При изради Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословни објекат на КП бр. 415/4 и 415/21 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 2129/1 КО Врњачка Бања, улица Кнеза Милоша, преко КП 415/13 КО Врњачка Бања, планирати као приоритет безбедно одвијање саобраћаја на предметним улицама.
- ✓ Пројектом предвидети приоритет саобраћаја на КП 2129/1 КО Врњачка Бања, улица Кнеза Милоша, преко КП 415/13 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 2129/1 КО Врњачка Бања, улица Кнеза Милоша, преко КП 415/13 КО Врњачка Бања
 - Полупречник лезе дефинисати у свему сходно меродавном возилу.
 - Са осталим прописаним дужинама прегледности имајући у виду просторне и урбанистичке карактеристике ширег окружења локације и у свему у складу са ЈУС У.Ц.050 1990 Пројектовање путева, површински чворови, технички услови.
- ✓ Решити прихватање и одводњавање површинских вода будућих саобраћајних прикључака и ускладити са системом одводњавања
- ✓ Сходно члану 38. Закона о путевима ("Сл. гласник РС", број 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/2023-др.закон), обезбедити зоне потребне прегледности у складу са прописима.

- ✓ Предвидети и обезбедити заштитни појас и појас контролисане градње, тако да објекти високоградње у склопу Урбанистичког пројекта морају бити у складу са чланом 32 и 33 Закона о путевима("Сл. гласник РС", број 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/2023-др.закон).
- ✓ Сходно члану 37. Закона о путевима("Сл. гласник РС", број 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/2023-др.закон), забрањено је подизање ограда, дрвећа и засада поред јавног пута, на начин којим се омета захтевана прегледност јавног пута и угрожава безбедност саобраћаја.
- ✓ Решење саобраћајног прикључења на КП 2129/1 КО Врњачка Бања, улица Кнеза Милоша, преко КП 415/13 КО Врњачка Бања, могуће је остварити у складу са напред наведеним и важећим прописима и нормативима из ове области.

Приликом евентуалних планирања инсталација водити рачуна о следећем:

- У заштитном појасу пута, може да се гради, односно поставља, водовод, канализација, тошловод 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 укрптање инсталација са предметним путем:

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

Услови за паралелно вођење предметних инсталација са предметним путем:

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

Трошкови издавања техничких услова за потребе израде урбанистичког пројекта падају на терет инвеститора и износе укупно 8.290,00 динара. Уплату извршити на жиро рачун број 840-1095668-66 сврха плаћања издавање техничких услова за израду урбанистичког пројекта, позив на број 350-258/25-1.

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

Обрадила:

Милена Миладиновић
Милена Миладиновић, струк.инж.саобр.



Директор:

Бранислав Бежановић, дипл.екон.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 281057-3/2023

ДАТУМ: 13.07.2023.

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

Ацико Комерц доо

**Крљево
Берановац 17А**

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 26.06.2022. године, којим тражите услове за изградњу **стамбеног објекта**, на КП 415/21 КО Врњачка Бања, обавештавамо вас да на месту извођења радова **не постоје телекомуникационе инсталације**, па се сагласност издаје под следећим условима

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

УСЛОВИ ЗА СПОЉНУ ТК ИНФРАСТРУКТУРУ

ПРИВОДНА КАБЛОВСКА КАНАЛИЗАЦИЈА

1. Потребно је да инвеститор изгради ревизионо окно А испред **објекта према улици Кнеза Милоша**, димензија 1.2х 1.2х 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 Ω, или ако

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

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

Рекапитулација међусобних обавеза по питању унутрашњих инсталација

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

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

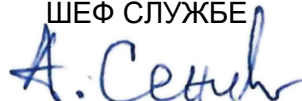
Пуштање у рад нових веза и сеоба, који су предмет издатих услова, биће извршено на захтев инвеститора, по прикључењу објекта на приступну мрежу Телекова.

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.

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



Жике Ваљаревића бр.1, 36210 Врњачка Бања
ПИБ:109466769, МАТ.БР.: 21187917,
Тек.рн.бр. 200-2962300101908-23
Банка Поштанска штедионица

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БАЊСКО ЗЕЛЕНИЛО И ЧИСТОЋА”

Број: 2218/2/2023
Датум: 28.06.2023 год.
ВРЊАЧКА БАЊА

„Aciko komerc“ doo
Берановац 17А
Краљево

Предмет: Одговор на захтев за издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено- пословног објекта на к.п.бр. 415/4 и 415/21 К.О. Врњачка Бања

Поштовани,

На основу захтева бр. 2218/2023 од 28.06.2023. године, за издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено- пословног објекта на к.п.бр. 415/4 и 415/21 К.О. Врњачка Бања чији је инвеститор „Aciko komerc“ doo из Краљева, достављамо Вам следеће услове који су у надлежности ЈКП „Бањско зеленило и чистоћа”.

На основу Одлуке о општем уређењу Врњачке Бање и одржавању јавне чистоће паркова, зелених и рекреационих површина ("Сл.лист Општине Врњачка Бања", бр.11/17- пречишћен текст) и Одлуке о измени и допуни одлуке о општем уређењу Врњачке Бање и одржавања јавне чистоће паркова, зелених и рекреационих површина и шетних стаза (бр. Одлуке 355-514/18 од 02.07.20.године) подносиоци захтева се морају придржавати следећих чланова Одлуке:

I

Члан 17.

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

Члан 33.

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

тел.: 036/5150-140, е-маил: jkpbanjkskozeleniloicistoca@gmail.com, веб-сајт: banjkskozelenilo.co.rs

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

Жике Ваљаревића бр.1, 36210 Врњачка Бања

ПИБ:109466769, МАТ.БР.: 21187917,

Тек.рн.бр. 200-2962300101908-23

Банка Поштанска штедионица



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

Члан 34.

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

-код предузећа и установа на 200 m² поставља се један контејнер;

-код пословних просторија (трговинских, занатских, угоститељских и сл.) на 50 m² поставља се један контејнер;

Уколико је пословни простор мањи од 50 m², власници односно корисници пословног простора су дужни да се удруже и заједнички изврше набавку контејнера, у супротном набавку контејнера извршиће предузеће, привредно друштво, односно предузетник, којем је поверено вршење тих послова- надлежна служба на терет корисника простора;

Код индивидуалних домаћинстава на 10 домаћинстава поставља се један контејнер или једна канта по домаћинству;

Код стамбених зграда колективног становања, на сваких 15 станова поставља се један контејнер.

II

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

Напомена: Потврда за издавање техничких услова и депозитна клаузула врши се по важећем ценовнику ЈКП „Бањско зеленило и чистоћа”.

С поштовањем,

ЈКП „Бањско зеленило и чистоћа”

Директор:
Момчило Крстић, мастер економиста



тел.: 036/5150-140, e-маил: jkpbanjskozeleniloicistoca@gmail.com, веб-сајт: banjskozelenilo.co.rs